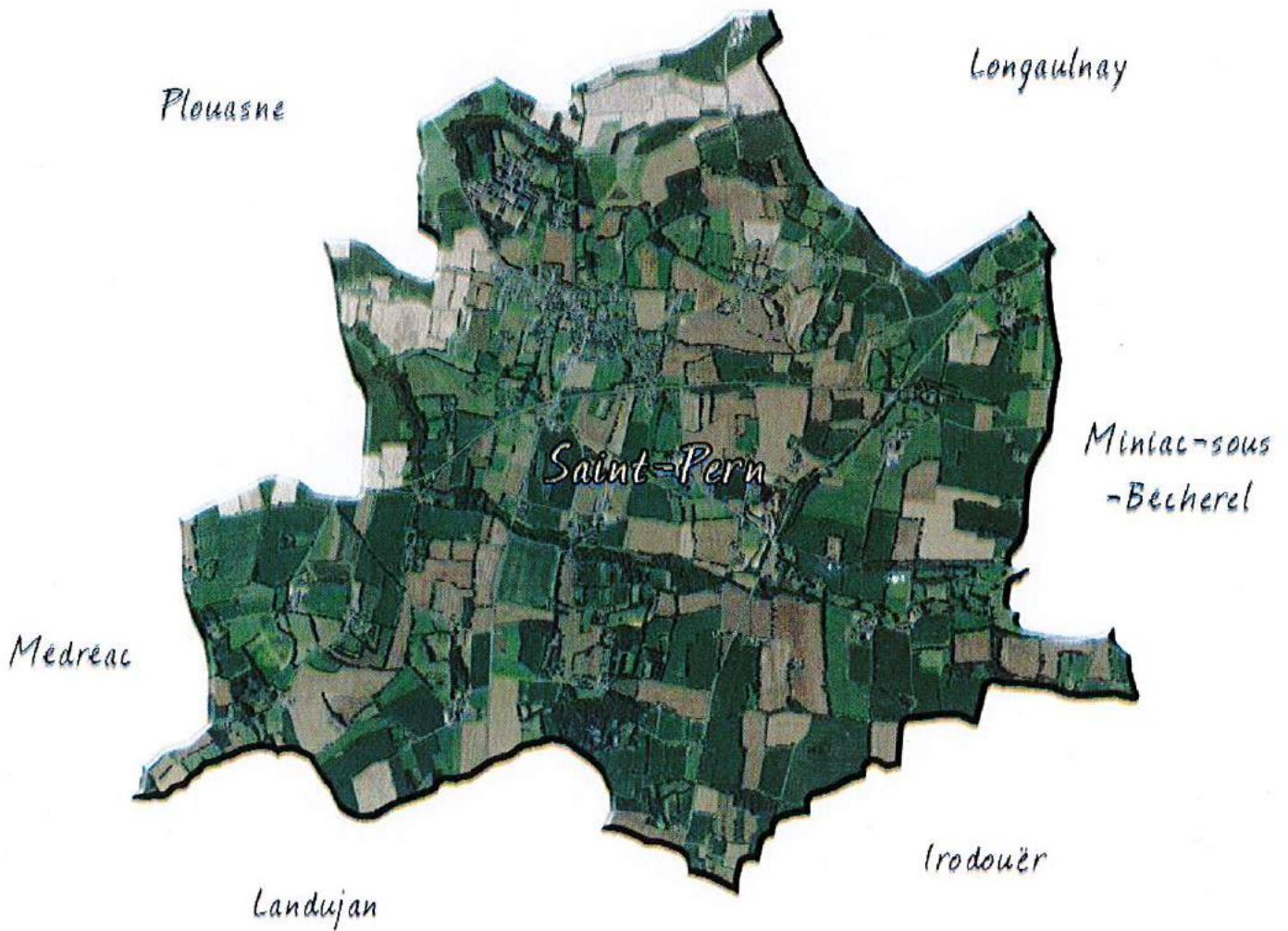


# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de présentation

Version en date de mai 2022



## COMMUNE DE SAINT-PERN



## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Les modifications du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1.</b>	<b>Suppression d'une marge de recul.....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Les incidences sur l'environnement .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1.</b>	<b>Les incidences sur les habitats naturels .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.</b>	<b>Les incidences sur les terres agricoles .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3.</b>	<b>Les incidences sur les paysages .....</b>	<b>9</b>
<b>3.4.</b>	<b>La prise en compte des risques et de la sécurité .....</b>	<b>9</b>
<b>3.5.</b>	<b>Les incidences sur le patrimoine.....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusion .....</b>	<b>11</b>

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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.

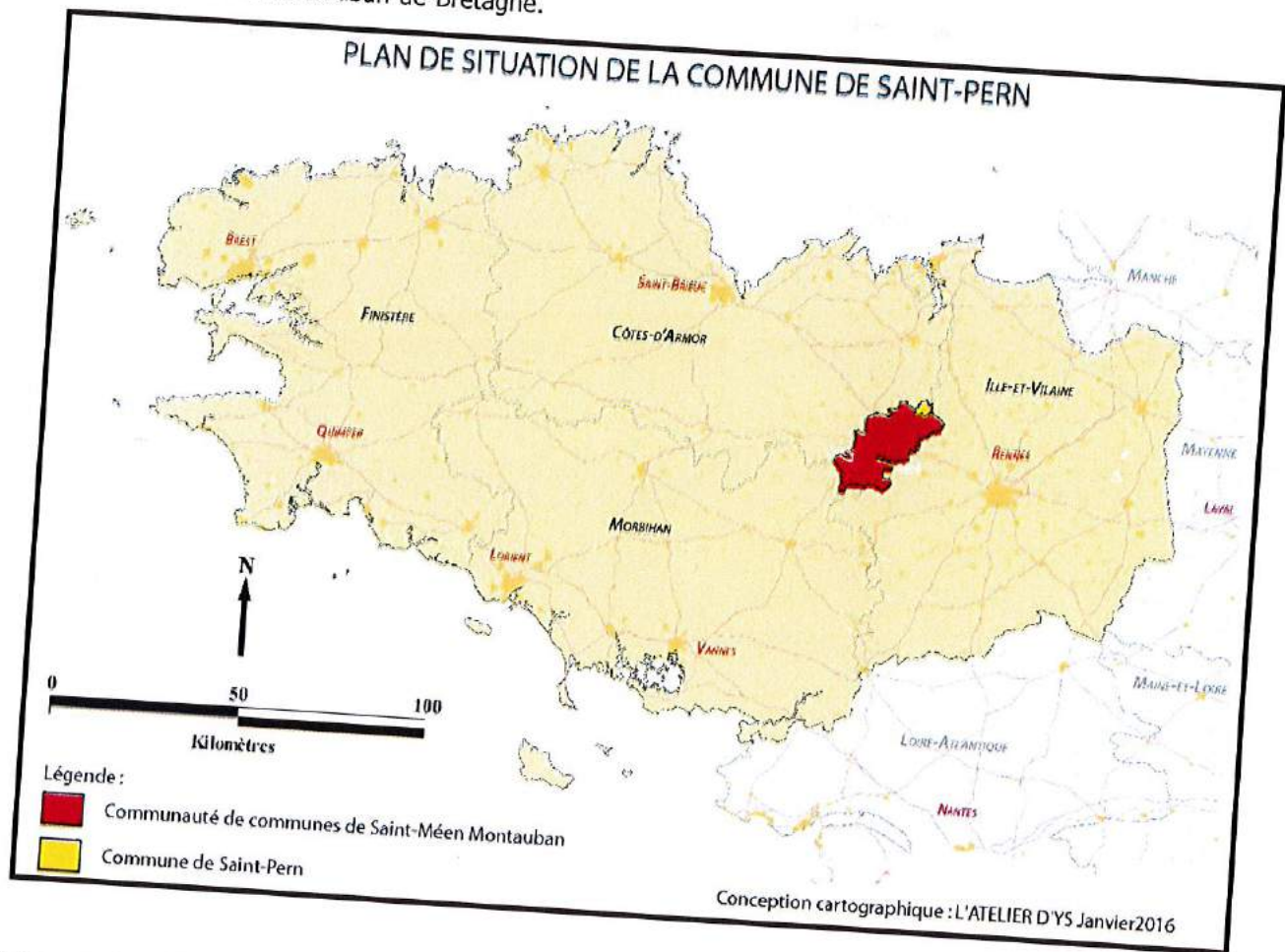


# 1. Préambule

## Présentation de la commune

SAINT-PERN se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.  
Le territoire communal s'étend sur 1 213 hectares. Sa population est de 1 042 habitants en 2019.  
Le bourg est situé à :

- ✓ 35 km de Rennes,
- ✓ 50 km de Saint-Malo,
- ✓ 10 km de Montauban-de-Bretagne.



Les communes limitrophes de SAINT-PERN sont :

- ✓ Plouasne et Longaulnay au nord,
- ✓ Médréac à l'ouest,
- ✓ Irodouër et Landujan au sud,
- ✓ Miniac-sous-Bécherel à l'est.

SAINT-PERN fait partie de la Communauté de Communes de Saint-Méen – Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.

### La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 janvier 2020 et mis à jour le 3 août 2021.

Conformément à l'article L.153-41 et 45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans ce contexte, **le dossier de modification n°1** du PLU de SAINT-PERN a pour objet la rectification de l'erreur matérielle suivante :

- ✓ Suppression d'une marge de recul.

## 2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

### 2.1. Suppression d'une marge de recul

#### 2.1.1. Contexte

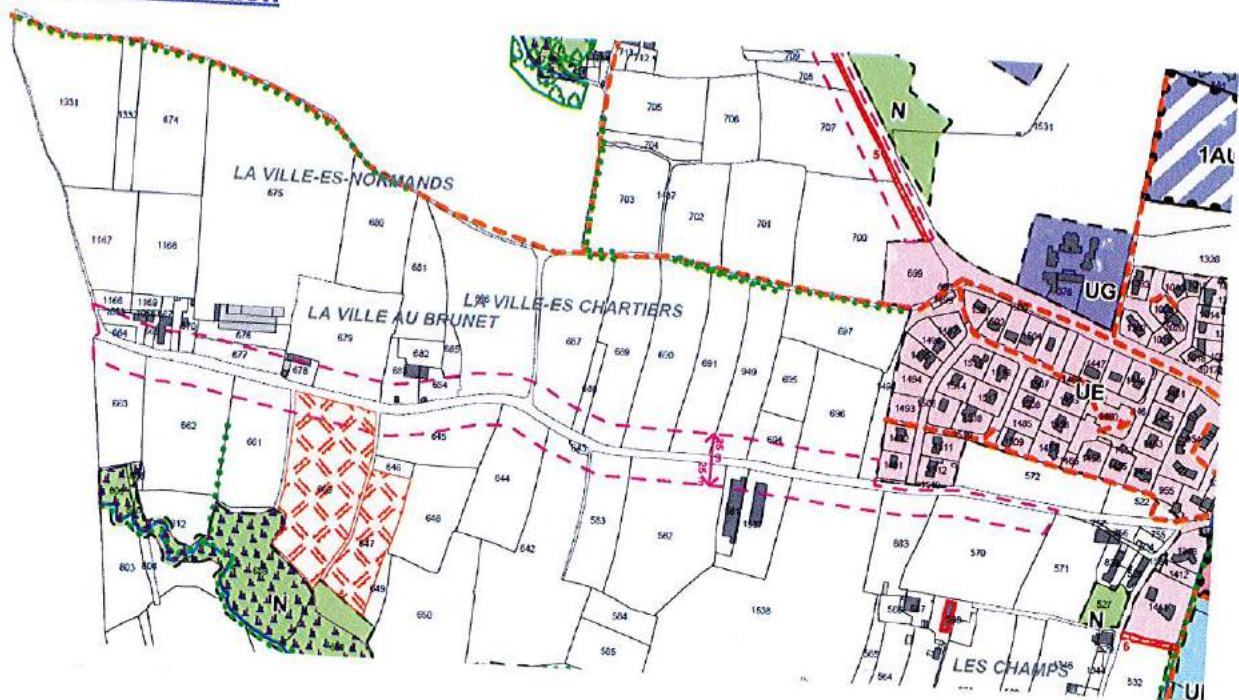
En Ile-Vilaine, des marges de recul s'appliquent de part et d'autre des **routes départementales**. Dans le PLU approuvé en janvier 2020, une marge de recul de 25 mètres a été inscrite par erreur de part et d'autre de la route de La Ville És Normands.

Il s'agit d'une erreur matérielle car cette **voie communale** n'a pas vocation à recevoir ce type de protection. Cette erreur est donc corrigée en supprimant cette marge de recul.

#### 2.1.2. Modification du plan de zonage

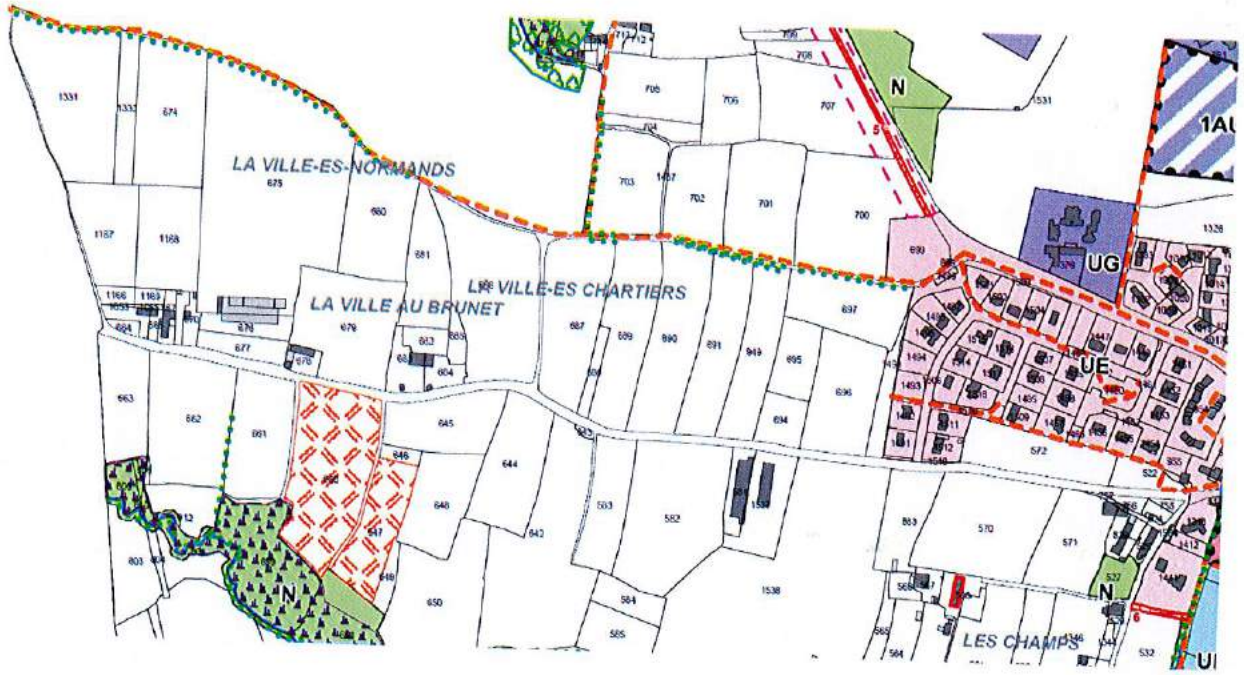
La marge de recul est supprimée sur le plan de zonage.

#### Avant modification





**Après modification**





### **3. Les incidences sur l'environnement**

Considérant que la modification concerne la suppression d'une marge de recul, il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de cette modification sur l'environnement.

#### **3.1. Les incidences sur les habitats naturels**

La modification ne concerne pas directement des sites présentant des habitats remarquables.

Elle ne contribue pas à réduire ou impacter ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

**Au regard de la modification limitée apportée au PLU, nous pouvons considérer que les caractéristiques des milieux seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.**

#### **3.2. Les incidences sur les terres agricoles**

La modification ne va pas engendrer une artificialisation des espaces agricoles supplémentaire.

Elle ne remet pas en cause la notion de préservation des espaces agricoles.

Les extensions des habitations ne sont autorisées que sous conditions, notamment celle de ne bâtir que sur l'unité foncière de l'habitation existante.

**Nous pouvons considérer que la consommation des espaces agricoles est gérée et respectée.**

#### **3.3. Les incidences sur les paysages**

Cette modification permettra aux administrés de réaliser des extensions de leur habitation. Ces extensions ne seront autorisées que sous conditions. L'emprise au sol sera limitée.

**Nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.**

#### **3.4. La prise en compte des risques et de la sécurité**

Aucun nouveau logement ne sera créé dans ce secteur. Le risque relatif à la sécurité routière est donc très limité.

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La modification envisagée n'aggraver pas les risques existants sur la commune : séismes, inondations, mouvements de terrains, radon, feux de forêt, tempêtes et grains, transports de marchandise dangereuse, installations classées.

### **3.5. Les incidences sur le patrimoine**

La modification n'a pas d'incidence sur le patrimoine remarquable de la commune.

**Nous pouvons considérer que la préservation du patrimoine est préservée.**

→ Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification du PLU n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

## **4. Conclusion**

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification simplifiée pour être recevable.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification simplifiée n°1,
- ✓ Le plan de zonage modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.