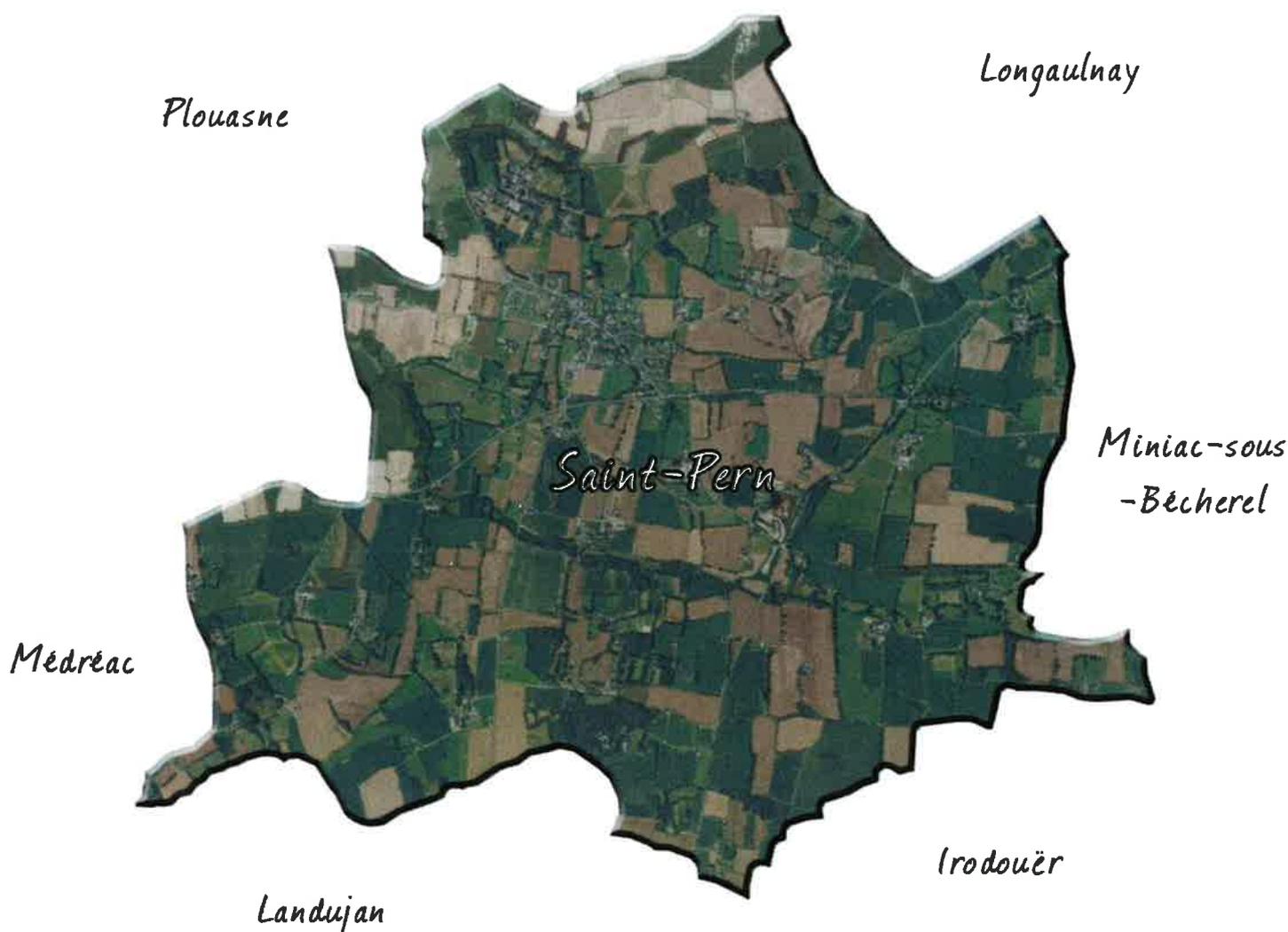


MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version NOVEMBRE 2024



COMMUNE DE SAINT-PERN

Table des matières

1.	Préambule	5
2.	Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	7
2.1.	Modification de l'OAP sur les secteurs de densification 3-4-5	7
3.	Les incidences sur l'environnement	9
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels	9
3.2.	Les incidences sur les terres agricoles	9
3.3.	Les incidences sur les paysages	9
3.4.	La prise en compte des risques et de la sécurité	9
3.5.	Les incidences sur le patrimoine	10
4.	Conclusion	11

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

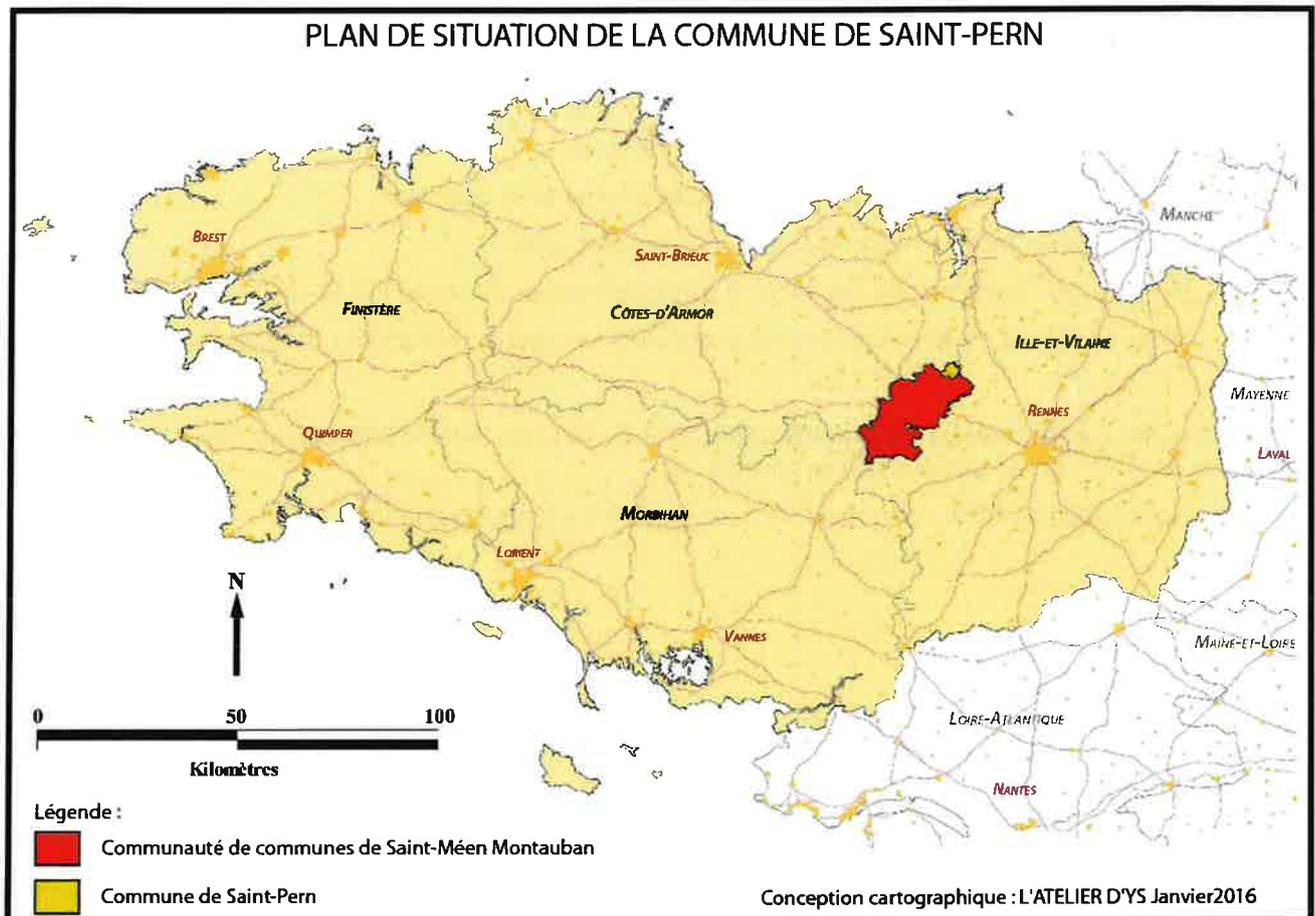
Présentation de la commune

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 1 039 habitants en 2021.

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 27 000 habitants.

La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 janvier 2020.

Il a fait l'objet :

d'une mise à jour N°1 : le 3 août 2021,

d'une modification simplifiée N°1 : le 2 mai 2022,

Il fera l'objet :

d'une mise à jour N°2 le XX XX 2024.

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°2** du PLU de SAINT-PERN a pour objet la modification mineure de l'OAP sur les secteurs de densification :

- ✓ Modification de l'OAP concernant les secteurs 3-4-5 en cœur de bourg.

2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. Modification de l'OAP sur les secteurs de densification 3-4-5

2.1.1. Contexte

La commune avait identifié 3 secteurs de densification dans le cadre de la révision de son PLU en 2020.

A ce jour, il n'y a pas eu de nouvelles constructions sur ces secteurs. Les élus sont sollicités par des projets qui ne correspondent pas à l'ensemble des secteurs mais les OAP imposent une opération d'aménagement d'ensemble.

Bien conscient que l'aménagement d'ensemble est important les élus souhaitent assouplir cette règle afin d'autoriser plusieurs opérations, sous condition de ne pas compromettre un aménagement futur cohérent du secteur.

Il s'agit d'un enjeu majeur pour la commune qui a besoin d'accueillir de nouveaux habitants pour le maintien de son école.

La rédaction à la page 13 de l'OAP sera changée.

2.1.2. Modification de l'OAP

La phrase à la p 13 de l'OAP a été changée.

Avant modification

PROGRAMMATION

Surface des zones constructibles :
 Secteur 3 : 1,1 ha
 Secteur 4 : 0,5 ha
 Secteur 5 : 0,4 ha.

Nombre moyen de logements par hectare : 15.

L'aménagement de chaque secteur 3, 4 et 5 devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Légende orientateurs :

- Permettre OAP
- Vacation principale habitat
- Vacation principale espace public vert
- Arrêt existants
- Lignes d'accès principales à créer *
- Principes d'accès à créer*
- Haut à préserver
- Parking mutualisé (bâtiment équipement)

Après modification

PROGRAMMATION

Surface des zones constructibles :

Secteur 3 : 1,1 ha

Secteur 4 : 0,5 ha

Secteur 5 : 0,4 ha.

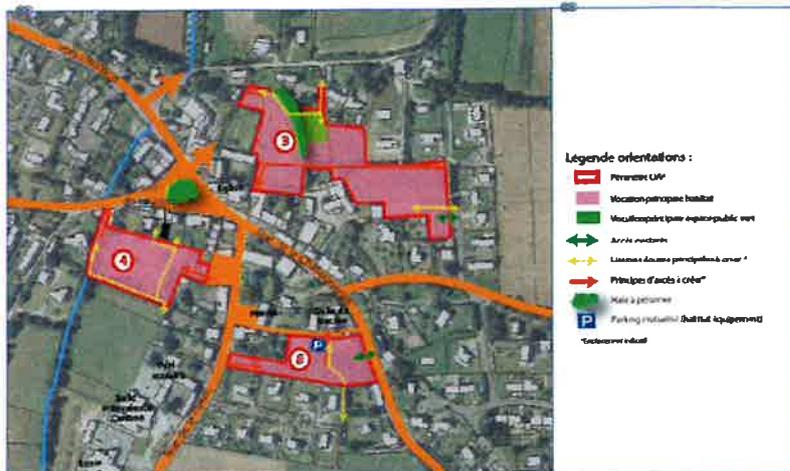
Nombre moyen de logements par hectare : 15.

Pour l'aménagement de chaque secteurs 3, 4, 5, il est conseillé de réaliser une étude d'aménagement globale par secteur.

Cependant, chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

La réalisation dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement est conditionnée :

- au respect des principes de liaisons douces d'accès et de préservation du paysage,
- au principe que la première opération ne bloque pas les suivantes et la réalisation de l'OAP,
- au respect de la densité.



En résumé

La phrase :

~~L'aménagement de chaque secteurs 3, 4, 5 devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

A été remplacée par la phrase ci-dessous :

Pour l'aménagement de chaque secteurs 3, 4, 5, il est conseillé de réaliser une étude d'aménagement globale par secteur.

Cependant, chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

La réalisation dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement est conditionnée :

- au respect des principes de liaisons douces d'accès et de préservation du paysage,
- au principe que la première opération ne bloque pas les suivantes et la réalisation de l'OAP,
- au respect de la densité.

3. Les incidences sur l'environnement

Considérant que la modification concerne la modification d'une OAP, 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.

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

3.3. Les incidences sur les paysages

Cette modification permettra l'arrivée de nouveaux habitants en cœur de bourg, l'OAP maîtrise cette densification. La modification n'entraîne pas de remise en cause de du schéma général de l'OAP qui prend en compte et préserve la trame bocagère du paysage.

Nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.

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

La modification de cette OAP ne modifie pas les principes d'accès principaux. 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°2,
- ✓ Les OAP modifiées.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

