

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN
CHÂTEAULIN PORZAY

Modification simplifiée n°1

Notice de présentation

Prescrite par arrêté de la Présidente en date du 20 mai 2025

I – PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 10 décembre 2024. Cette délibération a fait l'objet d'un recours gracieux du Préfet reçu le 19 février 2025 portant notamment sur la nécessité de corriger le document graphique pour inscrire un recul inconstructible de 100 m par rapport à la RN 165 sur le secteur de l'ancien site Doux à Châteaulin, en l'absence d'obtention d'une dérogation.

Par arrêté en date du 20 mai 2025, la Présidente de la CCPCP a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi-H afin de rectifier cette erreur matérielle et ainsi prendre en compte la demande du Préfet.

La modification envisagée ne remet pas en cause l'économie générale du projet. Elle s'inscrit dans les possibilités données par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

II – CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIE

La procédure de modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLUi, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage, et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que les évolutions du document d'urbanisme relèvent des objectifs suivants :

- La Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions n'ayant pas pour effet :
 - La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - La diminution des possibilités de construire ;
 - La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La Rectification d'une erreur matérielle ;
- En cas de majoration des possibilités de construire :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique.

La procédure de modification simplifiée est bien adaptée au projet portant sur la rectification d'une erreur matérielle.

III – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article R104-12 du code de l'urbanisme,

« 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. »

La procédure de modification simplifiée portant sur la rectification d'une erreur matérielle n'est pas soumise à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas.

IV– EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

La délibération d'approbation du (PLUi-H) a fait l'objet d'un recours gracieux du Préfet portant notamment sur la nécessité de corriger le document graphique pour inscrire un recul inconstructible de 100 m par rapport à la RN 165 sur le secteur de l'ancien site Doux à Châteaulin, en l'absence d'obtention d'une dérogation. Le règlement graphique approuvé le 10-12-2024 indique un recul de 70 m par rapport à la RN 165 sur ce secteur.

Par arrêté en date du 20 mai 2025, la Présidente de la CCPCP a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi-H afin de rectifier cette erreur matérielle en modifiant le règlement graphique (planche 2 du règlement graphique de Châteaulin).

MODIFICATIONS DES ANNEXES

Suppression de l'annexe 6j_Annexe communale Châteaulin_Etude Loi Barnier