



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE GAVRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1/Contexte	p.3
2/Cadre réglementaire	p.3
3/Exposé des motifs	p.4
4/Traduction réglementaire	p. 6

1/CONTEXTE

Par courrier en date du 19 octobre 2021, Monsieur le Maire du Gâvre a sollicité Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain pour engager une procédure de modification simplifiée du PLU du Gâvre de façon à permettre la réalisation du projet de reconstruction de la station d'épuration de la commune.

Par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2016, la Communauté de Communes de la Région de Blain a pris la compétence «Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale». A ce titre, les élus communautaires ont décidé de lancer en février 2017 l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal.

La Communauté de communes peut également mener des procédures d'adaptation des PLU communaux. C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes organise la présente procédure de modification simplifiée.

Par arrêté intercommunal n°2021-URB-02 en date du 25 octobre 2021, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Le Gâvre a été engagée en vue d'effectuer une correction du règlement écrit pour autoriser dans la zone N, sur le site de l'actuelle station d'épuration, les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

2/ CADRE RÉGLEMENTAIRE

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'Urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

La présente procédure vise à modifier le règlement écrit de la zone N pour autoriser sous conditions, sur le site de la station d'épuration communale, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Cette évolution réglementaire ne répond pas à la définition de "la révision", énoncée à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- la réduction d'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

Dans la mesure où la modification proposée vise à rectifier une erreur de rédaction commise dans le règlement écrit du PLU en vigueur, la procédure appropriée est la modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Pour mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée, il est rappelé que, conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes de la Région de Blain, compétente en matière d'élaboration de documents d'urbanisme, a délibéré sur les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée auprès du public le 3 novembre 2021.

3/ EXPOSÉ DES MOTIFS

- **Situation réglementaire de l'actuelle station d'épuration**

L'actuelle station d'épuration « du Lac » demeurant le long de la RD 42 arrive à saturation et ne respecte plus les normes de rejets en vigueur. Des travaux de rénovation et de mise aux normes sont ainsi devenus urgents et obligatoires. Compte-tenu des diverses contraintes existantes aujourd'hui sur la commune (présence importante de la forêt, présence de zones inondables etc.), la commune du Gâvre a décidé de réaliser le projet de reconstruction sur la parcelle de l'actuelle station d'épuration. Les études techniques et environnementales du projet sont actuellement en cours de finalisation.

Localisation du site de la station d'épuration



Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé en juillet 2005. A cette époque, le code de l'urbanisme prévoyait que, pour pouvoir évoluer sous forme d'extension ou de reconstruction, toutes les constructions existantes devaient avoir été détournées sur le règlement graphique pour disposer de règles adaptées.

En 2005, la station d'épuration « du Lac » existait déjà sur la parcelle n° 1008 section OD et avait été classée en zone naturelle « N ». Or, contrairement aux autres équipements et constructions existantes au sein de la zone naturelle, elle n'a pas fait l'objet d'un sous-zonage indicé ni d'un règlement spécifique permettant l'évolution et l'adaptation de cet équipement d'intérêt général.

Extrait du règlement graphique du PLU du Gâvre



Depuis 2005, la commune n'a pas eu à réaliser de travaux sur la station d'épuration nécessitant une autorisation d'urbanisme, ce qui explique que l'erreur rédactionnelle n'ait pas été identifiée jusqu'alors.

Aujourd'hui, il ressort que la rédaction écrite du règlement de la zone « N » ne laisse pas de possibilité d'évolutions pour cet équipement technique nécessaire au bon fonctionnement de la commune.

C'est pourquoi, compte-tenu du fait que ce projet de reconstruction aura lieu à la place de l'actuelle station d'épuration qui existait au moment de l'approbation du PLU de 2005, une évolution du règlement est aujourd'hui nécessaire. Celle-ci relève du champ de la modification simplifiée au titre de la rectification d'une erreur matérielle.

- **Le projet de rectification réglementaire**

La modification simplifiée n°3 vise à corriger l'oubli rédactionnel réalisé au moment de l'approbation du PLU.

Il est ainsi proposé d'autoriser sur le site de l'actuelle station d'épuration les constructions et travaux liés au traitement des eaux usées.

Ces constructions relèvent de la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

- **Analyse des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement**

Le projet de nouvelle station d'épuration porté par la commune du Gâvre doit permettre de mettre cet équipement aux normes en vigueur. Le traitement des eaux usées sera réalisé par une filière « boue » dont les solutions techniques permettront de répondre aux normes environnementales en vigueur et permettront d'améliorer la situation sanitaire et environnementale actuelle.

Le projet de modification simplifiée visant à autoriser en zone « N », **uniquement sur le site de l'actuelle station d'épuration**, les locaux techniques et industriels des administrations publiques, **il n'aura aucune incidence sur l'environnement et en particulier sur la forêt du Gâvre classée Natura 2000.**

Par ailleurs, les constructions seront autorisées **à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers, aux milieux naturels et aux paysages dans le respect notamment de la loi sur l'eau.**

4/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Afin de procéder à la correction du règlement s'appliquant sur la parcelle de la station d'épuration, le règlement de la zone « N » est ainsi modifié (*les modifications apportées apparaissent en rouge*) :

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites, **en dehors de celles soumises à conditions particulières à l'article N 2.**

L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions neuves, sauf cas prévus à l'article 2.
- 2) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 3) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable, sauf en **secteur NI.**
- 4) Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

En **secteur NI**, les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En **secteur Nf**, les constructions et installations non nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à destination de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sur les emprises existantes de la station d'épuration communale « du Lac » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers, aux milieux naturels et aux paysages dans le respect notamment de la loi sur l'eau.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie **ainsi que ceux complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N2**

En **secteurs N et Nh** :

- 1) **Dans le périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité : l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités, sont autorisés à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Le changement de destination des bâtiments n'est pas autorisé.

- 2) **Hors du périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité, l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités sont autorisés.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve:

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
- que ce changement ne conduise pas à la création de plus d'un logement par bâtiment,
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
- que leur aspect extérieur soit conservé
- que l'assainissement soit réalisable

- 3) De plus, **en secteur Nh**, les annexes et dépendances sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

En **secteur Ni**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.

En **secteur Nf** :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.
- 2) Les démolitions des maisons forestières sont autorisées sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Le reste du règlement de la zone « N » est sans changement.