

REDON AGGLOMERATION

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DE SAINT-JEAN-LA-POTERIE

Notice de présentation

Préambule

La commune de Saint-Jean-la-Poterie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 27 février 2014. Depuis sa mise en application, ce dernier a fait l'objet d'une modification.

- Modification de droit commun n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal du 08/04/2021 portant sur la levée de certaines dispositions données par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUB des K'nues et le règlement écrit :
 - suppression de l'obligation d'aménagement d'ensemble ;
 - suppression du principe de structuration et hiérarchisation du réseau viaire ;
 - suppression du principe de création d'un cheminement piéton et de réalisation d'une haie en accompagnement.

Par délibération du 16 décembre 2024, la commune sollicite la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de l'autorité compétente, à savoir, REDON Agglomération.

REDON Agglomération est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents d'urbanisme par arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2023 et rectifié le 8 décembre 2023. L'agglomération est donc devenue maître d'ouvrage sur les procédures d'évolutions des PLU et prend donc le relais pour poursuivre toute évolution d'un document d'urbanisme local engagé avant le transfert de compétence.

Cette notice de présentation se décompose par la présentation du cadre générale dans lequel la procédure s'inscrit puis par l'exposé des modifications.

CONTEXTE GENERAL

• Présentation de REDON Agglomération

REDON Agglomération, établissement public de coopération intercommunale, regroupe 31 communes réparties sur 2 régions (Bretagne et Pays de la Loire) et 3 départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan et Loire-Atlantique), couvrant un territoire de 991 km² avec 66 727 habitants (2020).

Le territoire, marqué par l'omniprésence de l'eau, inclut près de 11 000 hectares de marais, zones humides et sources, dont les marais de Vilaine classés Zone Natura 2000. REDON Agglomération valorise le tourisme de nature et la biodiversité avec quatre sites naturels départementaux classés et 20% de son territoire couvert de forêts.

Desservi par quatre axes routiers majeurs et un pôle d'échanges multimodal à Redon, le territoire bénéficie d'une bonne mobilité. La communauté est structurée autour de Redon, ville-centre, et de quatre pôles-relais, avec six autres communes comptant plus de 3 000 habitants.

REDON Agglomération est impliquée dans des initiatives de développement telles que « Action Cœur de Ville », l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), et le dispositif « Petites Villes de Demain ».

Située au cœur du triangle métropolitain Rennes-Nantes-Vannes, elle fait partie de l'Alliance Intermétropolitaine Loire Bretagne pour renforcer la coopération intercommunautaire.

• Présentation de la commune de Saint-Jean-la-Poterie

Saint-Jean-la-Poterie est située dans le département du Morbihan et s'étend sur 8,44 hectares avec 1 469 habitants (données INSEE 2022), sur la rive droite de l'Oust, à trois kilomètres à l'ouest de Redon (Ille-et-Vilaine), dans une agglomération à la jonction de deux régions, la Bretagne et les Pays de la Loire, et de trois départements, la Loire-Atlantique, l'Ille-et-Vilaine et le Morbihan.

Les communes limitrophes sont Redon en Ille-et-Vilaine à l'est, ainsi que les 3 communes morbihannaises de Rieux au sud, Allaire, l'ancien chef-lieu de canton à l'ouest et Saint-Perreux au nord.



• Cadre général du PLU de Saint-Jean-la-Poterie

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des objectifs généraux autour de 4 grands piliers :

1. LE PILIER ENVIRONNEMENTALE

- 1.1. Une gestion économe de l'espace et de préservation des espaces ruraux et naturels
- 1.2. Une constructibilité contenue en dehors du bourg
- 1.3. La préservation de l'activité agricole sur le territoire rural
- 1.4. La préservation des trames vertes et bleues
- 1.5. La protection et le développement des chemins de découvertes du territoire

2. LE PILIER DEMOGRAPHIQUE

- 2.1. La planification d'un développement urbain maîtrisé
- 2.2. La construction d'un projet urbain favorisant la mixité sociale et générationnelle
- 2.3. Un développement plus dense
- 2.4. Un développement tourné à terme vers le Grand Redon

3. LE PILIER SOCIAL

- 3.1. Les équipements publics
- 3.2. La mise en valeur du bourg au travers des déplacements
- 3.3. Le patrimoine, facteur de développement et d'identité de la commune

4. LE PILIER ECONOMIQUE

- 4.1. L'activité commerciale et les services
- 4.2. L'activité artisanale
- 4.3. L'activité d'extraction
- 4.4. L'activité agricole
- 4.5. L'activité touristique

- **Rappel documents en vigueur**

➤ **Les documents supra-communautaires**

Les documents suivants s'imposent au PLU de par la hiérarchie des normes prévue par les textes en vigueur.

- **SRADDET Bretagne**

Le SRADDET Bretagne a été approuvé en mars 2021.

L'enjeu pour la Région est de s'assurer que les orientations et les objectifs du SRADDET soient pleinement partagés par le plus grand nombre d'acteurs et de permettre la mobilisation de tous les leviers utiles à l'atteinte des résultats visés. La collectivité s'est en outre engagée à faire évoluer ses propres politiques publiques, en réponse aux 38 objectifs de la Breizh Cop et en cohérence avec son SRADDET.

Les cinq grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 5 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Ils ont été ensuite traduits en 26 règles générales adoptées et rendues opposables dans le SRADDET.

La modification du SRADDET Bretagne, visant notamment à décliner les objectifs territorialisés de réduction de la consommation foncière aux SCoT, a été adopté en février 2024. Il fixe notamment aux communes bretonnes de Redon Agglomération une enveloppe de consommation foncière maximale de 118 ha pour la période 2021-2031.

- **Le SDAGE Loire Bretagne**

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 3 mars et publié par arrêté préfectoral du 18 mars 2022. Il entre en vigueur pour une durée de 6 ans.

Les orientations fondamentales du nouveau SDAGE se déclinent en 14 chapitres :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique

10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

- **Le SAGE Vilaine**

Le SAGE Vilaine est actuellement en révision depuis février 2022. Il fixe notamment des objectifs de protection des espaces naturels humides et vise l'amélioration de la quantité et de la qualité des masses d'eau à travers 210 dispositions et 45 orientations. Le règlement du SAGE Vilaine édicte aussi 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction,
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau,
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées,
- Interdire les rejets dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports,
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage,
- Mettre en conformité les prélèvements,
- Création de nouveaux plans d'eau de loisir.

LE PROJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DE SAINT-JEAN-LA-POTERIE

- **Exposé des motifs et objectifs poursuivis**

Objet 1 : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) des Ardillers et adaptation des zones 1Aub

Le projet de modification de l'OAP des Ardillers vise à adapter l'orientation actuelle d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur des Ardillers pour répondre aux enjeux modernes, tant en matière de gestion du foncier que d'exigences environnementales et sociales.

L'OAP existante impose plusieurs directives, notamment :

- La création d'une voirie interne avec trottoirs et cheminements doux encadré par des haies, alors que le périmètre est déjà bordé par trois voies existantes ;
- L'obligation de création d'alignements arbustifs, bien que les continuités écologiques soient déjà établies par le réseau de voiries et de haies ;
- La définition d'un minimum de 9 logements alignés, contraignant ainsi la diversité architecturale et sociale souhaité ;
- La prise en charge de la récupération des eaux pluviales par des citernes individuelles, qui semble peu cohérente avec une gestion collective efficace.

Il est nécessaire d'adapter ces directives pour favoriser une meilleure approche en matière de gestion du foncier, d'accroître la mixité sociale et de garantir une utilisation harmonieuse des espaces naturels. Cette modification s'inscrit également dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) en révision et du Plan Local de l'Habitat (PLH2) approuvé le 30/09/2024 par délibération du conseil communautaire.

Les modifications souhaitées sont donc les suivantes :

- Imposer une densité de 20 logements à l'hectare pour être en cohérence avec le futur SCOT
- Prévoir 15% de logements sociaux, pour être en cohérence avec le PLH2
- Imposer une opération d'ensemble
- Prévoir du stationnement groupé pour les visiteurs
- Imposer une infiltration à la parcelle et limiter l'imperméabilisation des sols

Objet 2 : modification du règlement littéral de la zone UI

La zone UI est actuellement destinée à accueillir des équipements dédiés aux sports, aux activités de plein air ou aux loisirs. Cependant, les infrastructures d'intérêt collectif, notamment celles liées à la production d'énergie (comme les centrales photovoltaïques ou les transformateurs électriques), ne sont pas autorisées dans cette zone. Le règlement en vigueur limite donc les possibilités d'implantation d'équipements nécessaires à la production et la distribution d'énergie.

L'objectif de cette modification est donc d'autoriser les équipements d'intérêt collectif, nécessaires à la production d'énergie renouvelable, y compris les installations solaires photovoltaïques et les infrastructures techniques associées.

Cette ouverture permettra de soutenir la transition énergétique sur le territoire et de répondre aux besoins croissants en matière de production d'énergie verte, tout en intégrant ces projets dans l'espace urbain existant.

Certaines conditions sont également à prendre en compte :

- Adaptation aux enjeux environnementaux : la révision de l'OAP et l'ouverture de la zone UI aux équipements énergétiques répondent aux exigences réglementaires de durabilité et de respect de l'environnement
- Alignement avec les objectifs territoriaux : ces modifications permettront de mieux s'accorder avec les stratégies définies par le SCOT et le PLH2, facilitant ainsi une urbanisation qui répond aux besoins actuels et futurs de la population.
- Transfert de compétences : suite au transfert de la compétence en matière de documents d'urbanisme à Redon Agglomération, il est primordial de procéder à ces ajustements pour garantir une approche cohérente et concertée.

• Les pièces concernées

La modification apportée au PLU impactera :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du PLU) : OAP des Ardillers
- Le règlement littéral : zonage UI

- **Le cadre réglementaire de la modification simplifiée**

La procédure de modification simplifiée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

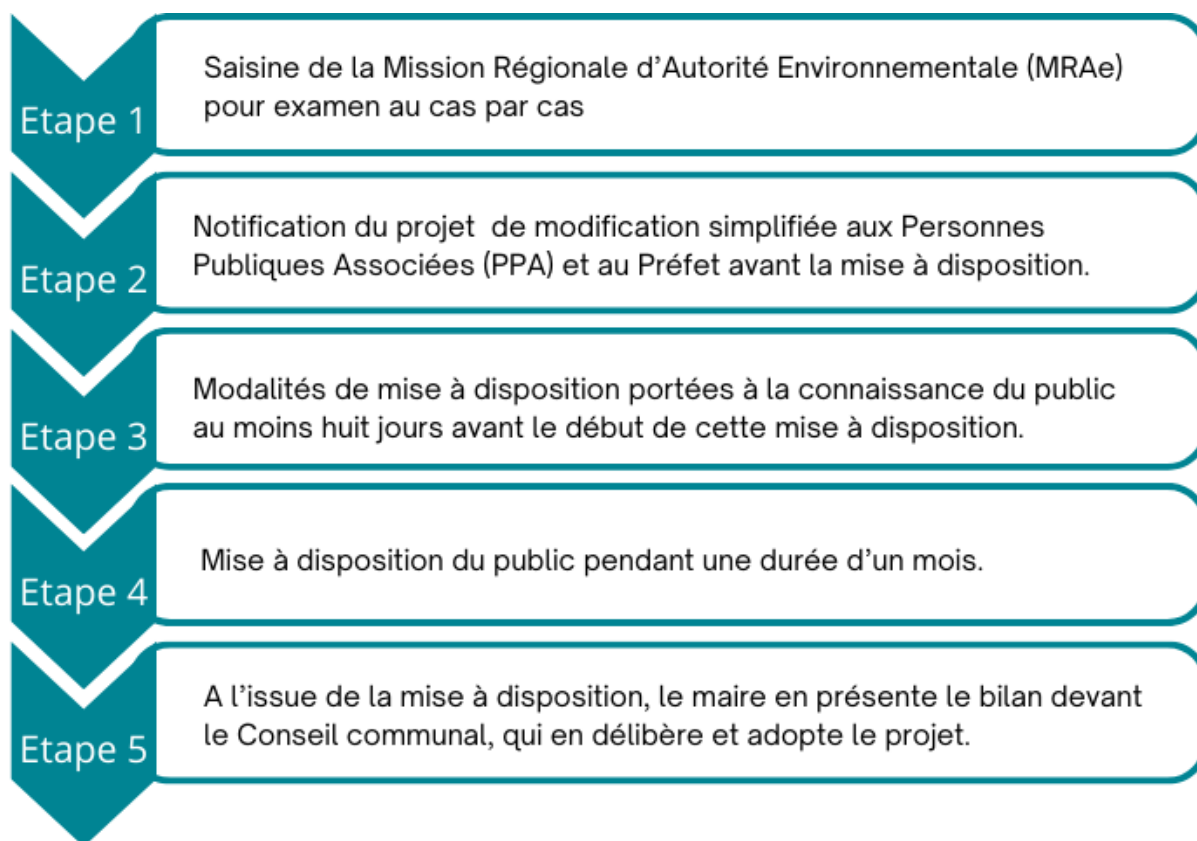
Conformément à l'article L.153-41 et 45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Diminuer ces possibilités de construire ;
 - Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée », c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique.

- **Le déroulement de la procédure**

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.153-45 à L.153-48.



MODIFICATIONS APPORTEES

Objet 1 : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) des Ardillers et adaptation de la zone 1AUb

OAP du PLU en vigueur	OAP du PLU modifié
2.2 Zone 1 AUb : secteur des Ardillers Objectif de densité La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui sera réalisée en une tranche. Conformément aux objectifs de densité qu'impose le SCoT du Pays de Redon, un total de 15 logements à l'hectare doit être construit, soit au minimum 9 logements pour cette zone de 0.6 ha. Structuration et hiérarchisation du réseau viaire Deux accès carrossables devront être mis en place sur cette zone : un à l'est depuis la rue du Bois Beugeais et au sud depuis la rue des K Nues.	2.2 Zone 1 AUb : secteur des Ardillers Objectif de densité La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui sera réalisée en une tranche. Un minimum de 20 logements à l'hectare doit être construit, soit au minimum 12 logements pour cette zone de 0.6 ha. Supprimé

La voirie interne à la zone admettra un trottoir d'une largeur suffisante pour sécuriser le déplacement des piétons dans la zone. Cheminements doux Un cheminement doux sera séparé de la voirie interne par un réseau de haies. Des aménagements seront matérialisés aux deux accès à la zone afin de sécuriser la sortie des piétons depuis la rue du Bois Beugeais et K Nues. Une deuxième voie sera créée pour permettre aux habitants de quitter la zone par le nord-ouest par la rue du bois Beugeais. Découpage parcellaire et trame du bâti Le découpage parcellaire devra permettre une division équitable des lots pour les 9 logements comprenant un espace suffisant pour le stationnement d'une voiture à l'intérieur de la parcelle. Pour garder une homogénéité des formes bâties, on préférera un aménagement en une seule tranche, proposant des constructions contemporaines, individuelles ou mitoyennes, respectant un même alignement par rapport à la voirie. Cet alignement des constructions permet l'intimité des espaces privatifs arrière tout en rendant possible les extensions. Concernant le traitement des clôtures, ces dernières ne sont pas obligatoires. La reconstruction de clôtures traditionnelles ou végétalisées est conseillée, les plaques de béton et parpaings non enduits ou non peints sont interdits. Le bâti devra être orienté de façon à recevoir un ensoleillement maximal en basse saison afin d'économiser l'énergie. Gestion des eaux pluviales et des déchets verts Les matériaux utilisés pour la voirie devront être perméables et permettre la récupération des eaux autant que possible. Chaque bâtiment devra prendre en compte les eaux pluviales autant que possible par des systèmes de récupération des eaux (fourniture d'une citerne de récupération par construction). Chaque lot pourra recevoir un composteur privatif dans le but de valoriser les déchets verts.	Supprimé Découpage parcellaire et trame du bâti La réalisation de constructions sur le site contribuera à diversifier l'offre de logements en assurant une variété de typologies, incluant des maisons individuelles, groupées et intermédiaires. Par ailleurs, 15% des logements seront destinés à du logement locatif social. Le nombre d'accès aux rues existantes sera limité et les points d'entrée seront regroupés dans la mesure du possible. Les places de stationnement visiteurs seront regroupées (1 place pour 4 logements) et devront faire l'objet d'un traitement paysager. Le bâti devra être orienté de façon à recevoir un ensoleillement maximal en basse saison afin d'économiser l'énergie. Gestion des eaux pluviales et des déchets verts Le projet devra veiller à limiter les surfaces imperméables en faveur de la pleine terre et/ou de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales sur chaque parcelle. Chaque lot pourra recevoir un composteur privatif dans le but de valoriser les déchets verts.
--	---

Insertion paysagère

Il sera primordial de créer des alignements arbustifs, permettant de délimiter les cheminements doux, de végétaliser le nouveau quartier et de reconstituer une logique de continuité écologique.



Insertion paysagère

Les fronts de rues seront végétalisés (haies composées d'espèces variées locales), créant ainsi des espaces tampons. De plus, chaque parcelle devra inclure la plantation d'au moins un arbre.



Objet 2 : modification du règlement littéral de la zone UI

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU modifié
2 ZONE UI La zone UI est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs. Les constructions liées à l'accueil d'équipements techniques tels que locaux techniques	2 ZONE UI La zone UI est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air et de loisirs, les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif. ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs et à la production d'énergie renouvelable. Les constructions liées à l'accueil d'équipements techniques tels que locaux techniques

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée sera transmis à l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas afin de confirmer que les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences notables sur l'environnement.