



Monsieur Serge HENRY
Mairie de Landujan
8, rue du Presbytère
35360 LANDUJAN

Dossier suivi par : Frédéric Rigaud
Chargé de mission SCoT
scot@pays-broceliande.bzh
02 99 06 32 45

A Montauban-de-Bretagne,
Le 10 Juillet 2023

Objet : Procédure de modification du PLU
PJ : Note d'analyse détaillée de la procédure de
modification du PLU.

Monsieur le Maire, cher collègue,

Par délibération en date du 5 janvier 2023, vous avez initié une procédure de modification de votre Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 15 mars 2018.

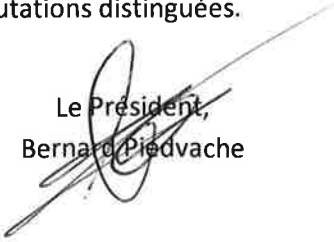
L'objet de cette modification est d'apporter deux corrections ponctuelles à votre document du PLU :

- La première évolution concerne des adaptations du zonage sur un secteur de projet proche de la rue de Médréac. Même si cette modification se fait à consommation foncière constante et reste compatible avec les orientations du SCoT notamment en termes de densité minimale, je me permets d'attirer votre attention sur la nécessité de maîtriser la consommation foncière de votre commune. En effet, le risque à court terme de dépasser le quota communal est réel ce qui se fera au détriment des autres communes du territoire.
- La deuxième évolution concerne une adaptation mineure de la hauteur maximale des clôtures, non concernée par l'application du SCoT.

En conclusion, la procédure de modification du PLU reçoit un avis favorable concernant sa compatibilité avec le SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Bernard Piedvache



PLU DE LANDUJAN PROCEDURE DE MODIFICATION - JANVIER 2023

Dossier suivi par : Frédéric Rigaud
Chargé de mission SCoT
scot@pays-broceliande.bzh
02 99 06 32 45

OBJECTIF DE LA PROCEDURE

La modification du PLU porte sur les points suivants :

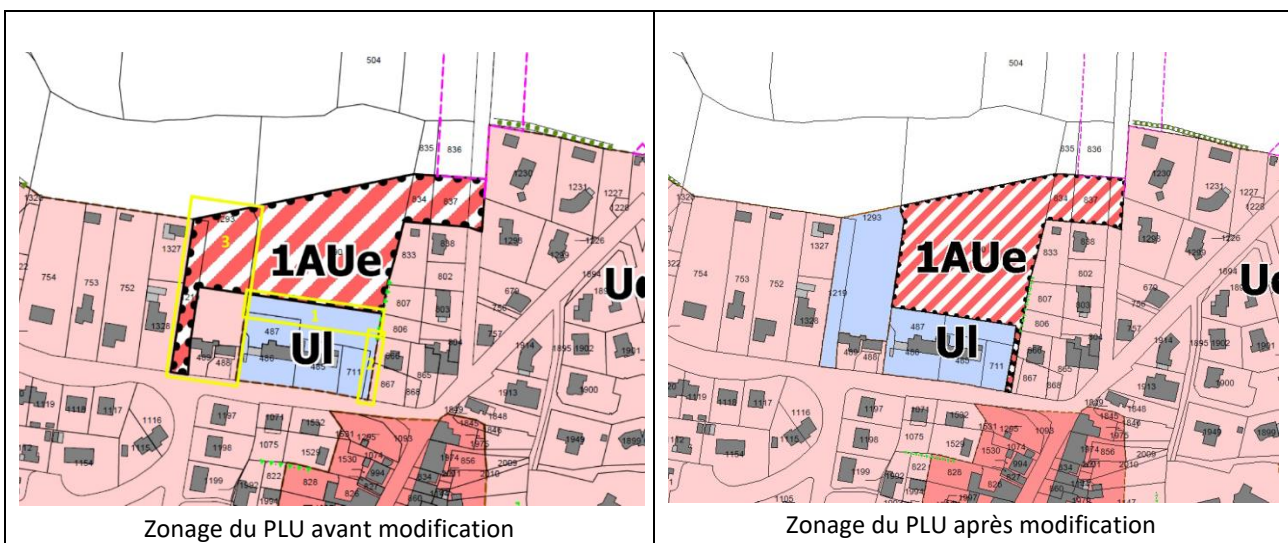
- Le règlement graphique : modification des périmètres des zones UI et 1AUe de la rue de Médréac
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : modification de l'OAP n°1
- Le règlement littéral : modification de la règle concernant la hauteur des clôtures

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DE CES MODIFICATIONS AVEC LE SCOT DU PAYS DE BROCELIANDE

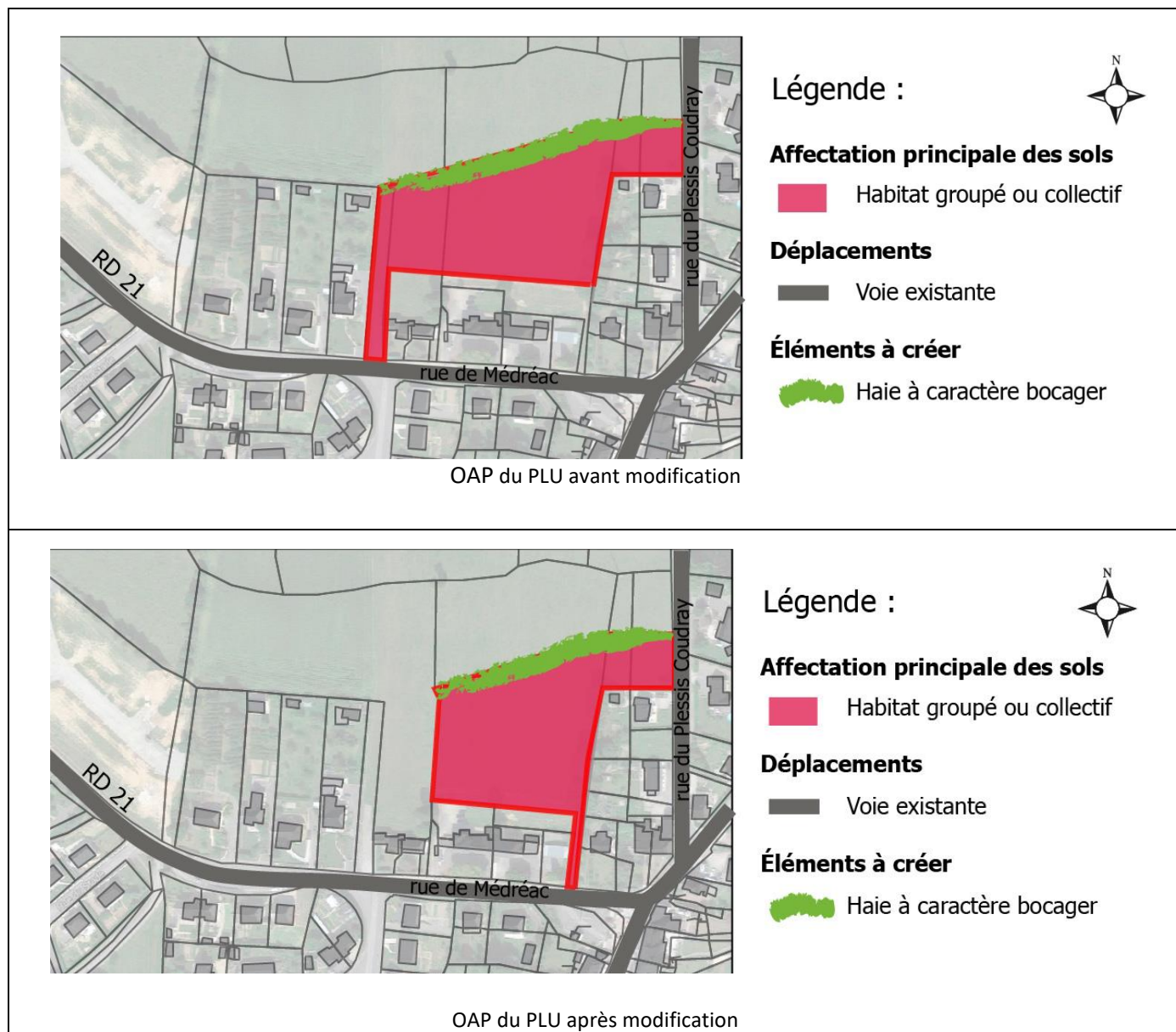
1. Modification des périmètres des zones UI et 1AUe de la rue de Médréac :

La première modification concerne le périmètre de l'OAP n°1, 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 l'arrière de l'école, avait également été classée 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 service périscolaire. Il convient donc de reclasser la partie ouest de ce secteur en zone UI.



Le périmètre des OAP est adapté en conséquence (réduction de 0.1 ha), pour tenir compte de la nouvelle délimitation de la zone 1AUe. Les modalités de desserte de la zone 1AUe sont également actualisées.



Dans ce secteur d'OAP, la densité minimale est conservée à 17 logts/ha, ce qui impose la réalisation de 14 logements sur un périmètre de 0.8 ha, contre 15 logements précédemment.

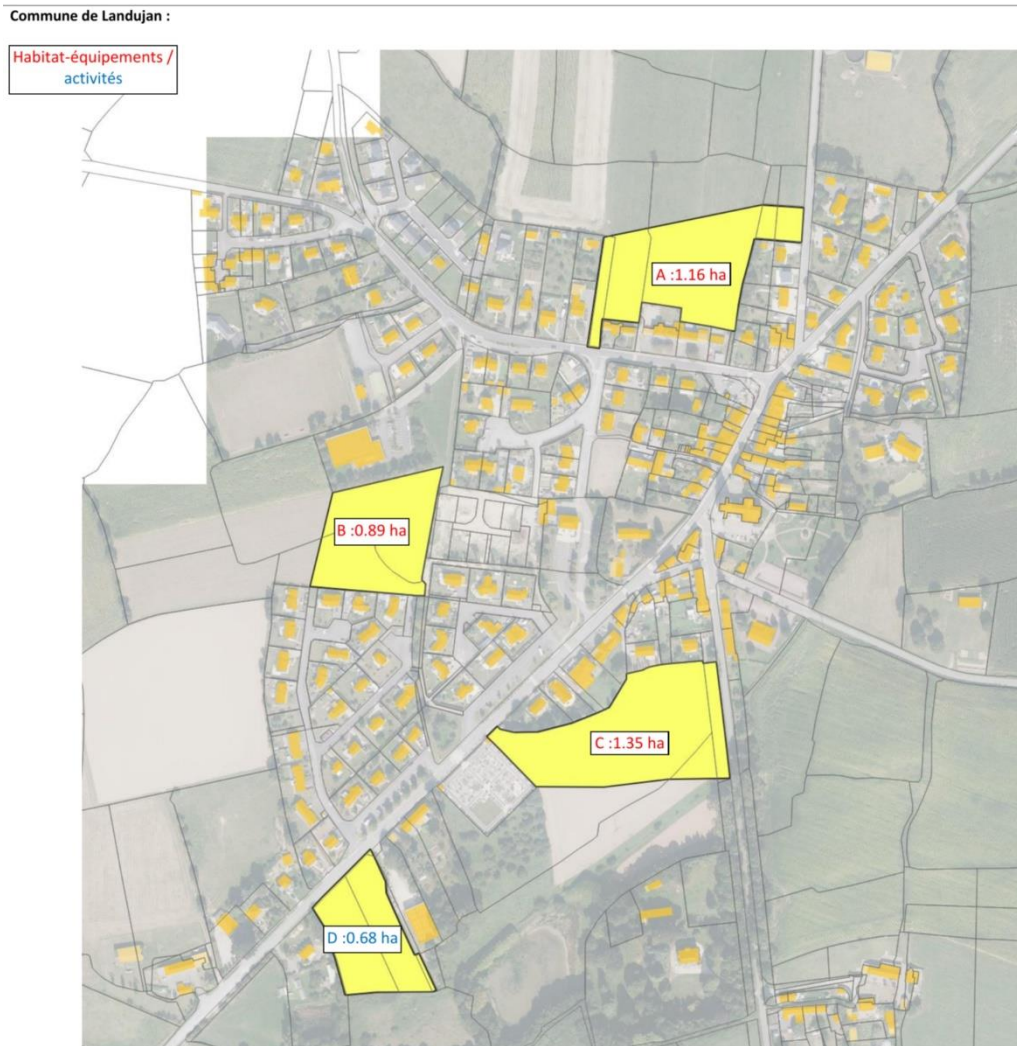
Avis du SCoT

Le changement de zonage et d'OAP a une incidence très limitée sur le potentiel de logements constructibles sur le terrain (perte de 1 logement seulement), et conserve la même surface de projet, générant une consommation foncière de terrains agricoles équivalente (1.16 ha).

Le maintien d'une densité de 17 logts/ha respecte la prescription 17.1.a du DOO imposant une densité minimale de 15 lgts/ha aux pôles de proximité, catégorie à laquelle appartient Landujan. Cette densité supérieure à l'objectif minimal est un point positif dans un contexte de maîtrise de la consommation foncière.

Au-delà de la compatibilité avec le SCoT actuel, le PLU doit aussi anticiper sur la future version du SCoT qui intégrera les nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience sur le ZAN. Sur la période 2011-2021, la commune de Landujan a consommé 2.1 ha. Dans l'attente de l'approbation du nouveau SCoT qui territorialisera la consommation foncière sur le territoire du Pays, chaque commune doit maîtriser sa consommation foncière. Le PLU de Landujan intègre un potentiel total de consommation foncière d'environ 4.08 ha (cf. plan ci-dessous), soit environ le double de la consommation passée. La commune doit donc éviter l'urbanisation de tout ce potentiel qui ne respecte pas l'objectif global fixé par la loi (réduction de 50 % de la consommation foncière sur 2021-2031 par rapport à 2011-2021), ni l'objectif attribué au Pays de Brocéliande par le SRADDET au stade arrêt de projet (-42 %).

→ L'urbanisation du secteur de la rue de Médréac doit donc être l'une des dernières opérations génératrices de consommation foncière sur la commune pour la décennie 2021-2031.



Carte des zones constructibles génératrices de consommation foncière au PLU actuel

2. Modification du règlement concernant la hauteur des clôtures dans les zones UC et UE

La hauteur maximale des clôtures sur rue, composées d'éléments ajourés, de murs bahuts ou de murs pleins passent de 1.20 m ou 1.40 m à 1.50 m.

Avis du SCoT

Dans le domaine du paysage et du cadre de vie, le SCoT fixe seulement une recommandation d'ordre général (n°16 du DDO) : Afin de valoriser le cadre urbain des centralités et de favoriser une pluralité d'usages, une attention particulière sera portée à la qualité urbaine, architecturale et environnementale et à la qualité des espaces publics, supports de lien social.

→ La modification réglementaire ponctuelle du PLU est très limitée et ne va pas à l'encontre de ce principe général, elle est donc conforme avec le SCoT en vigueur.