

Commune de PLAUDREN

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**



P L A U D R E N

Notice de présentation

SOMMAIRE

1/ Le contexte général de la modification	3
1.1 Le PLU, un document évolutif	3
1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée	3
1.3 Rappel des grandes caractéristiques du territoire	5
2/ Les raisons de la procédure de modification simplifiée	6
3/ L'impact de la modification simplifiée sur le PLU	7
3.1 Avant/Après sur le règlement graphique	7
3.2 Avant/Après sur le règlement écrit et graphique	8
4/ Incidences sur l'environnement	9
5/ Annexes	10
5.1 Annexe 1 -Rectification des surfaces	11
5.2 Annexe 2 – Arrêté du Maire du 19/10/2020	12

1/ LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1 LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU de la commune de Plaudren a été approuvé le 29 janvier 2019 sur la base des orientations stratégiques suivantes (cf. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD adopté par délibération du 13/09/2016 et rectifié par délibération du 11/10/2016) :

AXE 1 POLITIQUE D'HABITAT :

- 1- Un projet d'accueil volontairement ambitieux
- 2- Un recentrage sur le bourg
- 3- Utiliser le potentiel existant en centre bourg constitué :
 - de dents creuses (environ 6 hectares)
 - parcelles faiblement urbanisées
- 4- Des secteurs de développement pour compléter le foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine : 11 hectares au total
- 5- Stopper le mitage de l'espace rural

AXE 2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS :

- 1- poursuivre l'évolution progressive des équipements collectifs déjà mis en place, notamment par la création d'un équipement scolaire pour s'adapter aux besoins de la population actuelle et ses évolutions programmées
- 2- Traitement des eaux usées et gestion des eaux pluviales
- 3- Renforcer le rôle d'espace de loisirs du plan d'eau
- 4- Communications numériques

AXE 3 ECONOMIE : maintenir la dynamique économique communale

- 1- Protéger l'agriculture et permettre son développement
- 2- Favoriser le maintien de l'offre commerciale de proximité
- 3- Pas de création de zone économique
- 4- Prendre en compte les besoins spécifiques des activités économiques déjà implantées sur le territoire
- 5- Valoriser le plan d'eau communal

AXE 4 DÉPLACEMENT : Sécuriser les déplacements et limiter les déplacements motorisés au niveau du centre bourg

- 1- Favoriser l'usage des transports collectifs
- 2- Développement l'offre de cheminements au sein du centre bourg

AXE 5 ENVIRONNEMENT : préserver la qualité du cadre de vie, la richesse de son environnement et ses ressources

- 1- Protection des réservoirs de biodiversité / Trame verte
- 2- Protection de la Trame bleue
- 3- Protection des continuités existantes
- 4- Paysage : des espaces à protéger
- 5- Patrimoine

1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le choix de la procédure dépend des ajustements ou adaptations à mettre en œuvre. Dans le cas présent, il s'agit uniquement de corriger une erreur matérielle.

CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

(L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme) :

-Rectification d'une erreur matérielle

-Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions n'ayant pas pour effet:

- la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- la diminution des possibilités de construire
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

-En cas de majoration des possibilités de construire :

- augmentation jusqu'à 20% des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation
- augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social
- augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

Etant donné que la présente modification simplifiée a pour seul effet de rectifier une erreur matérielle au niveau cartographique, la procédure de modification simplifiée est bien adaptée à cette démarche.

SUR LA QUALIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE

La réécriture, par la loi ALUR, de l'ancien article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme (recodifié à l'article L.153-45 par l'ordonnance du 23 septembre 2015) relatif à la correction d'une erreur matérielle ne s'est pas accompagnée d'une redéfinition des éléments permettant de la qualifier. Par un arrêt (mentionné) du 31 janvier 2020, le Conseil d'État apporte des précisions.

Il indique que la procédure de modification simplifiée "est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la règlementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme". Dans le cas présent, il s'agit bien d'une malfaçon cartographique portant sur la délimitation d'un zonage.

1.3 RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE :



La commune de Plaudren, d'une superficie de 4091 hectares, d'environ 2 000 habitants, est située à 17 Km au Nord de Vannes.

Plaudren fait partie de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

2/ LES RAISONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Un lotissement privé situé en zone Ub du PLU a été mal cartographié sur le plan du plan local d'urbanisme validé en janvier 2019, et une partie du lotissement initialement répertoriée en zone Ub est désormais située en zone agricole. Il s'agit en l'espèce d'une erreur de report de trait du bureau d'études en charge de la révision générale du PLU.

En effet, le 8 janvier 2016, M. Goapper René a obtenu une autorisation de lotir des parcelles lui appartenant et situées route de Plumelec, après le rond-point du Croiseau.

Références ci-dessous :

Le nom du lotissement déposé par M. René Le Goapper :

lotissement Le Clos de Croiseau

PA 056 157 15 B0002 déposé le 20/10/2015 et accordé le 08/01/2016

Références des parcelles au dépôt du projet de lotissement F 1248- 1249

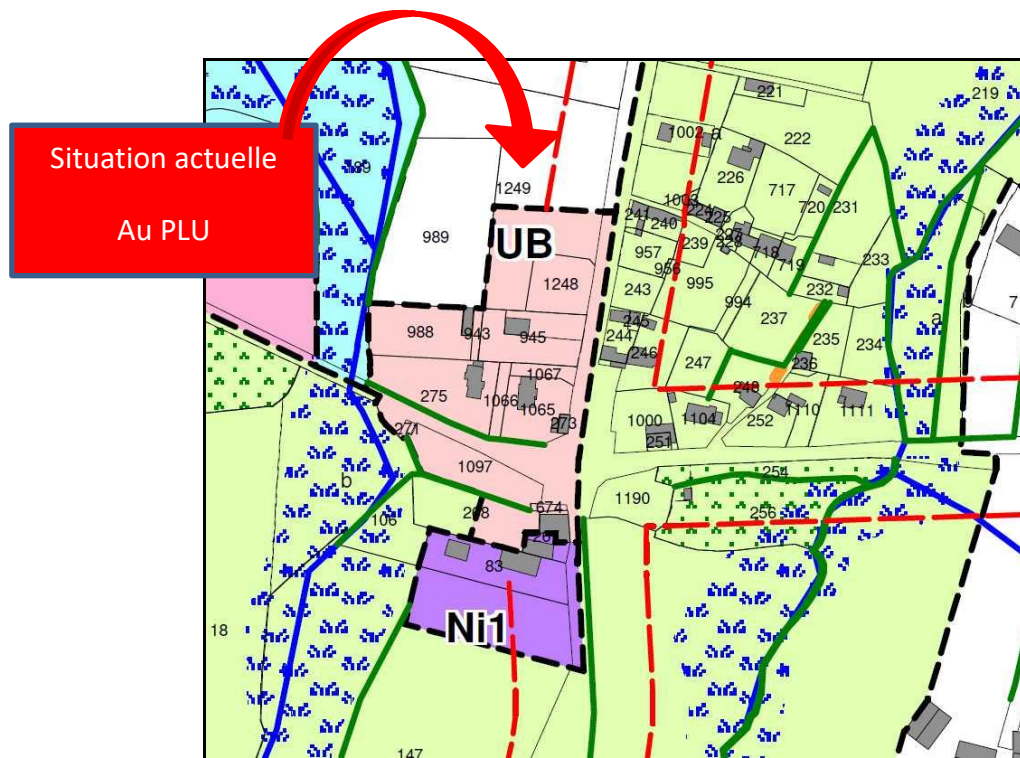
Références des parcelles actuelles du lotissement AB 13-14-15-17

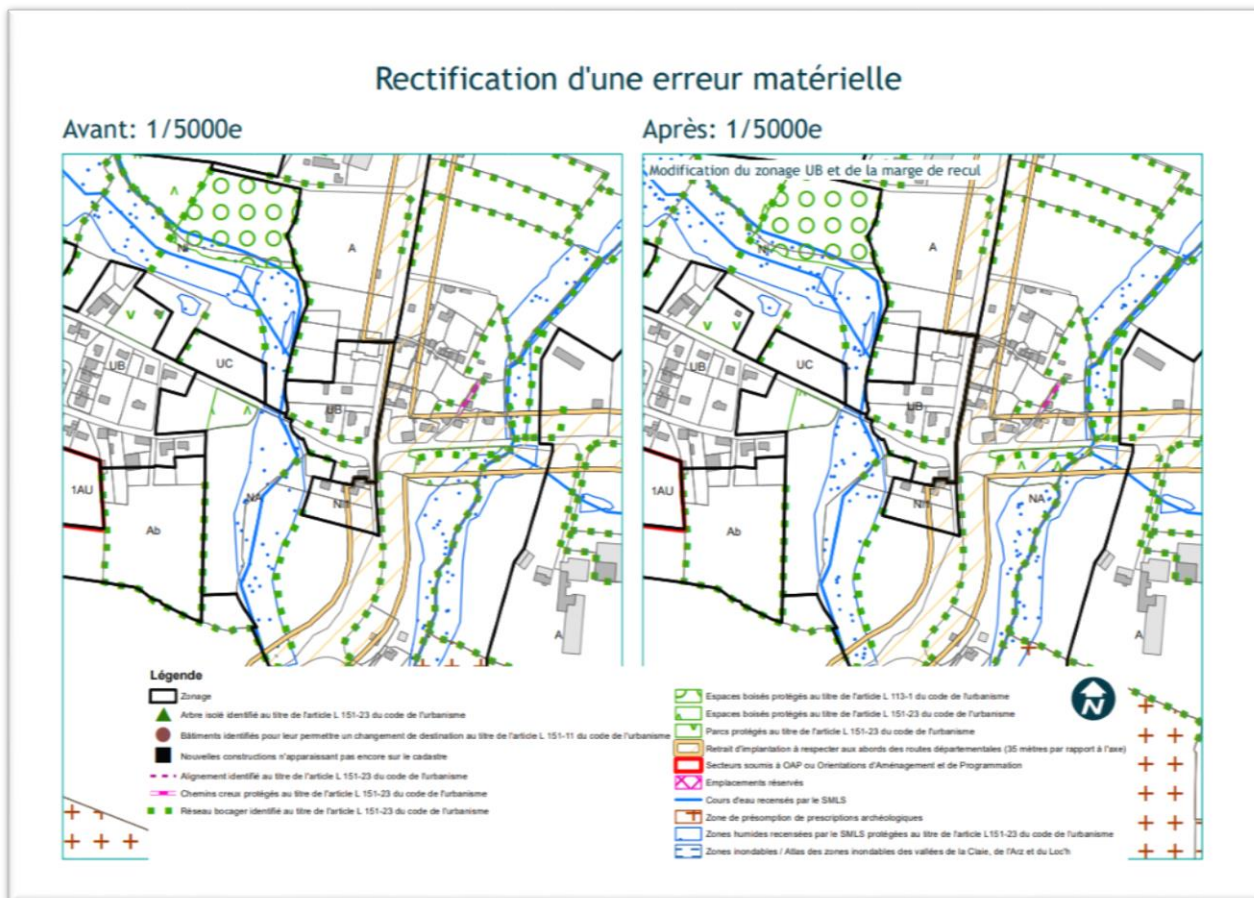
C'est à l'occasion de la commercialisation des lots qu'il est apparu une erreur de retranscription de la limite de la zone Ub sur le lotissement en question, avec un décalage du trait rendant inexploitable l'un des terrains constructibles.

Un arrêté du Maire en date du 19/10/2020 (annexe 2) a donc été édicté en vue de la procédure de modification simplifiée, afin de rectifier cette erreur matérielle.

3/ L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE PLU

3.1 AVANT/APRES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE





3.2 AVANT/APRES SUR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Il convient de rectifier la page 179 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, afin de remettre à jour les surfaces impactées.

Soit 700 m² à ajouter en zone UB

Et 700 m² à ôter de la zone A.

(Confère annexe 1)

Autres dispositions inchangées.

4/ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur la commune de Plaudren.

La rectification de l'erreur matérielle au niveau du lotissement du Croiseau n'aura aucune incidence sur l'environnement en général.

ANNEXES