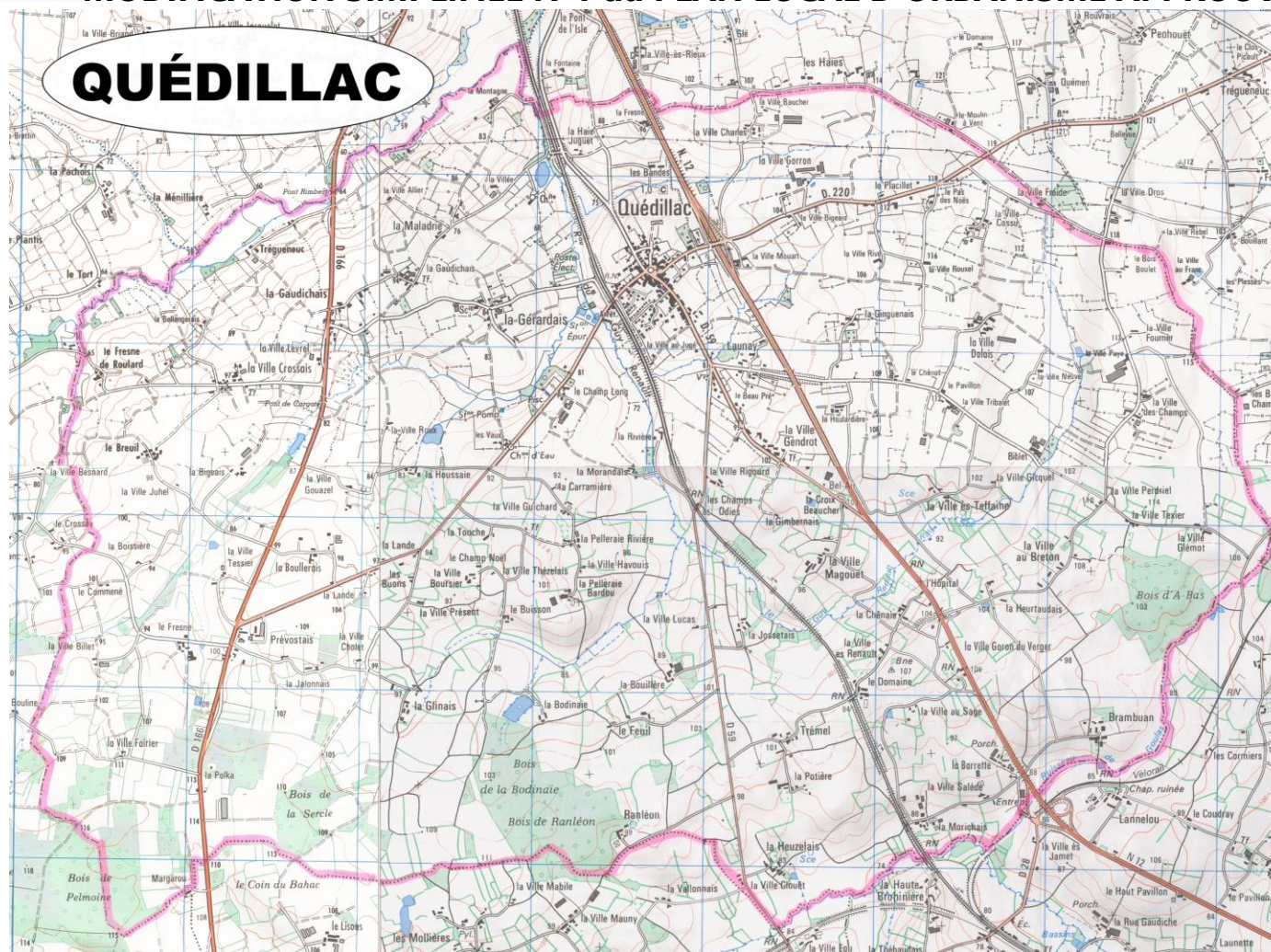


MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 4 JUIN 2020



SOMMAIRE

1 – OBJET DU RAPPORT

2 – CONTEXTE DE LA COMMUNE

3 – CADRE RÉGLEMENTAIRE

4 – PROCÉDURE

5 – LA MOTIVATION DE LA DEMANDE

6 – DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

ANNEXES

1 – Objet du rapport

Le présent rapport a pour but de proposer des ajustements au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quédillac, afin de rectifier une erreur matérielle.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme, telles que définies aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. Plus précisément, il s'agit d'une modification simplifiée, régie par les articles L153-45 à L153-48 du même code.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, il est important de souligner que, avant toute mise à disposition du projet au public, une notification préalable doit être adressée aux personnes publiques associées, conformément aux dispositions des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

2 – Contexte de la commune

La commune de Quédillac, intégrée à la communauté de communes Saint-Méen Montauban, occupe une position stratégique au cœur de la Bretagne, à la frontière des Côtes-d'Armor. Son emplacement géographique, déterminant pour son développement, lui confère un accès privilégié à l'axe majeur Rennes-Saint-Brieuc.

Située à seulement 40 kilomètres des pôles urbains importants que sont Rennes et Saint-Brieuc, ainsi que de leur halte SNCF respective, Quédillac bénéficie d'une connectivité essentielle pour son dynamisme économique et social.

3 – Cadre réglementaire de la procédure

La modification simplifiée constitue une procédure essentielle pour faire évoluer rapidement le plan local d'urbanisme, fondée principalement sur une consultation du public. Ainsi, le projet de modification, accompagné de ses motifs et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées, est mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions permettant à chacun de formuler ses observations.

Cette procédure peut être engagée par le maire pour les PLU communaux. Elle s'applique dans plusieurs situations déterminées :

- pour corriger une erreur matérielle ;
- dans le cadre des majorations des droits à construire prévues à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- pour supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 du même code, dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification particulière liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ;
- ainsi que dans certains cas exceptionnels prévus par la loi.

Cette démarche offre un cadre efficace pour adapter le PLU tout en garantissant la transparence et la participation citoyenne.

4 – Procédure

Délibération du Conseil Municipal : Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU



Elaboration du projet de modification simplifiée contenant une note de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiés



Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)
(Article L121-4 du Code de l'Urbanisme)



Publication dans un journal diffusé dans le département



Affichage en mairie de l'avis au public informant les dates de mise à disposition du dossier



Publication au moins 8 jours avant la mise à disposition.
(Article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme)



Mise à disposition du public du dossier avec registre pendant une durée d'un mois.
(Article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme)



Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal pour approbation
(Article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme)



Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité

5 – La motivation de la demande

Il est déterminant de procéder à la correction d'une erreur graphique, qualifiée de matérielle, présente dans le plan local d'urbanisme de la Commune. En effet, une zone NP a été insérée à tort des lieux-dits « La Ville Gouazel à la Maladrie », en raison de la prétendue existence d'un ruisseau.

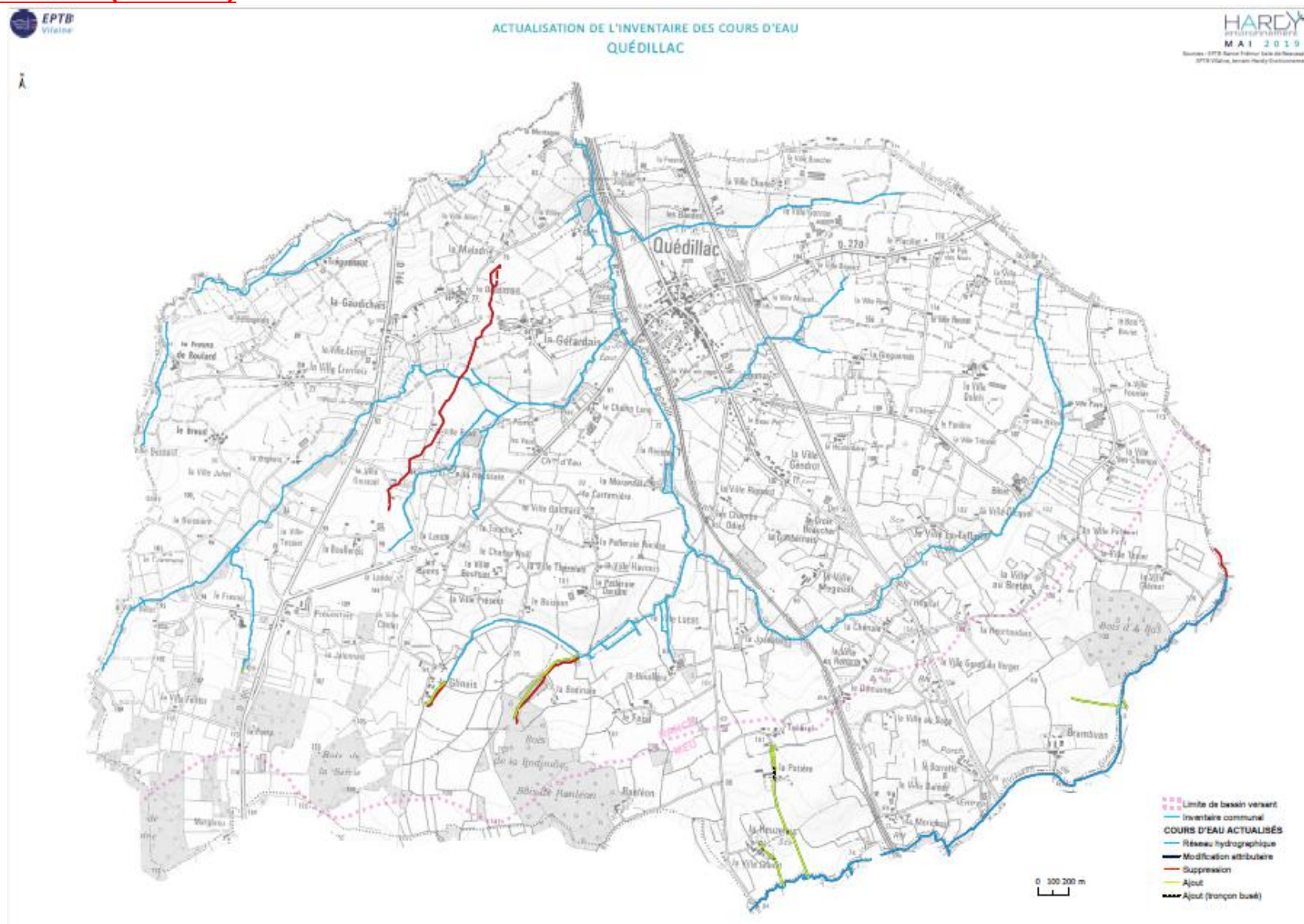
Pourtant, lors de l'élaboration du PLU, un inventaire réalisé par le bureau d'études Hardy Environnement avait confirmé l'inexistence de ce ruisseau. Par ailleurs, la mise à jour des ruisseaux a bien été effectuée sur le site de la D.D.T.M - service Police de l'Eau (juillet 2025).

Toutefois, cette rectification n'a pas été prise en compte sur la carte graphique du PLU, où la zone NP est toujours indiquée. Il est donc important d'apporter cette modification pour garantir la conformité du document.

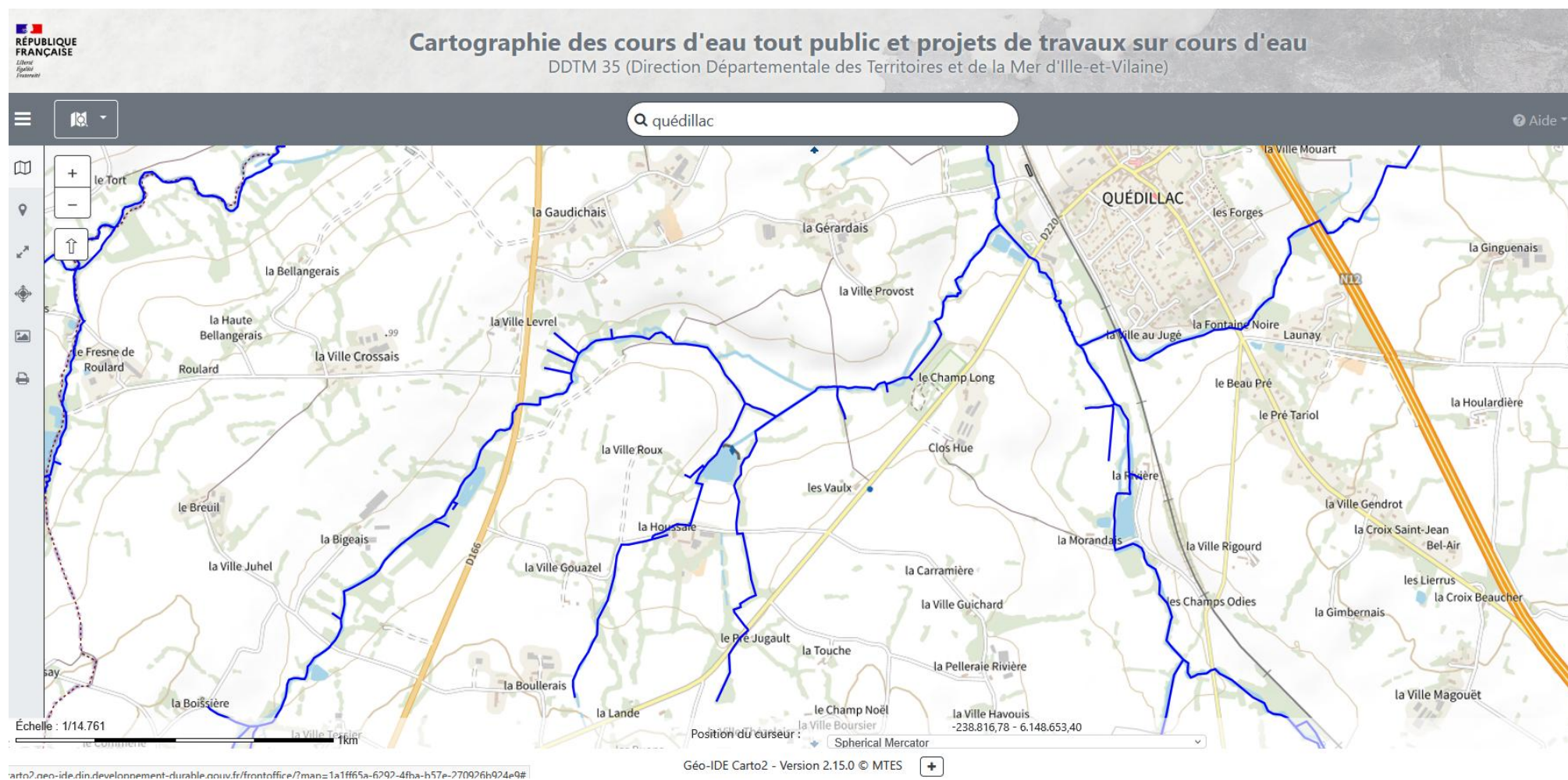
6 – Description et justification des modifications envisagées

- Carte de l'inventaire des ruisseaux réalisée par le bureau d'études Hardy Environnement lors de l'étude préalable à la validation du PLU (mai 2019)
- Carte des ruisseaux de la DDTM35 - service Police de l'Eau (juillet 2025)
- Carte actuelle du PLU – zone NP concernée
- Projet de carte modifiée du PLU – zone NP retirée

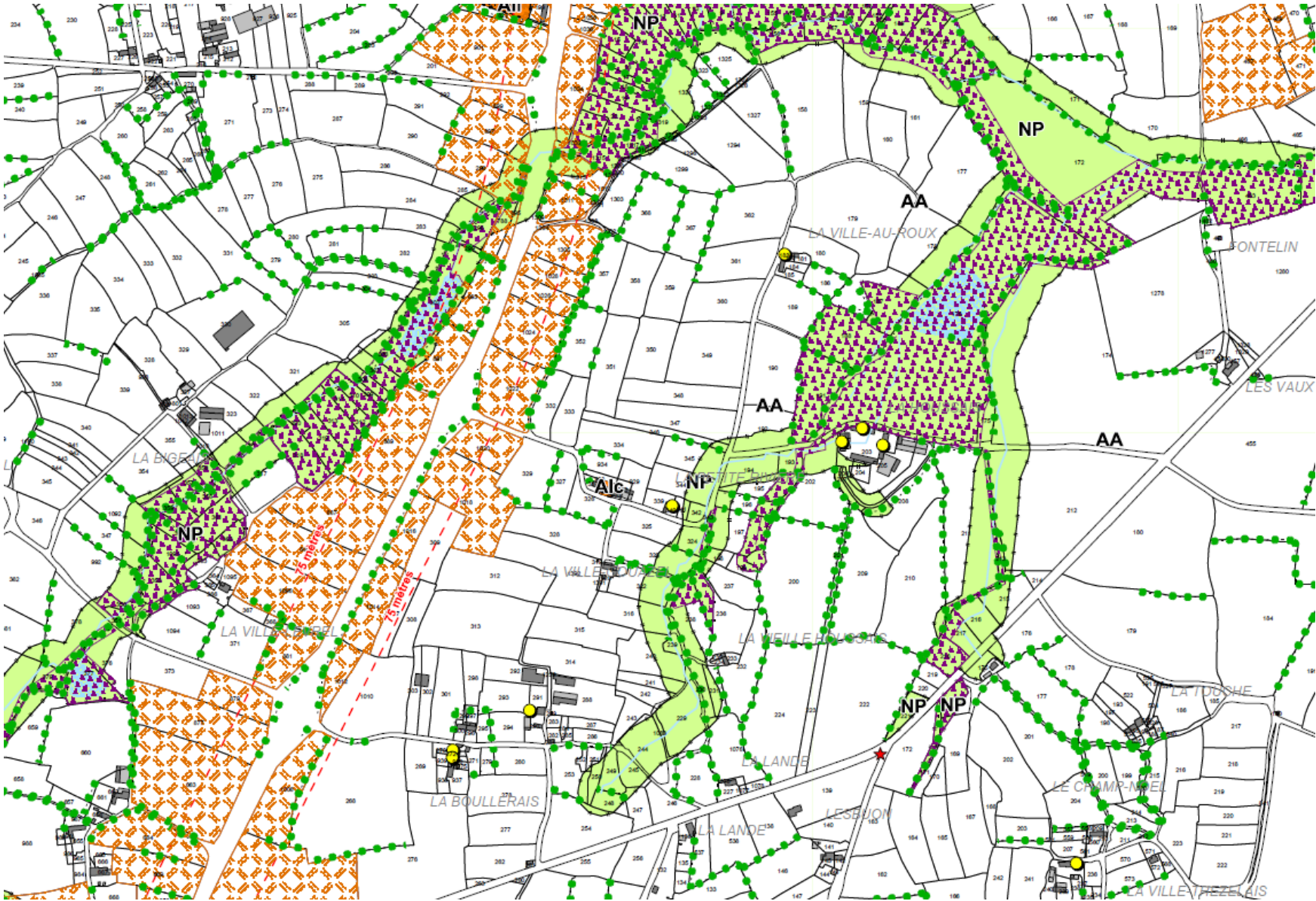
CARTE DE L'INVENTAIRE DES RUISSEAUX RÉALISÉE PAR LE BUREAU HARDY ENVIRONNEMENT LORS DE L'ÉTUDE PRÉALABLE A LA VALIDATION DU PLU (mai 2019)



CARTE DES RUISSEAUX DE LA DDTM – Service Police de l'Eau (juillet 2025)



PROJET DE CARTE GRAPHIQUE MODIFIÉE DU PLU



Avis à la population par l'intermédiaire :

- du journal diffusé sur le territoire communal,
- du Quédi l'Actu (feuille d'informations communales distribuée dans chaque boîte aux lettres de la commune),
- du panneau lumineux d'informations,
- du site internet de la commune,
- par voie d'affichage à la mairie.

Procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article L123-13 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le Maire de Quédillac engage une procédure de modification simplifiée du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Cette démarche, déterminante pour la cohérence du document, vise à corriger une erreur matérielle affectant le zonage de la commune.

En effet, une zone NP (zone naturelle à protéger) a été injustement classée des lieux-dits « La Ville Gouazel » à « La Maladrie », en raison de la présence supposée d'un ruisseau. Pourtant, lors de l'élaboration du PLU, un inventaire réalisé par le bureau d'études Hardy Environnement avait clairement établi l'inexistence de ce cours d'eau. Cette information a d'ailleurs été confirmée par la mise à jour des données disponibles sur le site de la D.D.T.M – service Police de l'Eau. Malgré cela, la carte graphique du PLU n'a pas été mise à jour, laissant subsister cette incohérence.

Afin de rectifier cette situation, un dossier de modification simplifiée, accompagné d'un registre d'observations, sera mis à la disposition du public en mairie. Cette consultation se déroulera aux jours et heures habituels d'ouverture, **du lundi 15 septembre 2025 au mardi 14 octobre 2025 inclus**. A l'issue de cette période, la modification simplifiée sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal par délibération.

Cette procédure, essentielle pour la transparence et la rigueur de notre planification urbaine, témoigne de notre engagement à garantir un cadre réglementaire précis et fiable pour tous les acteurs concernés.

Article L153-45

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune-membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du

maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune-membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.