



PLAUDREN

PLAUDREN (56)

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER DE CONCERTATION

2023

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE	p. 4
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 8
3. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	p. 13
4. SUITE DE LA PROCÉDURE	p. 16

1. Contexte et objet de la procédure

Historique du document d'urbanisme

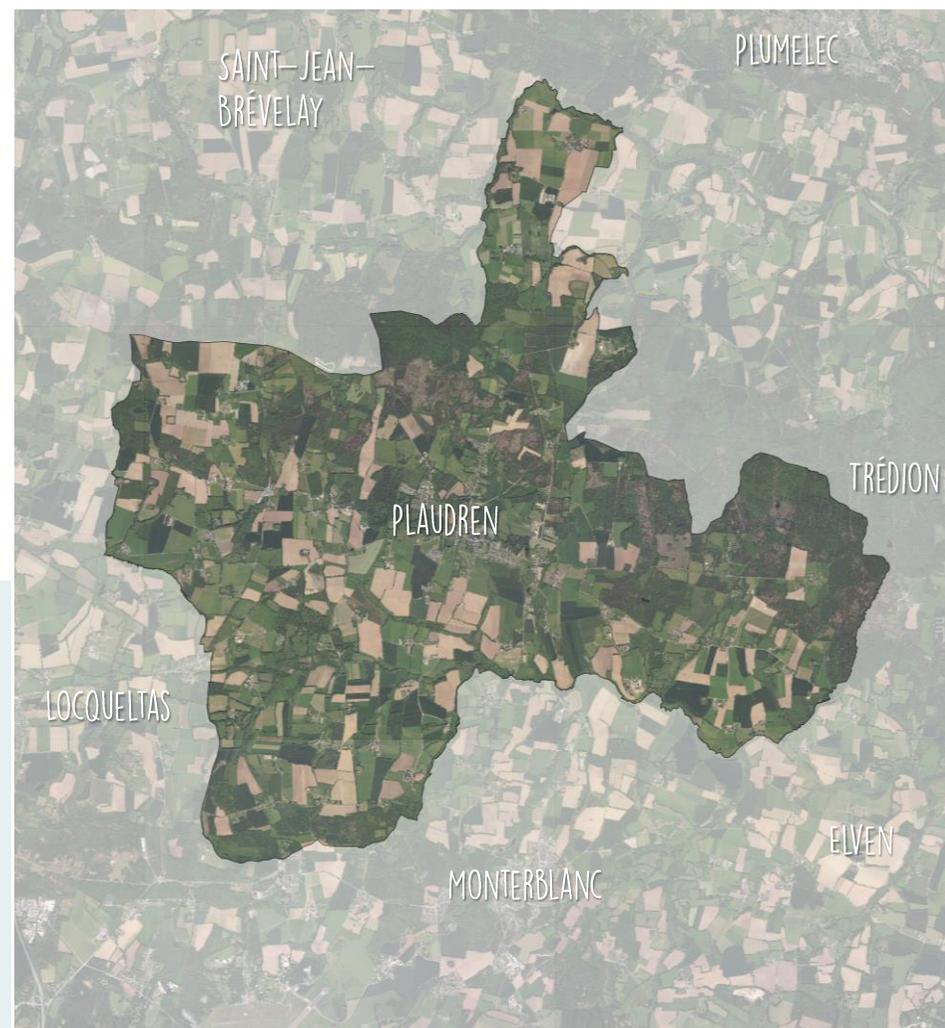
Le conseil municipal de Plaudren a approuvé l'élaboration du PLU de la commune le 13 février 2007.

Le document d'urbanisme a depuis fait l'objet d'une **révision, approuvée le 29 janvier 2019** et d'une modification simplifiée, approuvée le 9 avril 2021.

La présente procédure est donc la première révision allégée du PLU.

Objet de la procédure :

La procédure consiste à étendre le périmètre d'une zone Ni (STECAL) dans le secteur du Rodoué afin de garantir les conditions de fonctionnement d'une casse automobile installée à cet endroit.



Une révision allégée pour faire évoluer le PLU

L'article L153-34 du code de l'urbanisme définit les modalités de la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme.

Article L153-34 du code de l'urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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.

Considérant que l'objet de la procédure consiste à étendre une zone Ni1 au détriment d'une zone naturelle Na, le projet est bien compatible avec une révision allégée.

Article R153-12 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'il décide d'engager une **procédure de révision en application de l'article L153-34**, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le **conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3**.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est **soumis à l'enquête publique** par le président de l'établissement public ou par le maire.

Conformément à l'article **L103-2**, la révision allégée du PLU fait l'objet d'une **concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Vu l'objet de la procédure, consistant à étendre le périmètre d'un STECAL et amenant à réduire une zone naturelle classée Na située à proximité d'un cours d'eau dans un secteur boisé, et conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé par délibération du 21 mars 2023 de soumettre à **évaluation environnementale** la procédure de révision allégée, réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 du code de l'urbanisme.

Une procédure soumise à concertation

Le conseil municipal a également défini les objectifs et les modalités de **concertation du public** sur ce projet, par délibération du 21 mars 2023. Sont ainsi prévus :

- **Publication en ligne** du présent dossier de concertation dédié au projet, portant sur les évolutions apportées au PLU ;
- Mise à disposition d'une **adresse mail** permettant au public de formuler ses observations en ligne : urbanisme@plaudren.fr ;
- Mise à disposition **en mairie de Plaudren du présent dossier de concertation**, en version papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition **en mairie de Plaudren d'un registre** permettant au public d'enregistrer ses observations, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;

Pour accéder au dossier de concertation et formuler vos observations en ligne :

www.plaudren.fr

urbanisme@plaudren.fr

Dossier papier et registre à disposition en mairie de Plaudren

Horaires d'ouverture de la mairie :

Lundi 9:00-12:00 // 14:00-18:00

Mardi Vendredi 8:30-12:00 // 14:00-17:30

Mercredi Jeudi 8:30-12:30

Adresse de la mairie :

5 Place de la Mairie 56420 PLAUDREN

2. Justification des choix retenus

Extension de la zone Ni1 du Rodoué pour rectifier le périmètre du STECAL

Le lieu-dit Le Rodoué est concerné par un zonage Ni1 qui délimite l'emprise dédiée à l'activité de la casse automobile Ouest Cass au règlement graphique.

Dans les zones A et N du règlement écrit, le code de l'urbanisme donne la possibilité de réaliser des nouvelles constructions pour l'agriculture et donne la possibilité d'étendre les habitations existantes (L. 151-11 et L. 151-12 du code de l'urbanisme).

A titre exceptionnel, le code de l'urbanisme permet au PLU de donner des droits à construire pour les activités autres que l'agriculture.

Le PLU de Plaudren prévoit à ce titre un zonage Ni1 pour les activités isolées au sein de l'espace rural, qui concernent la casse automobile.

D'après le règlement écrit du PLU de Plaudren, dans les dispositions applicables à la zone N, article 2 :

Dans les secteurs Ni1, en dehors des zones inondables sont autorisées, *les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :*

- *qu'elles soient liées ou en lien avec les activités existantes,*
- *Que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions n'accroisse pas de plus de 30 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *Que la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*

- *Que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,*
- *Que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Or, la délimitation de la zone Ni1 ne correspond pas à l'emprise réelle de la casse automobile aujourd'hui. L'activité s'étend au-delà du zonage Ni1 sur la partie sud.

Afin de ne pas entraver le fonctionnement de l'activité, le périmètre du STECAL (en violet ci-dessous) doit être rectifié et donc étendu.



Extension de la zone Ni1 du Rodoué pour rectifier le périmètre du STECAL

La casse automobile fait aujourd'hui face à un manque d'espace pour développer son activité de manière sécurisée.

Le terrain concerné par l'extension de la zone Ni1 est déjà artificialisé par un revêtement en béton. Il est localisé au sud-ouest du secteur. Les terrains concernés sont déjà raccordés aux bassins de décantation et déshuilage en service pour la casse. A noter que ces espaces de stockage de véhicules ne recevront que des voitures dépolluées au préalable dans les ateliers.

L'emprise actuelle, trop restreinte au vu de l'activité de la casse, contraint les exploitants à entasser les voitures les unes sur les autres engendrant potentiellement des risques d'accident de travail.

La régularisation du STECAL par extension du périmètre de la zone Ni1 permettra de résoudre ce problème de sécurité.

Il est à noter que lors de l'enquête publique portant sur la révision du PLU, la demande d'extension du périmètre avait déjà été formulée.



Incidences prévisibles du projet de révision allégée du PLU sur l'environnement

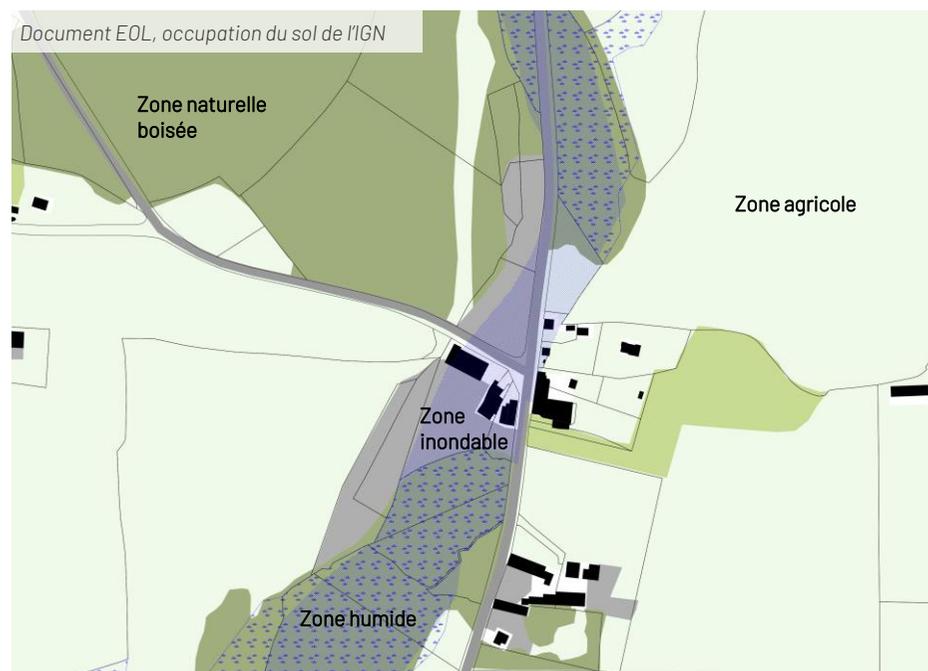
Thématiques	Incidences sur l'environnement
Milieux physique	<p>Faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'extension aura lieu sur un terrain déjà artificialisé
Milieux naturel	<p>Faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Urbanisation limitée au sein d'une zone déjà imperméabilisée (conservation de tous les éléments naturels existants) : peu de risque de dérangement d'espèces protégées ➤ Pas de remise en question des continuités écologiques existantes (boisement/haies/cours d'eau)
Protection réglementaire	<p>Faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet n'aura pas d'incidence directe sur la ZNIEFF de type 2 (conservation de tous les éléments naturels et paysagers existants) ➤ Les normes en terme de recyclage des déchets et de dépollution seront respectées par la casse automobile afin d'éviter les incidences indirectes sur les milieux protégés
Paysage / cadre de vie des riverains	<p>Faible à modérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site a déjà visuellement un caractère industriel (dalle béton), cependant sa pleine occupation (stockage de véhicules hors d'usage) pourrait accentuer l'ambiance industrielle et contraster encore plus fortement avec les milieux naturels et agricoles environnants ➤ Constructions et extensions possibles des bâtiments sur l'emprise de la casse automobile pouvant impacter les paysages, limitées toutefois à 30 % de l'emprise au sol existante
Pollutions, risques et nuisances	<p>Faible à modérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La présente révision allégée permettra de développer l'activité d'une entreprise de dépollution de véhicules hors d'usage (mesure en faveur de l'environnement) ➤ L'extension aura lieu sur un terrain déjà équipé (relié au système de déshuilage des eaux pluviales) ➤ Augmentation de la pression anthropique sur les espaces naturels alentours (disposition de véhicules hors d'usage à proximité immédiate d'espaces naturels) : risque de pollutions ➤ Risque de pollution d'ensembles naturels fonctionnels et paysagers (ZNIEFF type 2), en cas de dysfonctionnement du système d'assainissement individuel ➤ Un très léger accroissement des émissions de GES pourrait être observé si l'activité venait à augmenter (secteur à distance du bourg et non desservi par les transports en commun) ➤ Diminution du risque d'accident de travail

Incidences prévisibles du projet de révision allégée du PLU sur l'environnement

La zone étant déjà artificialisée, le projet de révision allégée a peu d'incidences sur l'environnement. Les parcelles situées au sud de la casse sont règlementairement classées en zone humide (au PLU) mais ne présentent pas, sur le terrain (début mars 2023), de signe flagrant d'hydromorphie (pas de végétation hydrophile, sol frais mais drainant, sans remontée de nappe, cours d'eau encaissé).

Quant à eux, les espaces boisés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme présents au sud-ouest sont inexistantes aujourd'hui, dans la zone d'extension de la casse automobile. Les boisements présents ne seront pas affectés.

L'extension du STECAL permet la construction de nouveaux bâtiments et l'extension du bâti existant. La rectification du zonage affiché au règlement graphique du PLU permettra de régulariser l'activité de casse automobile déjà installée sans affecter de manière notable l'environnement.



3. Modifications apportées au PLU

Modification du règlement graphique : Casse automobile – Ouest Cass Le Rodoué

La présente procédure modifie uniquement le règlement graphique : extension d'une zone Ni1.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas modifiées.

Les orientations et objectifs du PADD ne sont pas modifiés.

Règlement graphique avant révision allégée



Zonage du PLU

- A
- NA
- Ni1

Informations et prescriptions

- Esaces boisés protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- Retrait d'implantation à respecter aux abords des routes départementales (35 mètres par rapport à l'axe)
- Zones humides recensées par le SMLS protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Zones inondables / Atlas des zones inondables des vallées de la Claie, de l'Arz et du Loch
- Cours d'eau recensés par le SMLS
- Réseau bocager identifié au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- Secteurs de patrimoine archéologique (Saisine du Service Régional de l'Archéologie - DRAC nécessaire)

Règlement graphique après révision allégée



Zonage du PLU

- A
- NA
- Ni1

Informations et prescriptions

- Esaces boisés protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- Retrait d'implantation à respecter aux abords des routes départementales (35 mètres par rapport à l'axe)
- Zones humides recensées par le SMLS protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Zones inondables / Atlas des zones inondables des vallées de la Claie, de l'Arz et du Loch
- Cours d'eau recensés par le SMLS
- Réseau bocager identifié au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- Secteurs de patrimoine archéologique (Saisine du Service Régional de l'Archéologie - DRAC nécessaire)

15 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modification du règlement graphique : Tableau des surfaces

Le tableau des surface ci-dessous permet de comparer l'emprise des zones avant et après la révision allégée.

ZONE	AVANT (en ha)	APRES (en ha)	EVOLUTION (en ha)
UA	8,4	8,4	
UB	60,5	60,5	
UE	4,3	4,3	
UC	0,5	0,5	
1AU	9,5	9,5	
A	1698,32		
Ab	13	13	
Ni1	3,03	3,33	+ 0,3
Ni2	0,95	0,95	
Nf	516,4	516,4	
Nl	8,1	8,1	
NA	1784	1783,7	- 0,3

L'EXTENSION DE LA ZONE NII PORTE SUR 0,3HA.

4. Suite de la procédure

PHASE DE TRAVAIL

Concertation	Délibération du conseil municipal prescrivant la procédure de révision allégée et fixant les modalités de concertation	21 mars 2023
Préparation du projet de révision allégée	Préparation du dossier de concertation	Avril / Mai 2023
	Tenue de la concertation selon les modalités fixées	
Concertation	Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de révision allégée et tirant le bilan de la concertation	Juin 2023

PHASE ADMINISTRATIVE

Consultation de l'AE	Instruction de l'évaluation environnementale (3 mois)	Juillet à septembre 2023
Notification aux PPA	Recueil des avis des personnes publiques associées	Septembre 2023
Mise à disposition du public	1 mois minimum	Octobre 2023
Ajustements	Prise en compte des remarques formulées par les PPA et le public	Novembre 2023
Approbation	Délibération du conseil municipal	Décembre 2023