

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme
COMMUNE DE LOCMARIA-PLOUZANE
Département du Finistère



Notice explicative

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
1.1. L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLU	2
1.2. La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU	3
1.3. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1 de PLU	7
2. JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLU	7
2.1. La justification de l'utilisation d'une procédure de modification simplifiée (article L.153-45) pour faire apparaître un accès au nord de l'OAP des Aigrettes	7
2.2. Incidences sur l'environnement	9
3. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	9
3.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	9
3.2. Le rapport de présentation modifié	14

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU de Locmaria-Plouzané a été approuvé le 31/03/2021 et a fait l'objet d'une modification n°1 du PLU approuvé le 25 septembre 2024 (exécutoire depuis le 03/10/2024).

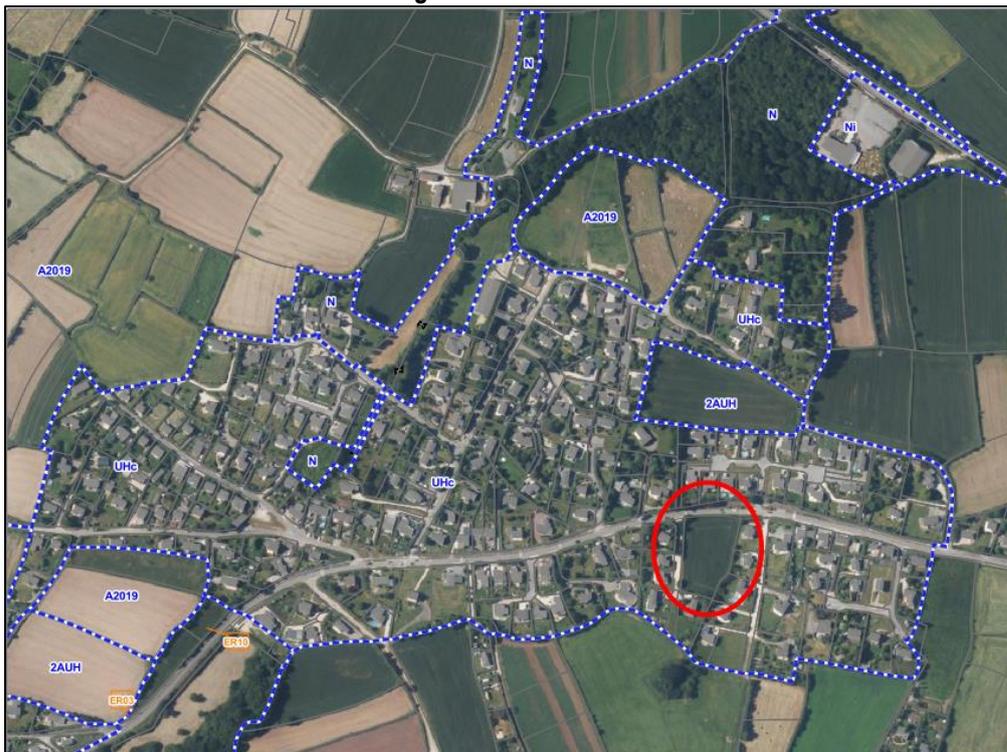
Afin de faire évoluer certains éléments du PLU tout en respectant l'économie générale du PADD, Pays d'Iroise Communauté souhaite accompagner la commune dans l'évolution de son PLU pour :

- **Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « 1-09 : des Aigrettes » pour laisser la possibilité de créer un accès direct sur la route de Trégana en supprimant le principe d'interdiction formalisé au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Le terrain à lotir, parcelle cadastrée AL0065, est situé au cœur du Village Extensible et Densifiable (VED) de Trégana. Il est entouré de quartiers pavillonnaires. Sa localisation et sa configuration sont des atouts pour assurer une urbanisation cohérente. C'est pourquoi la commune l'a identifié dans les OAP des zones Uh.

Au PLU en vigueur, la desserte du secteur des Aigrettes doit s'effectuer par la voie privée, rue des Albatros (parcelle cadastrée AL0071). Ce principe est défini dans l'OAP « 1-09 : Des Aigrettes ». Tout aménagement du terrain intéressé est ainsi tributaire de l'accord des propriétaires de la voie précitée.

Plan de localisation de l'OAP des Aigrettes



Dans l'objectif de faciliter la réalisation de constructions sur ce secteur, il est proposé de supprimer l'interdiction de création d'accès nouveau sur la voie publique intercommunale. Toutefois, un seul nouvel accès sera autorisé pour desservir le lotissement avec interdiction de sortie directe des constructions sur la route de Trégana au Nord-Est. Pour le reste du secteur l'interdiction d'accès directe sur la voie communautaire sera donc maintenue.

Schéma actuel OAP des Aigrettes



1.2. La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

A la différence d'une modification de droit commun, la modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique mais uniquement une mise à disposition du public. Il n'y a donc pas nécessité de saisir le Tribunal Administratif pour demander la nomination d'un Commissaire Enquêteur.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-46 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

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.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

L'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme impose que :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

L'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme impose que :

Dans les cas mentionnés à l'article [R.104-8](#), au 2° de l'article [R. 104-10](#), au II de l'article [R.104-11](#), à l'article [R.104-12](#), au 2° de l'article [R.104-14](#), à l'article [R. 104-16](#) et à l'article [R.104-17-2](#), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles [R.104-19](#) à [R.104-27](#).

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles [R.104-34](#) à [R.104-37](#) et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Dans le cas présent, il n'y a réglementairement pas nécessité de réaliser une évaluation environnementale mais uniquement une demande d'examen au cas.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque qu'il n'est pas :

- porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- prévu de 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 peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

Ainsi compte tenu des évolutions souhaitées au PLU de Locmaria-Plouzané, la procédure adaptée est la modification simplifiée prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 18 juin 2024.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU par un arrêté du Président de la CCPI

Elaboration technique du dossier de projet modification simplifiée du PLU



Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et aux services de l'Etat
Demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe (2 mois) pour avis conforme



Délibération du CC fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU

Annonce légale avis au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public
Affichage de cet avis dans le même délai et toute la durée de la mise à disposition



Mise à disposition du public (durée 1 mois)



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis de l'Etat/ PPA et de la mise à disposition (le cas échéant)



Délibération du CC de la CCPI tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant la modification simplifiée du PLU



Rendu exécutoire après accomplissement des mesures de la publicité et du dépôt du dossier sur le Géoportail National de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>) Contrôle de légalité

1.3. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1 de PLU

Le dossier (au stade du rendu final) ne comprend donc que les éléments qui sont modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- le **rapport de présentation** ;
- le **document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

Les autres éléments (règlement écrit, règlement graphique, PADD et annexes) n'ayant pas été modifiés, ils ne sont pas repris dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

Cette note de présentation ainsi que les pièces de procédure constituent le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Locmaria-Plouzané.

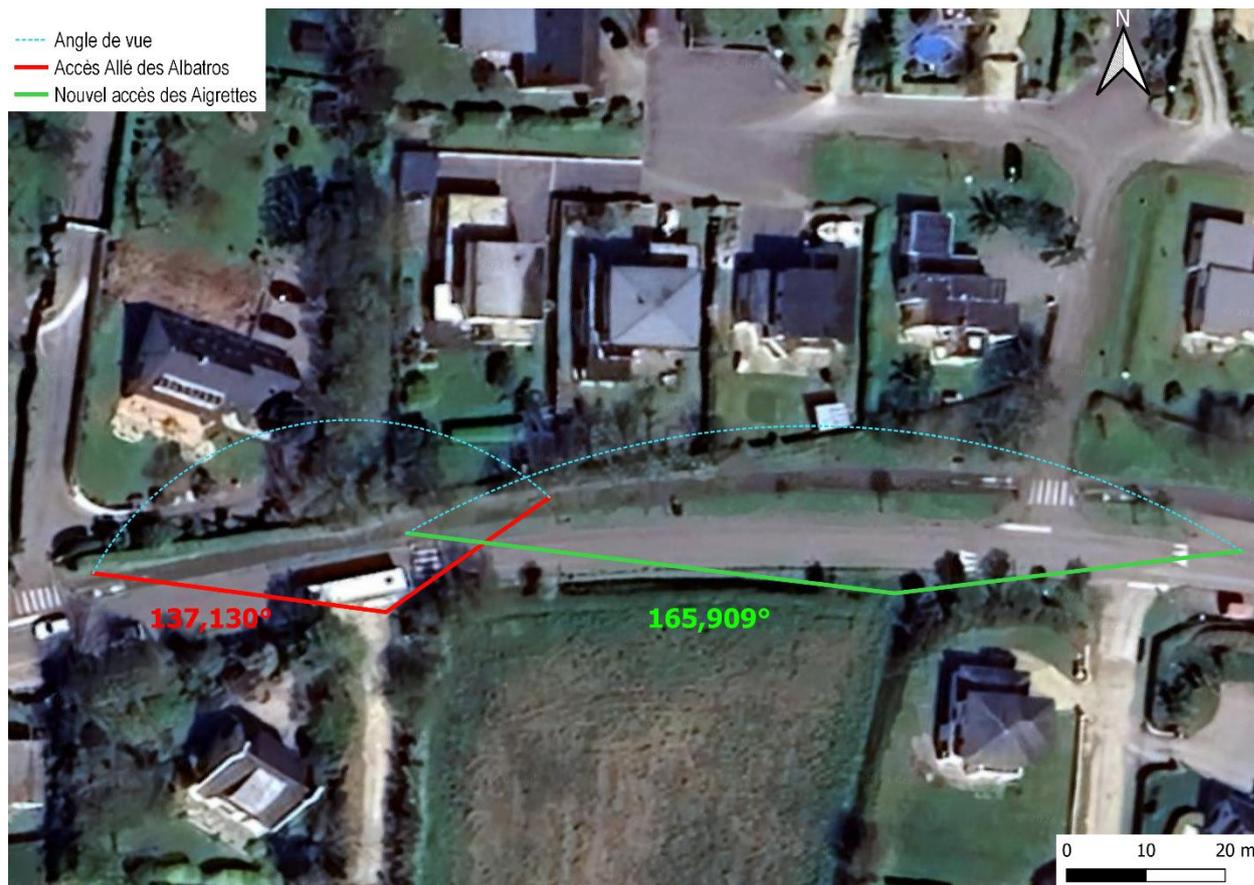
2. JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLU

2.1. La justification de l'utilisation d'une procédure de modification simplifiée (article L.153-45) pour faire apparaître un accès au nord de l'OAP des Aigrettes

L'OAP « 1-08 : des Aigrettes » prévoit actuellement une seule possibilité d'accès via la voie privée « l'Allée des Albatros » (parcelle cadastrée AL0071). **Tout aménagement du terrain intéressé est ainsi tributaire de l'accord des propriétaires de la voie précitée.** Cet accès étant privé, il est nécessaire d'avoir l'accord des colotis pour faire pour créer un accès par leur voie privée.

Pour faciliter la construction de nouvelles habitations sur le terrain à lotir AL0065, il est envisagé de créer un accès par le nord, via la route de Trégana (voie communautaire). Ainsi, l'aménageur souhaitant construire sur l'OAP des Aigrettes pourra prévoir un accès sans avoir à obtenir d'accord avec les propriétaires de la voie privée « l'Allée des Albatros » (parcelle cadastrée AL0071). De plus, l'OAP appartenant sur l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat, au groupe 1. Il est donc prioritairement ouvert à l'urbanisation. Il est cohérent de proposer une solution d'accès plus simple, sur le plan des procédures, par voie publique vis-à-vis de l'accès se faisant par voie privée.

La création de ce nouvel accès unique sur la route de Trégana permettra aussi de proposer une solution plus sécuritaire pour les futurs habitants des lieux que de rajouter de la circulation automobile sur la voie privée. En effet, l'accès par « l'Allée des Albatros » se fait directement dans un virage où la visibilité est amoindrie par la présence d'un talus et où la limitation est de 50 km/h. Dans le cas d'un accès sur la route de Trégana, la vision pour entrer et sortir du lotissement est plus large. De plus, cet accès se situerait dans une zone où la limitation est de 30 km/h. La présence à droite de l'accès d'un ralentisseur de type plateau traversant assure que normalement dans cette zone les usagers circulent à faible allure.



La création de cet accès est facilitée, car il n'y a pas de talus à cet endroit, c'est déjà une « entrée de champs ».

Pour ce faire, une modification simplifiée du PLU de Locmaria-Plouzané est engagée pour modifier l'OAP « 1-09 : des Aigrettes », car il n'y a aucune modification du règlement écrit ou graphique. En ce référent à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLU de Locmaria-Plouzané respecte les conditions pour poursuivre cette procédure.

« Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme »

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

👉 L'OAP va donc être modifiée et réédité pour faire apparaître la possibilité de l'ouverture sur la route de Trégana et la suppression de l'accès prévu sur l'allée des Albatros.

2.2. Incidences sur l'environnement

La modification simplifiée n°1 du PLU de Locmaria-Plouzané vise à modifier une OAP.

Il s'agit de faire apparaître la possibilité d'accéder à l'OAP « 01-8 des Aigrettes » par un accès donnant sur la route de Trégana.

La CCPI considère qu'il n'y a pas d'incidence notable sur l'environnement étant donné le motif de la modification simplifiée n°1 et n'a donc pas réalisé d'évaluation environnementale pour cette procédure.

Ainsi l'objet de la modification simplifiée étant uniquement l'apparition de cette possibilité, la modification sera soumise à un examen de cas par cas pour permettre à l'Autorité environnementale (MRAe Bretagne) de juger de son impact sur l'environnement.

Cette obligation fait suite à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme impose que :

Dans les cas mentionnés à l'article [R.104-8](#), au 2° de l'article [R.104-10](#), au II de l'article [R.104-11](#), à l'article [R.104-12](#), au 2° de l'article [R.104-14](#), à l'article [R.104-16](#) et à l'article [R.104-17-2](#), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles [R.104-19](#) à [R.104-27](#).

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles [R.104-34](#) à [R.104-37](#) et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Locmaria-Plouzané correspondant à l'article R.104-12, il est obligatoire de réaliser cet examen au cas par cas pour avoir l'avis de la MRAe Bretagne.

3. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

L'objet de cette modification simplifiée n°1 du PLU étant la modification d'un élément sur l'OAP, les changements à apporter au PLU en vigueur concernent :

- le rapport de présentation où la procédure de modification simplifiée n°1 est justifiée,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

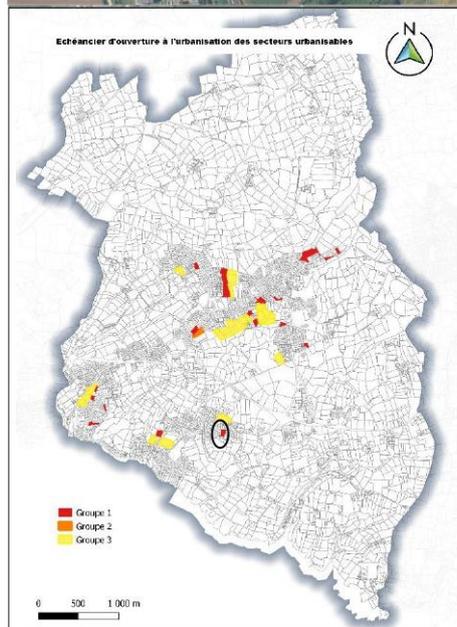
3.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document d'OAP sera réédité avec l'ensemble des éléments pour l'approbation mais dans cette notice seule est présentée l'OAP faisant l'objet de la procédure.

Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur (page 19 et 27)

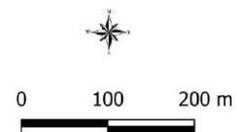
Page 19 :

Principe d'accès des secteurs à vocation d'habitat de niveau 1 - Trégana

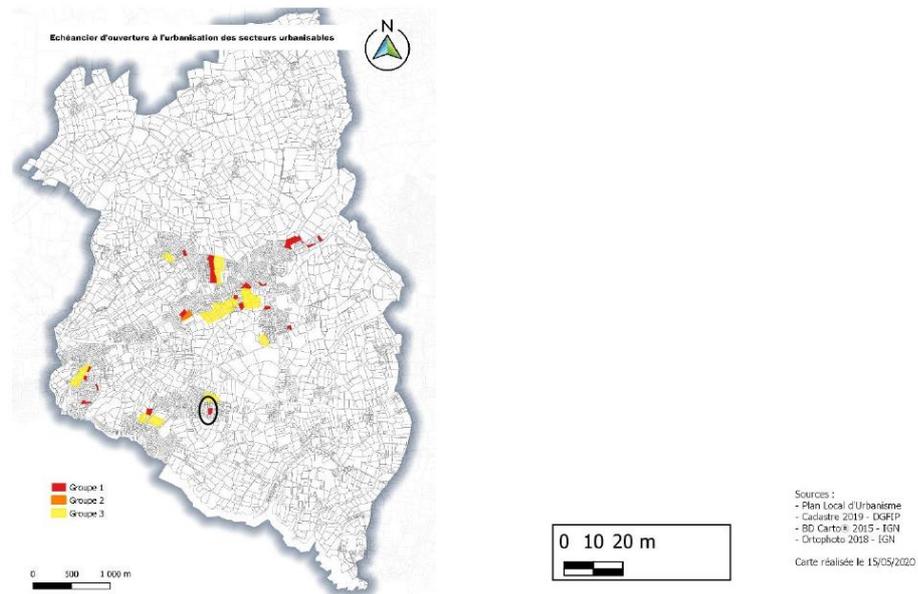


Sources :
- Plan Local d'Urbanisme
- Cadastre 2019 - DGFIP
- BD Carthage - IGN
- Orthophoto 2019 - IGN

Carte éditée le 13/05/2020



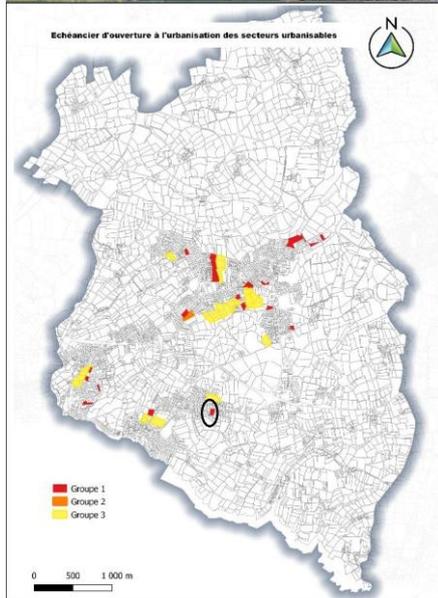
Page 27 :



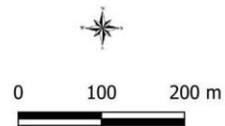
Orientation d'aménagement et de programmation en vigueur suite à la modification simplifiée n°1 du PLU (page 19 et 27)

Page 19 :

Principe d'accès des secteurs à vocation d'habitat de niveau 1 - Trégana

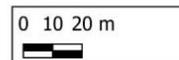
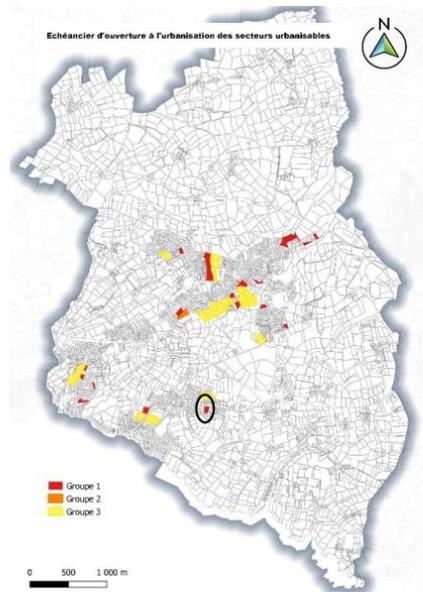
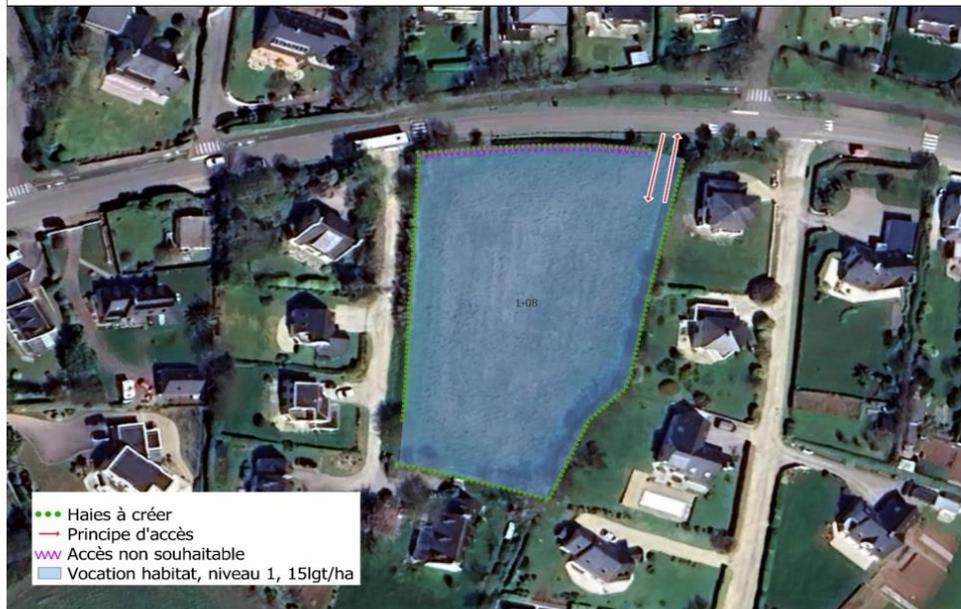


Sources :
- Plan Local d'Urbanisme
- Cadastre 2019 - DGFDP
- BD Carthage - IGN
- Orthophoto 2018 - IGN
Carte éditée le 13/05/2020



Page 27 :

OAP 1-08 : Aigrettes



Sources :
- Plan Local d'Urbanisme
- Cadastre 2019 - DGFIP
- BD Cartho® 2015 - IGN
- Orthophoto 2018 - IGN
Carte réalisée le 15/05/2020

3.2. Le rapport de présentation modifié

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 25/09/2024 sera complété dans la partie 10 : « LES CHANGEMENTS APPORTES DEPUIS L'APPROBATION » d'un point « 2. La modification simplifiée n°1 du PLU », qui reprendra les éléments de la présente notice.