

Envoyé en préfecture le 16/02/2017

Reçu en préfecture le 16/02/2017

Affiché le

ID : 056-215602327-20170215-COM_A2017009A-AR



COMMUNE DE SAINT-PERREUX

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Version projet

Sommaire

INTRODUCTION	3
1.1 – Objet du Rapport	3
1.2 – Contexte de la commune	3
Partie 2 : Le Projet de Modification Simplifiée.....	5
2.1 – La motivation de la demande	5
2.2 – Les portées de la modification	5
Partie 3 : Modifications	6
3.1 – Plan de zonage avant modification	6
3.2 – Plan de zonage après modification	6
Partie 4 : Justification & Impacts.....	7
4.1 – Sur l’environnement.....	7
4.2 – Sur l’agriculture	7
4.3 – Sur les mobilités	7
4.4 – Sur l’économie foncière.....	7

INTRODUCTION

1.1 – Objet du Rapport

L'objet du présent rapport est d'apporter des modifications au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Perreux afin de tenir compte de l'évolution des projets d'aménagement.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme prévues aux articles L153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, et plus spécifiquement dans le cas d'une modification simplifiée (articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme).

L'article L153-40 du Code de l'Urbanisme rappellent qu'avant la mise à disposition du projet au public, celui-ci fait l'objet d'une notification auprès des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

1.2 – Contexte de la commune

La commune de Saint-Perreux fait partie de la communauté de communes du Pays de Redon située dans la vallée de l'Oust et en proximité immédiate de la ville de Redon, centralité de territoire. Elle possède des frontières communes avec Redon, Bains/Oust, Saint-Jean la Poterie, Allaire, Saint-Jacut les Pins et Saint-Vincent sur Oust.

La commune est desservie à partir de l'axe Redon-Malestroit (RD764).

En 2006, la commune de Saint-Perreux comptait 1120 habitants. En 2014, la population légale s'établissait à 1189 habitants, soit une augmentation de 6,16 % (taux de croissance de 0,7%/an en moyenne).

Compte-tenu de la situation privilégiée de la commune à 5 minutes de la gare TGV de Redon, la municipalité a souhaité relancer la dynamique d'accueil en ouvrant à l'urbanisation deux secteurs classés 2AU (Le Champ Long et le Monde Davy). Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2016.



PARTIE 2 : LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 – La motivation de la demande

Le développement urbain de la commune s'appuie sur un plan local d'urbanisme approuvé le 24/02/2015 et modifié le 13/12/2016.

Dans ce cadre, 18 emplacements réservés avaient été portés au PLU. Spécifiquement, l'emplacement n°8 d'une surface de 2790 m² a pour objet la réalisation de logements pour personnes âgées compte-tenu de localisation en centre-bourg.

La présente modification simplifiée consiste à supprimer l'emplacement réservé n°8 pour les raisons suivantes :

- Une maison médicale va être réalisée en proximité de la zone 2AU « Champs de Bourges ». Ce projet privé n'était pas connu au moment de l'approbation du PLU en 2015.
- Le déploiement d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées et pour les personnes en situation de handicap est donc réorienté vers la zone 2AU « Champs de Bourges » qui sera connectée à ce service médical par une liaison douce de 50 mètres, et ne nécessite plus de maintenir l'emplacement réservé n°8

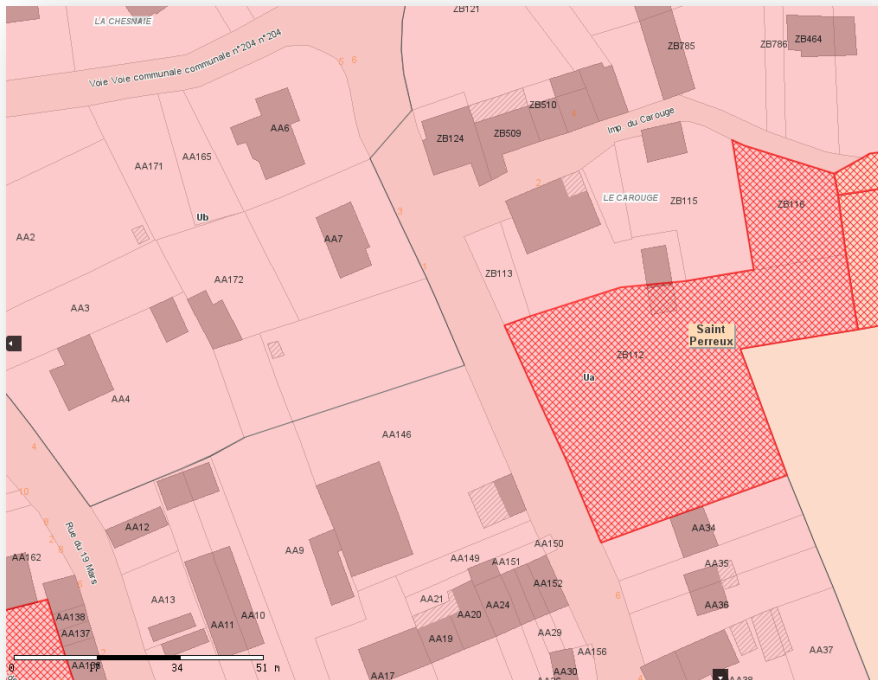
2.2 – Les portées de la modification

Le présent rapport s'attache à :

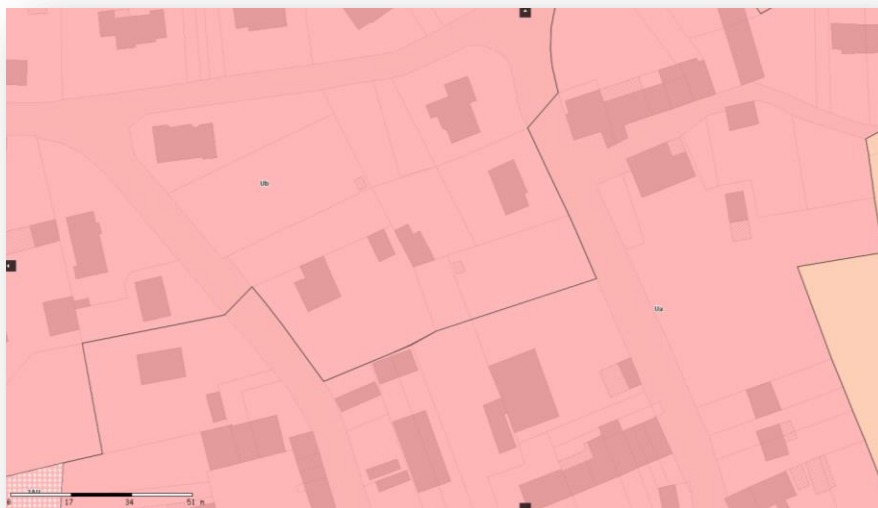
- Supprimer l'emplacement réservé n°8
- Actualiser en conséquence les supports cartographiques

PARTIE 3 : MODIFICATIONS

3.1 – Plan de zonage avant modification



3.2 – Plan de zonage après modification



PARTIE 4 : JUSTIFICATION & IMPACTS

4.1 – Sur l’environnement

La modification du PLU ne présente pas d’impact majeur sur les espaces naturels et n’a pas d’impact sur les zones Natura 2000.

4.2 – Sur l’agriculture

La modification n’impacte aucune parcelle cultivée.

4.3 – Sur les mobilités

La modification de rapprocher une offre de service médical d’une zone d’urbanisation en privilégiant les mobilités douces.

4.4 – Sur l’économie foncière

La modification n’a pas d’impact sur le foncier, les parcelles de l’emplacement réservé n°8 étant maintenues constructibles.