



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date de mars 2023



SOMMAIRE

Procédure	Page 2
Rappel du contexte	Page 2
1 Présentation de la commune de LANDUJAN	Page 3
2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	Page 4
2.1 La modification de l'OAP sectorielle n°1	Page 4
2.2 La modification des dispositions réglementaires concernant les clôtures en zone U	Page 7
3 Les incidences sur l'environnement	Page 10
3.1 Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue	Page 10
3.2 Les incidences sur le système d'assainissement collectif	Page 10
3.3 Les incidences sur l'activité agricole	Page 10
3.4 Les incidences sur la consommation d'espace	Page 10
3.5 Les incidences sur les paysages	Page 10
3.6 La prise en compte des risques et de la sécurité	Page 10
3.7 Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 11
4 Les surfaces des zones	Page 12
5 Conclusion	Page 13

Procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification 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 et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31, à savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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.
4. 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 ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Rappel du contexte

La commune de LANDUJAN est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 mars 2018, ayant fait l'objet :

- d'une modification simplifiée approuvée le 19 décembre 2019.
- d'une mise à jour approuvée le 29 mars 2021.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 6 avril 2023, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU de LANDUJAN.

1. Présentation de la commune de LANDUJAN

LANDUJAN se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 432 hectares. Sa population est de 924 habitants en 2020.

Les communes limitrophes de LANDUJAN sont :

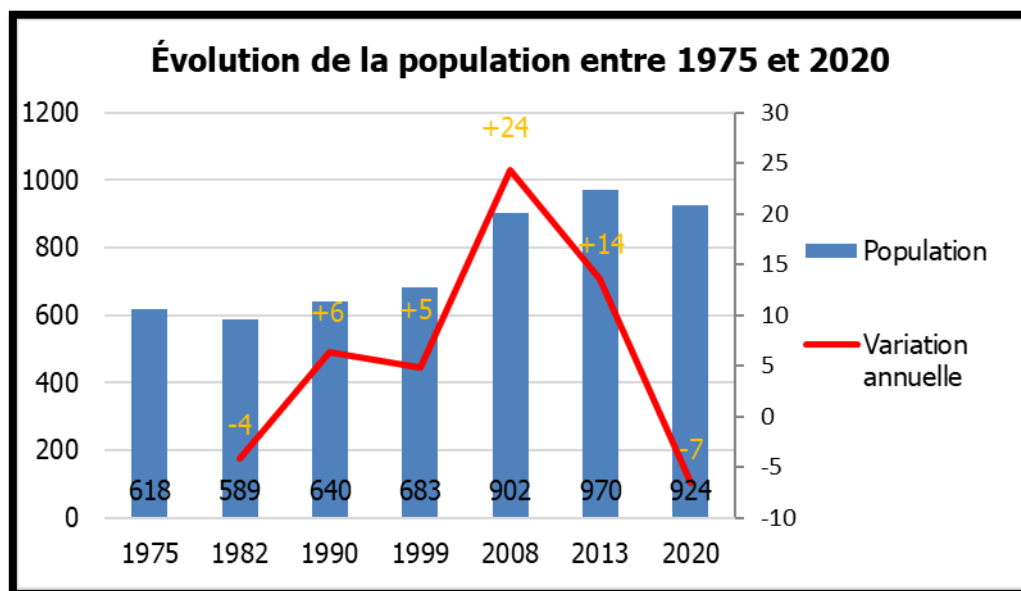
- Saint-Pern au nord,
- Médréac à l'ouest,
- La Chapelle du Lou du Lac et Montauban-de-Bretagne au sud,
- Irodouër à l'est.

LANDUJAN 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.

Administrativement, LANDUJAN est rattachée à l'arrondissement de Rennes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 118 mètres.

Après une forte augmentation de population entre 1999 et 2013 (+287 habitants), on observe un déclin démographique à LANDUJAN.



2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. La modification de l'OAP sectorielle n°1

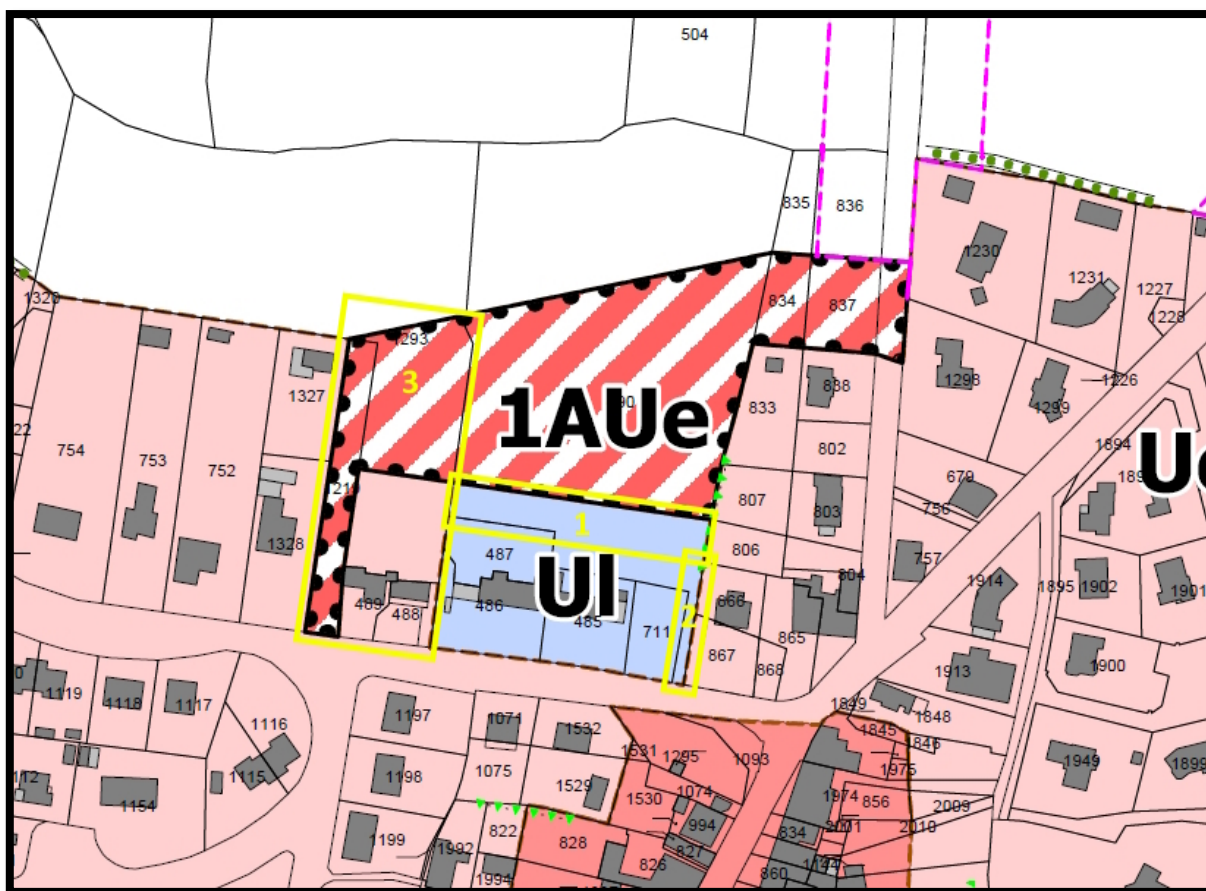
2.1.1. Le contexte

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°1 – Secteur Nord est située au nord du bourg de LANDUJAN. D'une superficie totale d'environ 0,9 ha, ce secteur est exploité mais ne possède aucune construction.

Cette OAP impose la construction d'au moins 15 logements.

La commune souhaite modifier le périmètre de cette OAP, qui ne correspond plus au projet tel qu'il avait été imaginé lors de l'élaboration du PLU :

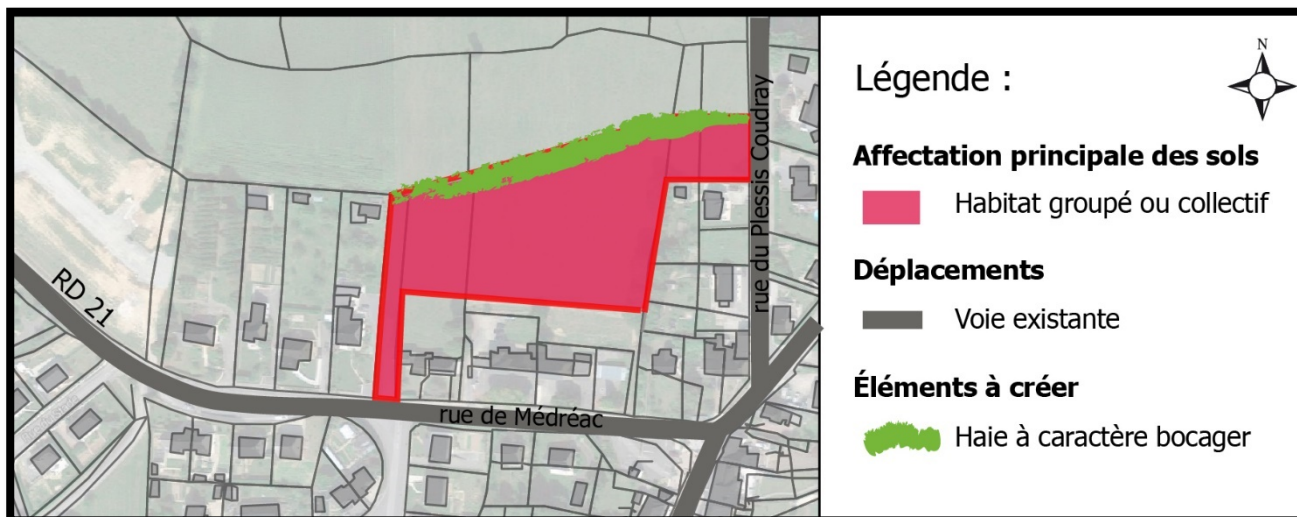
1. du terrain avait été réservé pour l'école dans son prolongement nord (classé en zone UI). Or, celui-ci ne l'intéresse plus aujourd'hui.
2. une bande de terrain qui permettait de desservir ces arrières de l'école avaient également été classés en zone UI. Or, celle-ci pourrait permettre un accès plus aisé à la zone 1AUe.
3. la mairie a acheté une partie de la parcelle A 1293 pour aménager le périscolaire. Il convient donc de reclasser la partie ouest de ce secteur en zone UI.



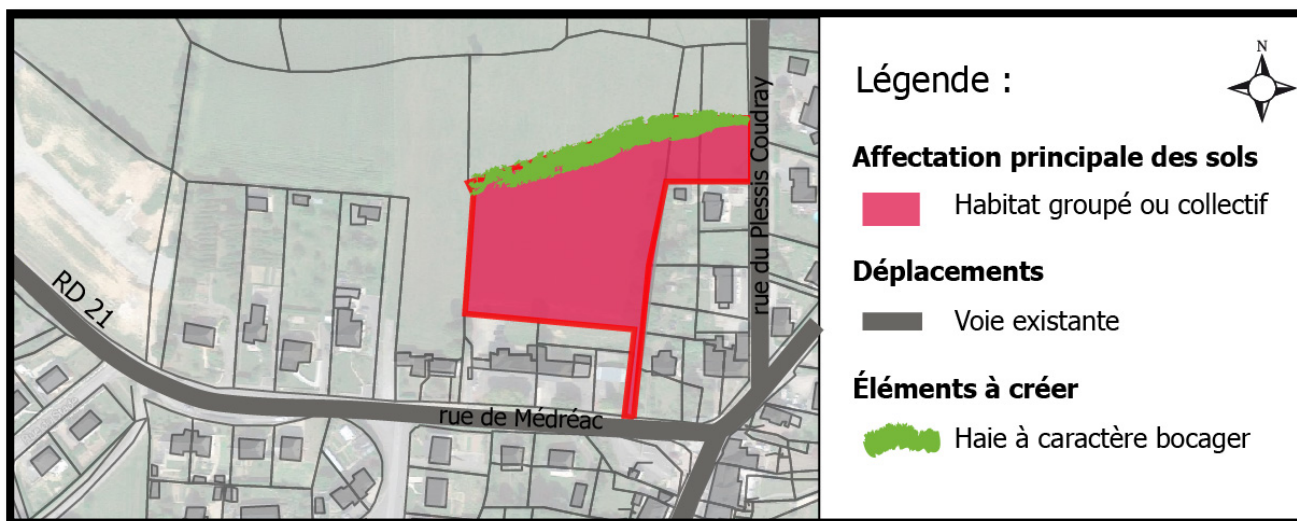
Extrait du PLU en vigueur

2.1.2. La modification de l'OAP

L'OAP sectorielle n°1 fait l'objet d'une modification. Son périmètre est revu et légèrement réduit (-0,1 ha) afin de correspondre aux nouveaux projets.



OAP n°1 du PLU avant modification



OAP n°1 du PLU après modification

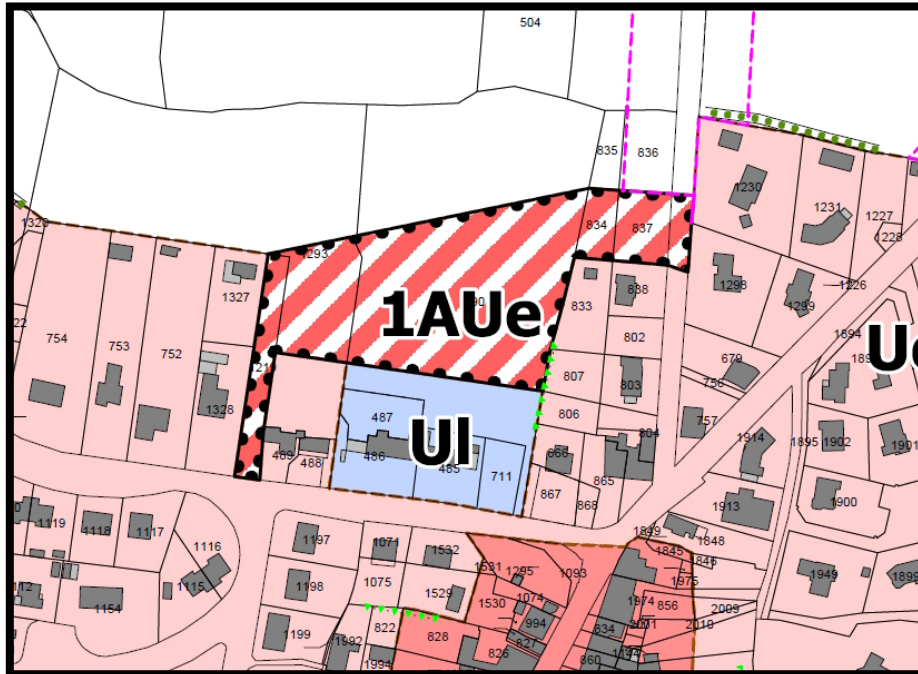
Par ailleurs, le paragraphe « Organisation globale du site et mobilité » de l'OAP est modifié :

- il est précisé que les accès véhicules pourront se faire uniquement par la rue du Plessis Coudray.
- l'obligation de réaliser du stationnement pour les besoins de l'école est retirée.
- il est ajouté qu'une liaison douce pourra se faire par la rue de Médréac.

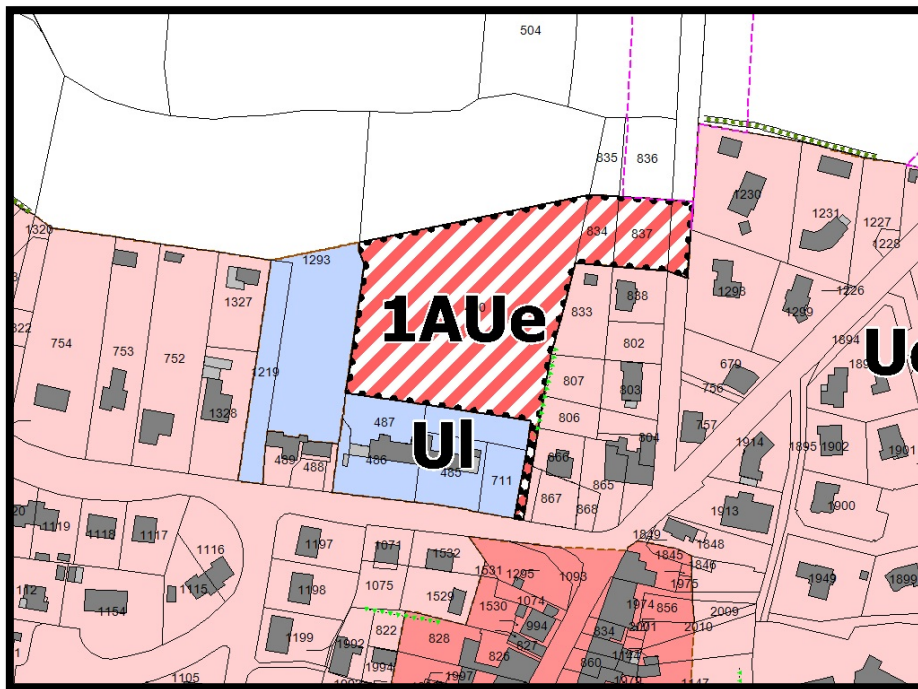
Enfin, le paragraphe « Programmation » de l'OAP est actualisé.

2.1.3. La modification du zonage

Le périmètre de l'OAP ayant évolué, il convient également de modifier le zonage de la zone 1AUe du PLU.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.2. La modification des dispositions réglementaires concernant les clôtures en zone U

2.2.1. Le contexte

Le règlement de la zone U, en ce qui concerne l'édification de clôtures, est parfois problématique au niveau de la hauteur maximale autorisée.

Il s'agit de permettre une hauteur un peu plus importante pour les clôtures sur voies ou emprises publiques.

2.2.2. La modification du règlement littéral

Il convient de modifier l'article 5 du règlement littéral de la zone U.

Avant modification

Paragraphe U 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

En zones Uc et Ue

[...]

Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- **Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmille...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.
- **Les clôtures en limite séparative** s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. En tout état de cause, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Après modification

Paragraphe U 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

En zones Uc et Ue

[...]

Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- **Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 **1,50** m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 **1,50** m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 **1,50** m.
- **Les clôtures en limite séparative** s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. En tout état de cause, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'environnement.

3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif.

3.3. Les incidences sur l'activité agricole

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'activité agricole.

3.4. Les incidences sur la consommation d'espace

Le périmètre de la zone 1AUe faisant l'objet de l'OAP sectorielle n°1 est réduit de 0,1 ha.

3.5. Les incidences sur les paysages

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les paysages.

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

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les risques et la sécurité.

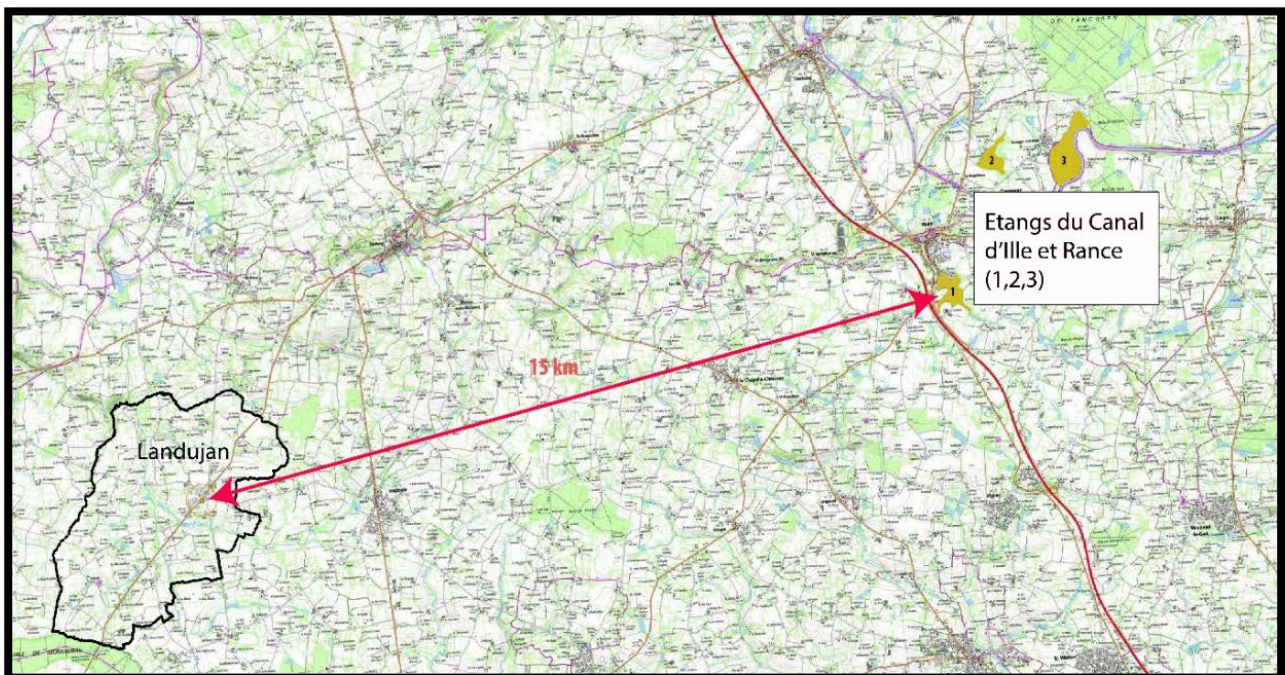
3.7. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de LANDUJAN est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 15 kilomètres de la zone urbaine de LANDUJAN : il s'agit du site « Étangs du Canal d'Ille et Rance » (code : FR5300050).

Cette zone s'étend sur 246 hectares.



Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°1 du PLU de LANDUJAN n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.

4. Les surfaces des zones

La présente modification réduit la superficie des zones Ue et 1AUe de 0,1 ha chacune, au profit de la superficie de la zone UI.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone Uc	1,9	1,9	=
Zone Ue	19,5	19,4	-0,1
Zone UI	3,4	3,6	+0,2
Zone Ua	0,7	0,7	=
TOTAL ZONES U	25,5	25,6	+0,1

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone 1AUe	3,1	3,0	-0,1
Zone 1AUa	0,7	0,7	=
TOTAL ZONES AU	3,8	3,7	-0,1

Zones Agricoles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone Aa	1 242,7	1 242,7	=
Zone Ab	5,0	5,0	=
Zone Ai	3,2	3,2	=
TOTAL ZONE A	1 250,9	1 250,9	=

Zones Naturelles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone N	151,8	151,8	=
TOTAL ZONES N	151,8	151,8	=

TOTAL ZONAGE	1 432,0	1 432,0
---------------------	----------------	----------------

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification reste mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) 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.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

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 n°1 du PLU.
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- ✓ Le règlement graphique (zonage) modifié.
- ✓ Le règlement littéral modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.