

Commune de Saint-Aubin

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé
à la délibération 2022-68
en date du 17/03/22

Le Président,

Bruno COUSEIN

Rapport de présentation de la modification n°1





Modification du PLU de la commune De Saint-Aubin

SOMMAIRE

CONTEXTE DE L'ETUDE	3
---------------------------	---

CONTEXTE JURIDIQUE	3
--------------------------	---

CONTEXTE DE L'ETUDE	5
---------------------------	---

OBJET DE LA MODIFICATION	6
--------------------------------	---

RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE	
---------------------------------------	--

CONTEXTE DE L'ETUDE

I. Contexte juridique

- **Le cadre législatif et réglementaire**

La modification du plan local d'urbanisme est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise, au regard de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme « *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 révision du PLU s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou s'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, les champs d'application prévoient la rectification d'une erreur matérielle. **En l'espèce, il s'agit d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin.**

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme est venue réformer et simplifier ces procédures à compter du 1^{er} janvier 2013 et a ainsi modifié le champ d'application de la procédure de modification.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013, pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012, est venu préciser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et modifie ainsi les dispositions réglementaires relatives à ces procédures.

L'élaboration d'un PLU intercommunal valant PLH, a été lancée en avril 2017 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois auquel appartient La commune de Saint-Aubin. Suite aux différentes lois successives : la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (ALUR) du 24 mars 2014, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, et la loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), l'urbanisme a connu diverses réformes telles que le transfert aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) de la compétence urbanisme, avec le transfert des PLU.

Dans le cadre de l'élaboration des PLU intercommunaux, les communes déjà dotées d'un PLU peuvent modifier leur document, ou le réviser conformément à l'article L153-3 du Code de l'Urbanisme, cette dernière possibilité issue de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, n°2017-86. A terme, le PLUi approuvé se présentera comme un document unique pour l'ensemble des 46 communes de la CA2BM, conformes aux objectifs actuels de la législation en matière d'urbanisme et aux objectifs du PADD débattu par le conseil communautaire.

- **Le champ d'application de la modification simplifiée**

Les procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

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.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme :

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.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

II. Contexte communal

La commune de Saint-Aubin fait partie de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), issue de la fusion de la Communauté de Communes du Montreuillois, de la Communauté de Communes Opale Sud et de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale à laquelle elle appartenait. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Montreuillois couvre le territoire intercommunal.

Situé à 10 kilomètres de Montreuil, 20 km de Berck et 5 km du Touquet-Paris-Plage, Saint-Aubin est un petit village de 265 habitants.

Le village a gardé une physionomie traditionnelle tout en permettant à de nouvelles constructions de s'implanter afin de maintenir la population en place.

La modification simplifiée du PLU communal, tenant compte du contexte concomitant de l'élaboration du PLUi, viendra rectifier une erreur matérielle.

C'est pourquoi la CA2BM, par un arrêté du Président, a initié une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Aubin, en cohérence avec l'élaboration parallèle du PLUi de la CA2BM.

Le PLU de la commune de Saint-Aubin a été approuvé le 14 mars 2019.

OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle
- Adaptation du règlement écrit n'entrant pas dans le champ de modification de droit commun

1. Rectification d'une erreur matérielle en zone N : Notion d'annexe

Cadrage :

Comme le permet l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la zone N du PLU de Saint-Aubin ne reprend pas uniquement des espaces à enjeux environnementaux ou paysagers. La zone N admet également des occupations à destination Habitation.

Les fonds de jardins au-delà d'une certaine profondeur ont ainsi été classé en zone N.

Problématique :

L'écriture de l'article N1 qui précise les occupations des sols autorisées par exception au sein de la zone, est erroné dans le sens ou sont autorisées : « *Les travaux **d'extension** des bâtiments existants à usage d'habitation...* ». Les annexes sont par conséquent interdites.

Le bâtiment principal étant situé en zone U, seuls des bâtiments isolés, type garage, abri de jardin... peuvent être implantés en zone N. Il s'agit dans le cas présent, d'annexe et non pas d'extension. Il y a lieu de préciser la règle et d'ajouter le terme annexe.

Avant	Après
<p>Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif, - Les exploitations agricoles et forestières, - Les travaux d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elle doit répondre aux conditions suivantes : <p>.....</p>	<p>Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif, - Les exploitations agricoles et forestières, - Les travaux d'extension et/ou annexe des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension ou annexe mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elle doit répondre aux conditions suivantes : <p>...</p>

2. Délimitation de l'emprise, implantation et hauteur des extensions et annexes à l'habitation (N1 et N3)

Cadrage :

La possibilité mentionnée à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, prévoit la possibilité de réaliser en zone A et N des extensions et annexes aux bâtiments principaux d'habitation. Le règlement doit préciser 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.

Problématique :

Le règlement prévoit une distance d'implantation maximale vis-à-vis de la voie et des constructions entre elles. Or, ces constructions sont souvent au-delà de ces distances. Les règles sont par conséquent inadaptées.

Les profondeurs de parcelles ainsi que les implantations sur ces dernières étant variables, et afin de favoriser l'insertion paysagère des projets, il est proposé d'encadrer les extensions et annexes en fonction de la distance avec le bâtiment principal.

La règle de hauteur ne diffère pas.

Ecriture actuelle : extrait article N3	Modification envisagée
Extrait de l'article N3 : « Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau. »	Les extensions et annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 50 m maximum du bâtiment principal sur un seul niveau. »

- Au niveau du règlement écrit, il sera précisé que les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, afin de simplifier la disposition.

En effet, la règle existante prévoit une distinction en fonction de la superficie totale de la construction existante pour les extensions à usage d'habitation.

Afin de faciliter la règle, il est proposé d'autoriser 30m² quelque soit la surface de l'habitation principale. Il s'agira également de préciser la notion d'annexe.

Ecriture actuelle : extrait de l'article N1	Modification envisagée
« Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 25m² pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 125m² et 30m² pour les habitations dont la surface de plancher est supérieure à 125m². »	Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante dans la limite d'une surface 30m ² pour les habitations (annexe ou extension).