

# COMMUNE DE PIPRIAC

## MODIFICATION de Droit Commun N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME De PIPRIAC

29 septembre 2022

# Table des matières

---

<b>1. Le contexte</b>	<b>3</b>
<b>2. Les objectifs de la modification de droit commun n°1</b>	<b>3</b>
<b>3. Justification du choix de la procédure</b>	<b>3</b>
<b>4. Le déroulement de la procédure</b>	<b>4</b>
<b>5. Les modifications apportées au PLU</b>	<b>4</b>
Situation actuelle	5
Situation future	5

# 1. LE CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme a été validé par le Conseil Municipal de PIPRIAC le 12 février 2010 et modifié le 18 septembre 2018, 21 septembre 2021, 25 janvier 2022 et 26 avril 2022 et mis à jour le 21 janvier 2020 et le 30 août 2021. Il s'applique à tout le territoire communal.

Depuis sa mise en application, le PLU a fait l'objet d'adaptations que ce soit pour préciser le projet de développement territorial de la commune de Pipriac ou pour clarifier certaines dispositions du règlement. La modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21/9/2021. Son objet principal était de déplacer l'emplacement réservé 4 (Impasse du champ du Châtel) afin de permettre aux propriétaires de la parcelle touchée par cet accès d'en agrandir la surface constructible.

La modification n°2 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2022. Son objet principal était de modifier l'emplacement réservé n°9 (ZA Vallées du Couchant) afin de permettre aux propriétaires de la parcelle concernée par cet accès réservé d'en agrandir la surface constructible et ainsi en améliorer l'exploitation par l'usage.

La modification n°3 du PLU est en cours. Son objet principal était de corriger une erreur matérielle avec la réintégration d'une partie de la parcelle ZD 49 en zone Na.

La modification n°4 du PLU est en cours. Son objet principal était de préserver l'activité commerciale en cœur de bourg en encadrant les éventuels changements de destination.

## 2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1

Nous avons reçu le 10/06/2021 une demande de Permis d'aménager concernant la création d'un lotissement composé de 9 lots sur un terrain cadastré : YR410, situé Rue des Sablonnières à PIPRIAC.

Enfin, en application des articles L.151-41 et L.230-4 du Code de l'urbanisme, toute construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé. Or, une partie du terrain d'assiette du lotissement destinée à la réalisation de 3 lots à bâtir, est affectée par l'emplacement réservé n°50 destiné à la réalisation d'un bassin d'orage de 1241 m<sup>3</sup> au bénéfice de la Commune.

Le demandeur, pour des raisons urbanistiques évidentes souhaite le déplacement de cet emplacement initialement prévu dans la partie nord-ouest pour le passer dans la partie nord-est de sa parcelle.

La parcelle YR 410 est classée en partie en zone UE et l'autre partie en zone Uaa.

La préfecture, par son service Police de l'eau, dans un courrier en date du 29 novembre 2021 considéré comme régulier le changement d'emplacement de l'ER n°50.

La commune est en déficit d'offres de logements de qualité afin de soutenir son développement. Après échanges, nous sommes favorables à cette modification

## 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

L'évolution du PLU peut être mise en œuvre par une procédure de modification de droit commun selon les dispositions des articles L.153-36 et suivants et des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme :

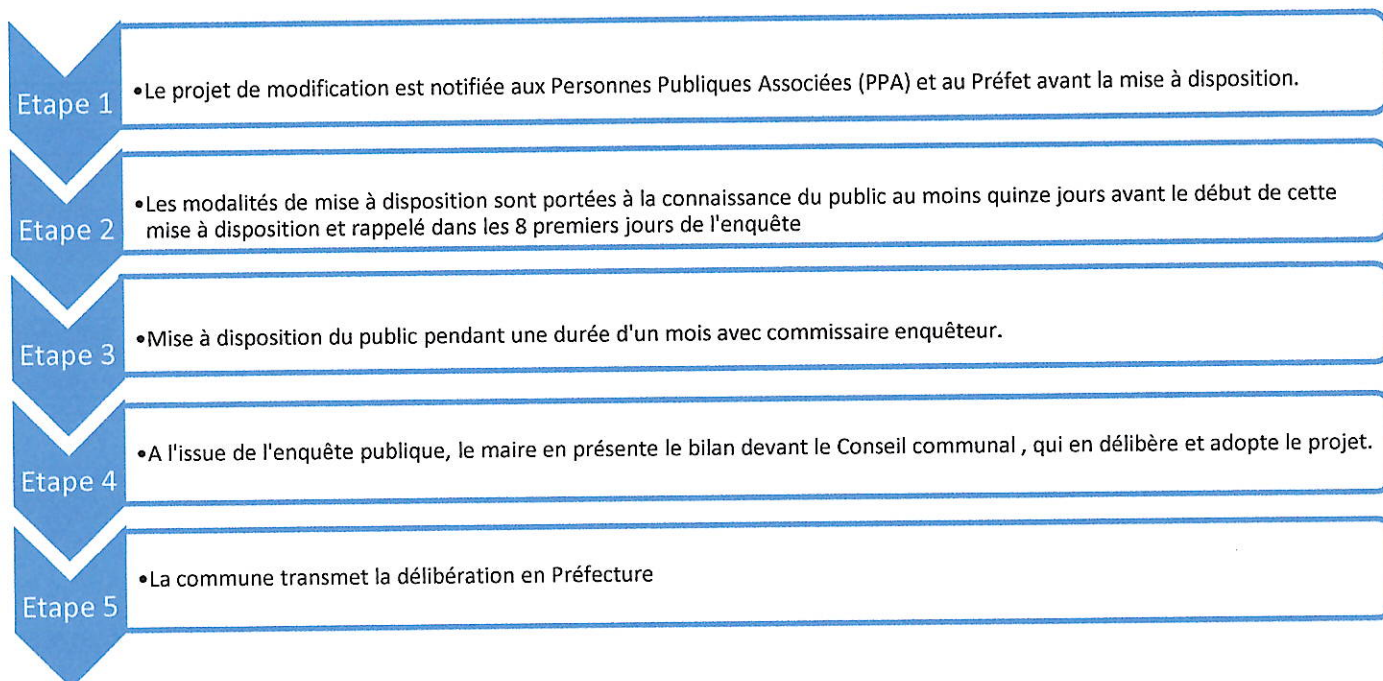
- Pour rectifier une erreur matérielle
- Lorsque les changements envisagés ne sont pas de nature à :
  - o Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
  - o Réduire une zone naturelle, une zone agricole, un espace boisé classé

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature des risques de nuisance

Ces conditions sont respectées par la présente modification de droit commun.

## 4. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'Urbanisme, L153-41 à L153-44



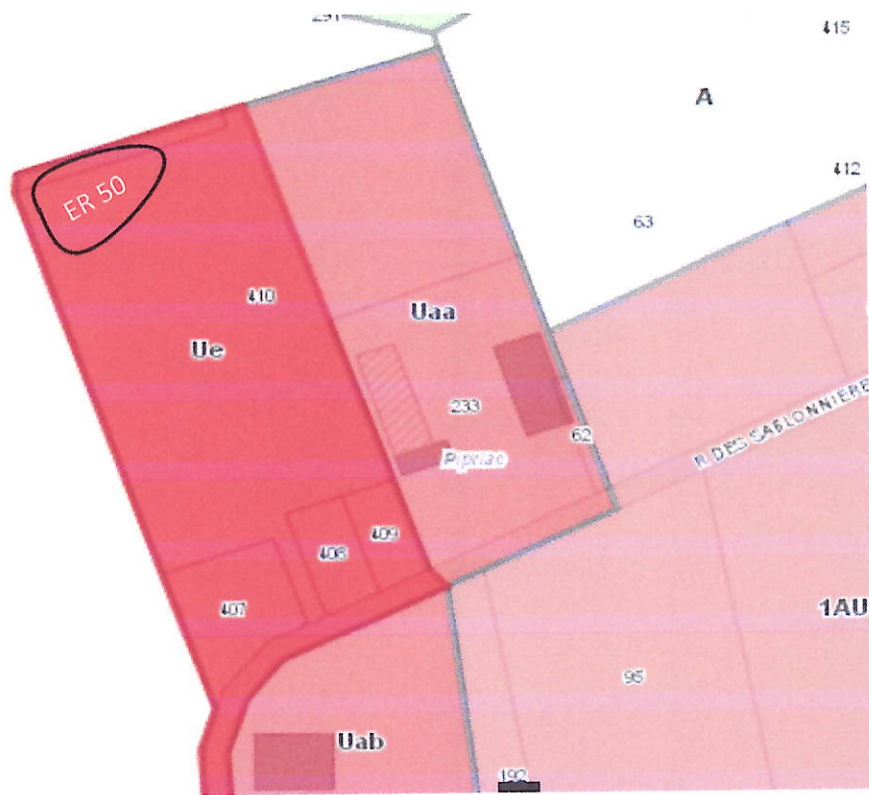
## 5. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Les modifications apportées au PLU impacteront :

- Le rapport de présentation
- Le plan de zonage



## Situation actuelle



## Situation future

