Plan Local d' Urbanisme de Soudan

ZI Hochepie - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

>> Révision allégée du PLU

2. Examen conjoint avec les P.P.A - 27.10.2021

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

La procédure de révision allégée

Le projet modifie l'économie générale du PADD

↓

REVISION GENERALE

Le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD

↓

> Réduction d'un EBC
> Réduction d'une zone A ou N
> Réduction d'une protection
> Evolution induisant de graves risques de nuisances

↓

REVISION ALLEGEE

↓

> Modification affectant le règlement (littéral/graphique) ou les OAP

↓

> Majoration de plus de 20% des possibilités de construire dans une zone
> Diminution des possibilités de construire
> Réduction d'une zone U ou AU

↓

MODIFICATION

↓

> Majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du CU
> Correction d'une erreur matérielle
> Autres cas non cités

↓

MODIFICATION SIMPLIFIEE

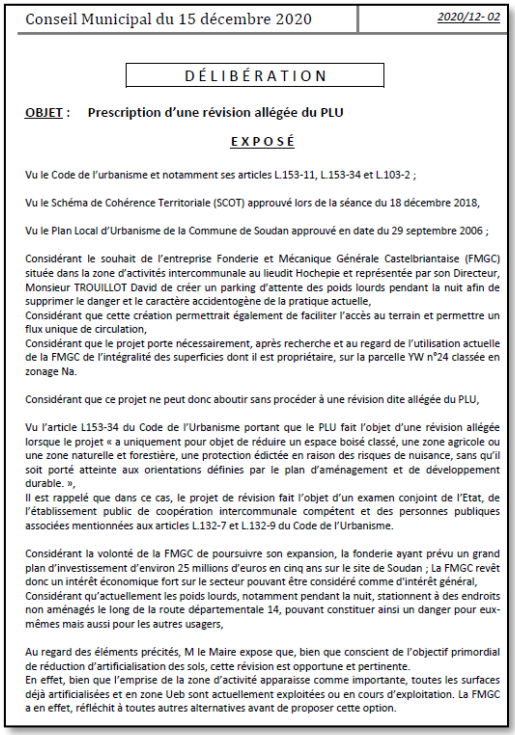
La procédure n'a pas été soumise à une évaluation environnementale par décision de la MRAe n°2021DKPDL57 / PDL-2021-5441 en date du 13.08.2021.

Résumé de l'objectif de la révision allégée

// Une délibération de prescription de révision allégée en date du 15 décembre 2019 exposant l'objectif de la révision allégée

L'objectif est de répondre aux besoins de l'entreprise Fonderie et Mécanique Générale Castelbriantaise (FMGC) correspondant à l'aménagement d'un espace de stationnement sur une parcelle lui appartenant. Cette parcelle est actuellement située en zone naturelle « Na » du PLU quand le reste de l'entreprise est située zone « Ueb ».

Ainsi, l'objectif est d'intégrer la parcelle n°YW24 dans la zone urbaine "Ueb" dédiée à la zone d'Hochepie.



Conseil Municipal du 15 décembre 2020 — 2020/12-02

DÉLIBÉRATION

OBJET : Prescription d'une révision allégée du PLU

EXPOSÉ

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-34 et L.103-2 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé lors de la séance du 18 décembre 2018,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soudan approuvé en date du 29 septembre 2006 ;

Considérant le souhait de l'entreprise Fonderie et Mécanique Générale Castelbriantaise (FMGC) située dans la zone d'activités intercommunale au lieudit Hochepie et représentée par son Directeur, Monsieur TROUILLOT David de créer un parking d'attente des poids lourds pendant la nuit afin de supprimer le danger et le caractère accidentogène de la pratique actuelle,
Considérant que cette création permettrait également de faciliter l'accès au terrain et permettre un flux unique de circulation,
Considérant que le projet porte nécessairement, après recherche et au regard de l'utilisation actuelle de la FMGC de l'intégralité des superficies dont il est propriétaire, sur la parcelle YW n°24 classée en zonage Na.

Considérant que ce projet ne peut donc aboutir sans procéder à une révision dite allégée du PLU,

Vu l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme portant que le PLU fait l'objet d'une révision allégée lorsque le projet « a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable. »,
Il est rappelé que dans ce cas, le projet de révision fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Considérant la volonté de la FMGC de poursuivre son expansion, la fonderie ayant prévu un grand plan d'investissement d'environ 25 millions d'euros en cinq ans sur le site de Soudan ; La FMGC revêt donc un intérêt économique fort sur le secteur pouvant être considéré comme d'intérêt général,
Considérant qu'actuellement les poids lourds, notamment pendant la nuit, stationnent à des endroits non aménagés le long de la route départementale 14, pouvant constituer ainsi un danger pour eux-mêmes mais aussi pour les autres usagers,

Au regard des éléments précités, M le Maire expose que, bien que conscient de l'objectif primordial de réduction d'artificialisation des sols, cette révision est opportune et pertinente.
En effet, bien que l'emprise de la zone d'activité apparaisse comme importante, toutes les surfaces déjà artificialisées et en zone Ueb sont actuellement exploitées ou en cours d'exploitation. La FMGC a en effet, réfléchit à toutes autres alternatives avant de proposer cette option.

Le calendrier

// Lancement >> 1 juin 2021

// Transmission à la MRAE de la demande d'examen au cas par cas et retour >> décision le 13.08.2021

// Arrêt du projet de révision allégée en Conseil Municipal >> 17.09.2021

// Réunion « examen conjoint » >> 27.10.2021

// Enquête publique prévue >> du 27 novembre 2021 au 27 décembre 2021

>> commissaire enquêteur missionné par le TA

>> Trois permanences prévues en Mairie : samedi 27 novembre 2021 de 9h à 12h, vendredi 17 décembre 2021 de14h à 16h et lundi 27 décembre 2021 de 9h à 12h

> Le contexte

ZI Hochepie - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

Soudan en bref'

// SOUDAN >>

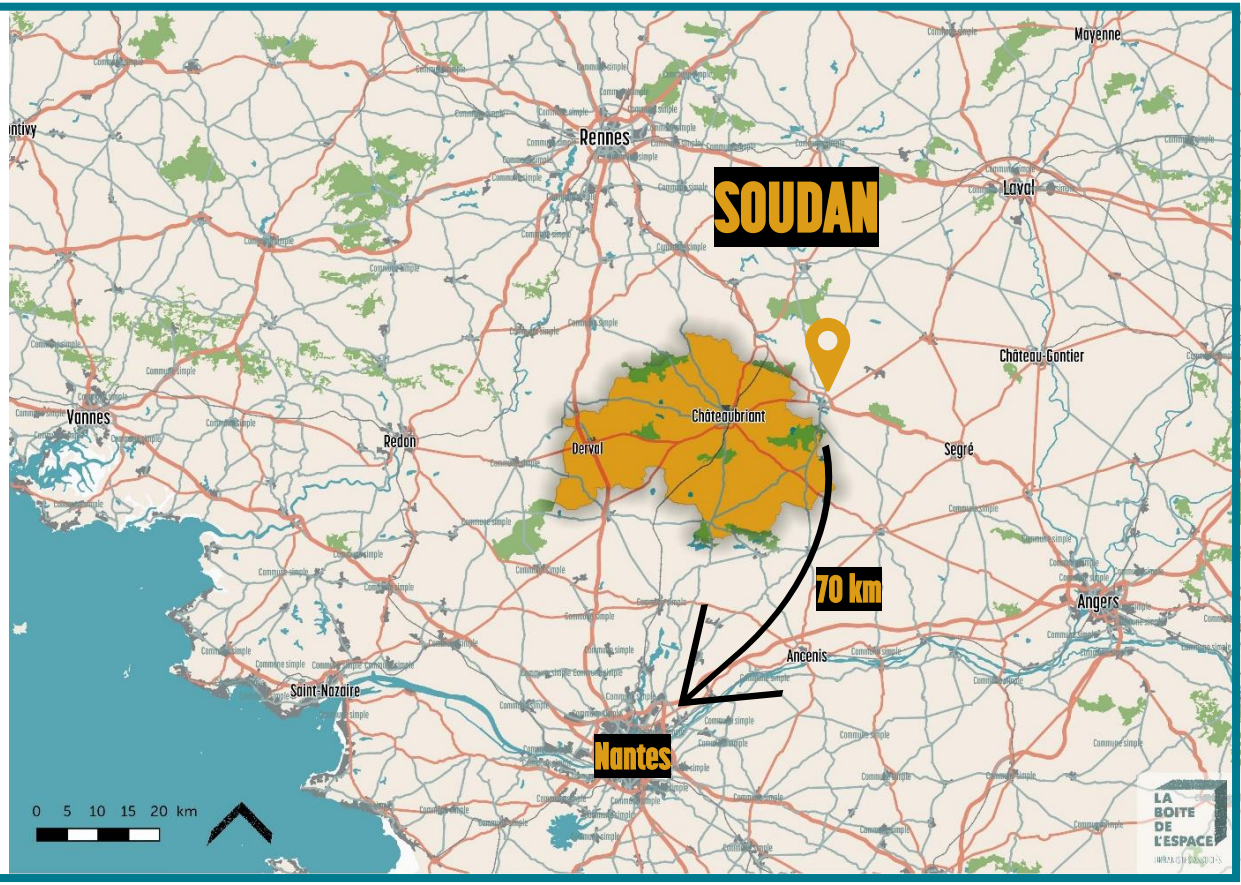
2 000 habitants en 2018 (INSEE)

//Communauté de communes de Châteaubriant-Derval (CCCD) >>

44 421 hab. en 2018 (INSEE)
26 communes

// CCCD >>

16 295 emplois sur la CCCD en 2018 (INSEE) (+786 en dix ans)



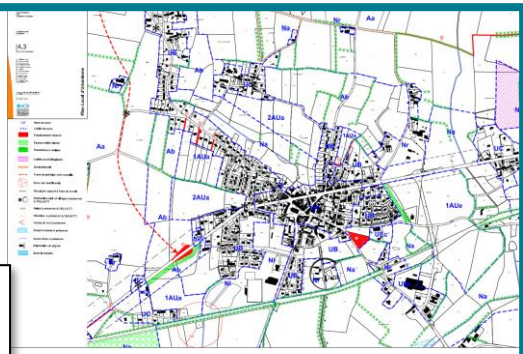
La planification à Soudan en bref'

// PLU approuvé le 29.09.2006 qui a évolué

>> Une révision simplifiée approuvée le 29.01.2010

>> Une modification approuvée le 27.09.2013

La révision simplifiée approuvée en 2010 avait pour objectif de conforter la ZI d'Hochepie



Extraits du PLU en vigueur

Le développement de la ZI d'Hochepie est spécifié dans l'axe 3 du PADD "Développer les activités : la ZI d'Hochepie : industrie, artisanat, entrepôt bureau"

// Un PADD articulé autour de 6 axes

> Prévoir une croissance démographique équilibrée

> Favoriser la mixité urbaine et sociale

> Développer les activités

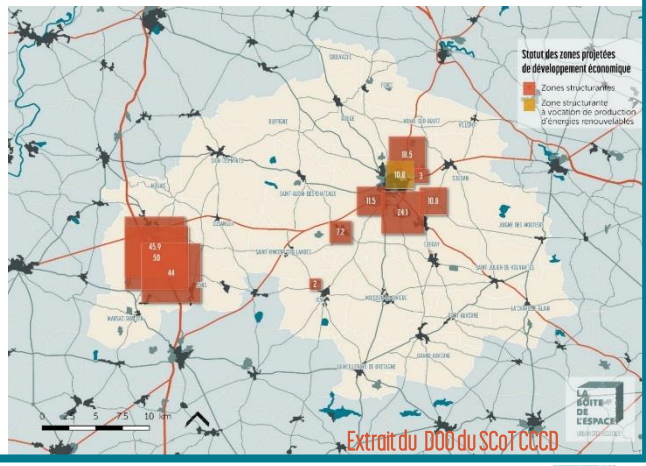
> Renforcer le niveau d'équipements

> Faciliter les déplacements

> Préserver l'environnement urbain et rural

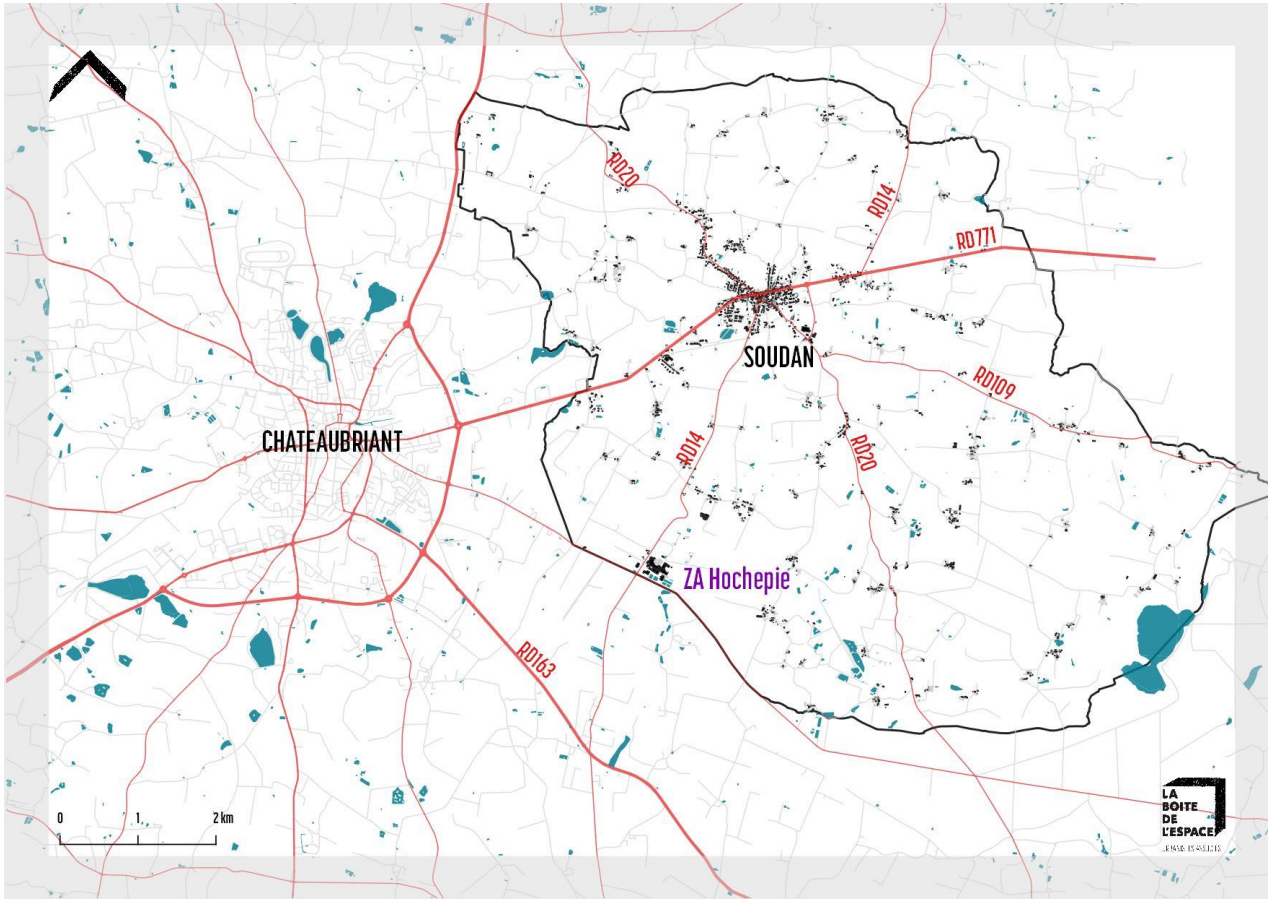
// Le SCoT de la CCCD approuvé le 18.12.2018

>> la ZI d'Hochepie identifiée comme "structurante" à l'échelle de la CCCD par le SCOT



Extrait du DOO du SCoT CCCD

La Zone Industrielle (ZI) Hochepie en bref'



F.M.G.C - ZI Hochepie - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

F.M.G.C - ZI Hochepie - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

ZI Hochepie - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

F.M.G.C - ZI Hochepie - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

L'entreprise F.M.G.C en bref'

// Fonderie Et Mécanique Générale Castelbriantaise (F.M.G.C)

>> implantée depuis 1988

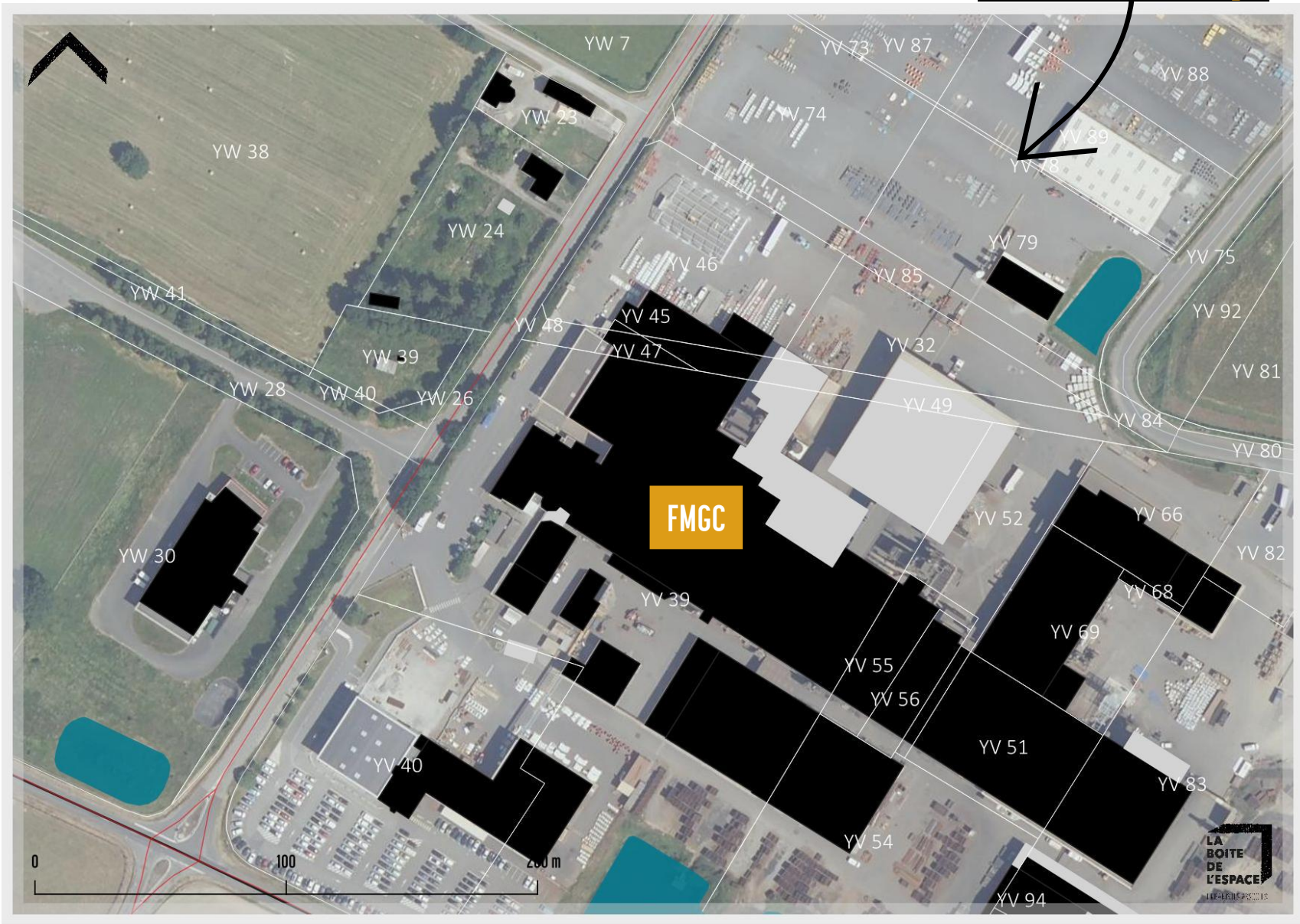
>> 370 employés

F.M.G.C - ZI Hochepie - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

FOCUS SUR ...

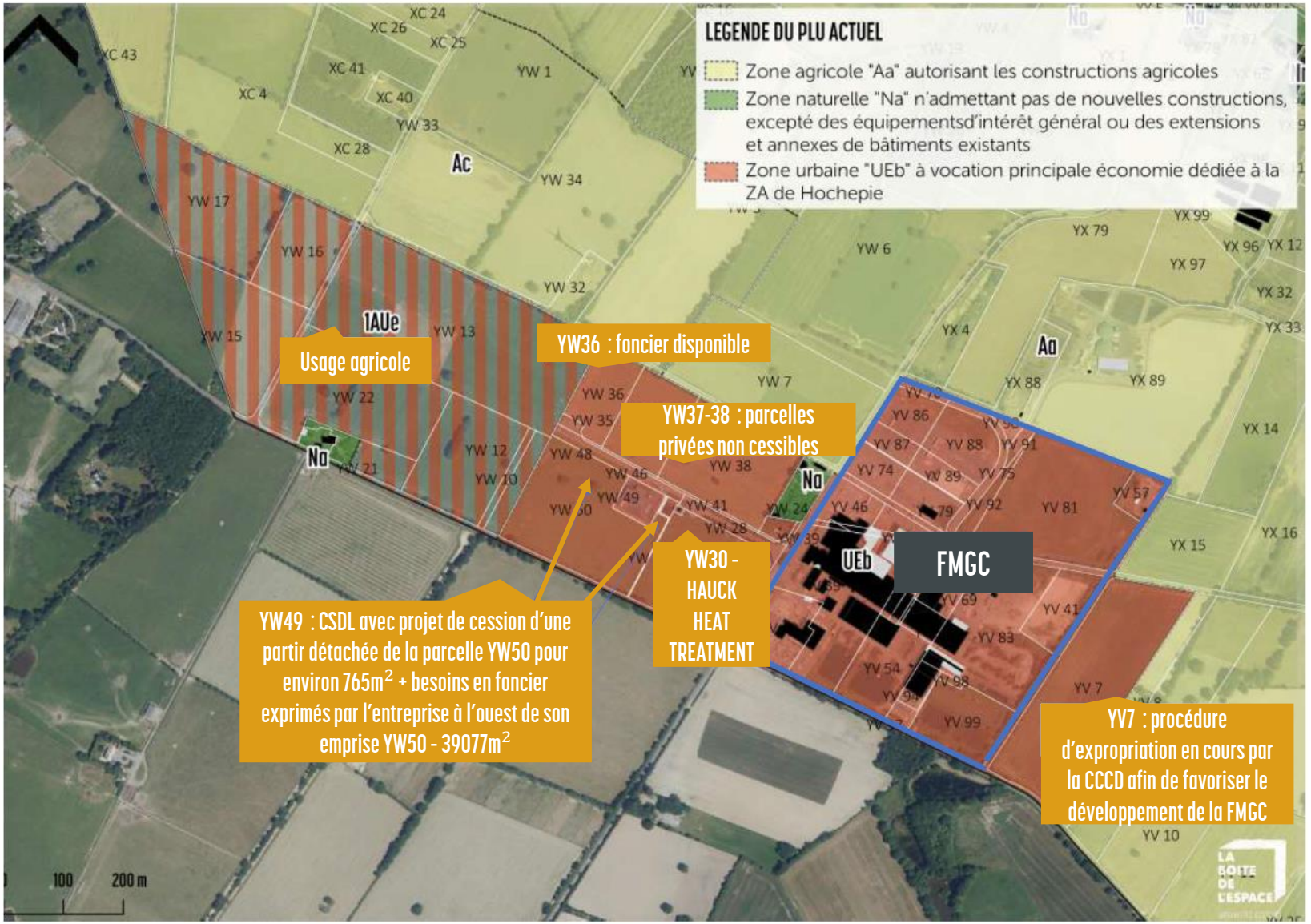
Etat des lieux de la ZI HOCHEPIE

Un espace totalement occupé



FOCUS SUR ...

Etat des lieux de la ZI HOCHEPIE



> L'objet de la révision allégée du PLU

RD14 - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

Le contexte lié au projet

// Le projet

>> Plan d'investissement de 25 millions d'€ de FMGC sur 5 ans à Soudan...

>> ...incluant un espace de stationnement adapté, dédié et sécurisé des poids-lourds

// Des stationnements non sécuritaires le long de la RD14 :

// un stationnement "spontané" non adapté et sécurisant pour les autres usagers de la route & un trafic poids-lourds

RD14 - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

RD14 et entrée de F.M.G.C - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

RD14 - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

La parcelle n°YW24

Parcelle YW24 - Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

Parcelle n° YW24

FMGC

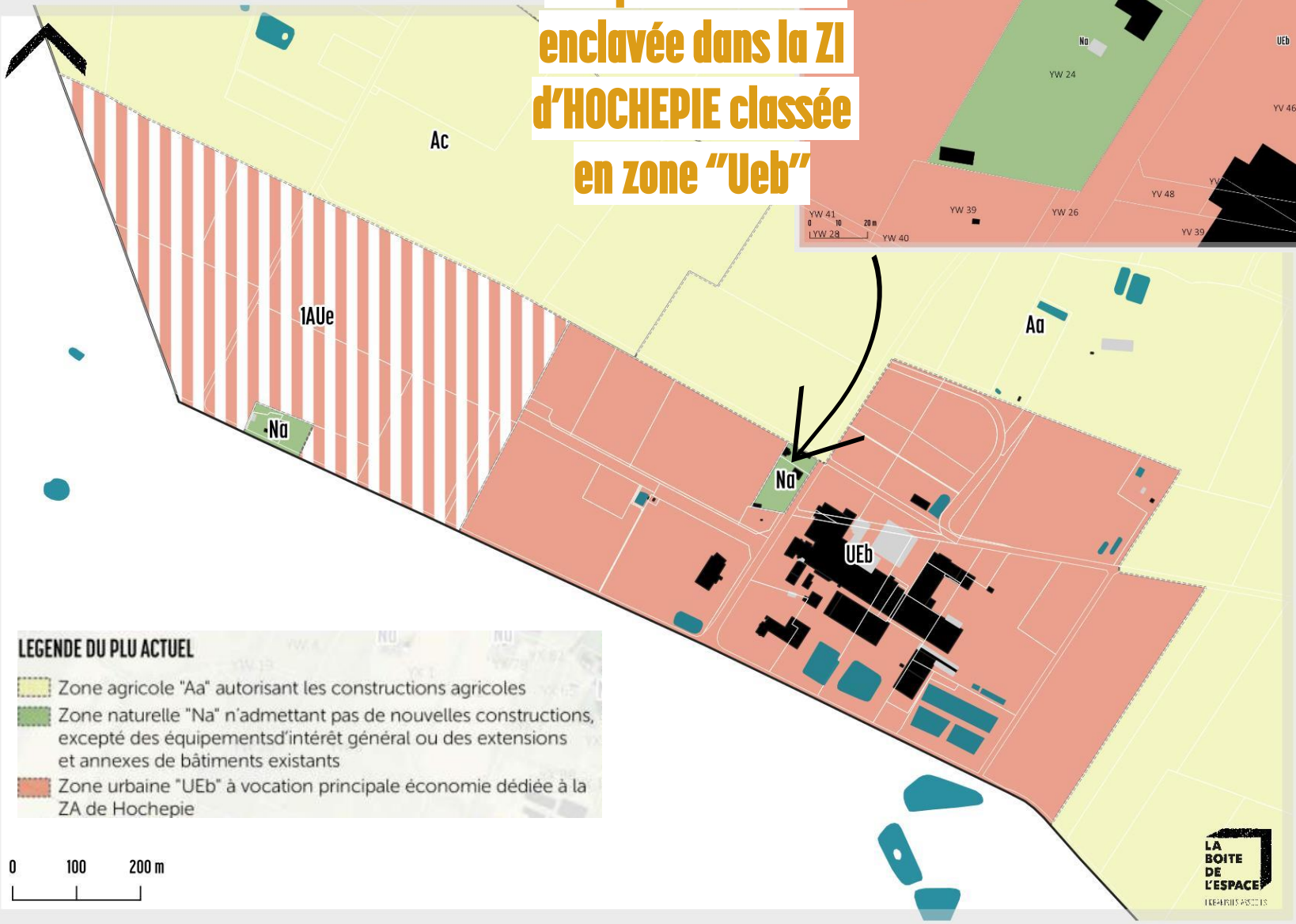
YW 7
YW 23
YW 38
YW 24
YW 41
YW 39
YW 28
YW 40
YW 26
YW 30
YV 46
YV 45
YV 47
YV 48
YV 32
YV 49
YV 92
YV 81
YV 84
YV 80
YV 52
YV 66
YV 82
YV 68
YV 69
YV 39
YV 55
YV 56
YV 51
YV 83
YV 40
YV 54
YV 94

0 100 200 m

LA BOITE DE L'ESPACE

La parcelle n°YW24

Une parcelle "Na" enclavée dans la ZI d'HOCHEPIE classée en zone "Ueb"



Un projet sur un espace limité et d'ores et déjà occupé

// Une parcelle appartenant à la FMGC

// Une parcelle inscrite dans un contexte anthropisé

>> une parcelle de 4 000m^2 bâtie sur 230m^2 et goudronnée sur 600m^2, le reste constituant un jardin anthropisé

Parcelle YW24 -Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

Parcelle YW24 -Soudan - 07.09.2021 - source : LBDE

FOCUS SUR ...

Les incidences de la révision allégée sur l'environnement

La procédure n'a pas été soumise à une évaluation environnementale par décision de la MRAe n°2021DKPDL57 / PDL-2021-5441 en date du 13.08.2021.

// Consommation d'espaces agricoles évitée

EVITER

>> Si la parcelle n°YW24 est située en zone naturelle Na, sa vocation est actuellement résidentielle
>> La parcelle n°YW24 de 4 000m^2 est bâtie sur 230m^2 et goudronnée sur 600m^2, le reste constitue un jardin anthropisé

// Absence d'incidence sur les milieux naturels

EVITER

>> Soudan n'est pas concernée par un ENS ou espace Natura 2000 (le plus proche est situé à 20km)
>> aucune ZNIEFF n'est présente sur le site (la plus proche est à 3km)
>> aucune prescription graphique (ex : EBC, L.151-23 et autres) n'est identifiée sur site
>> aucun milieu identifié par la TVB du SCoT ou du SRCE sur site
>> absence de cours d'eau, étang ou zone humide sur site
>> le règlement de la zone "Ueb" prévoit que les plantations existantes doivent maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

// Absence d'incidence sur le patrimoine & le paysage

EVITER

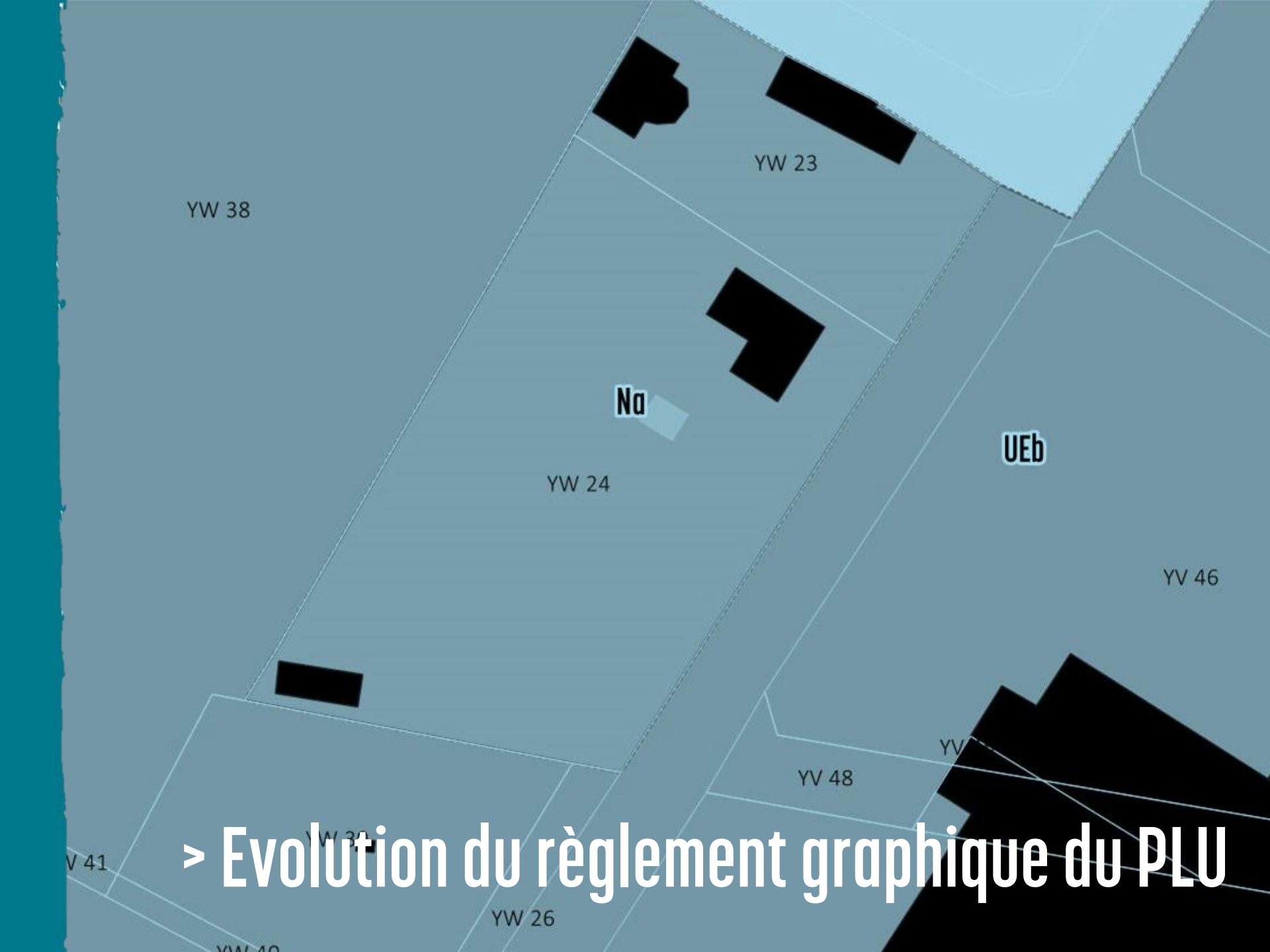
>> le site n'est pas concerné par un périmètre MH et n'est pas perceptible depuis/vers un MH
>> aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet et le site est d'ores et déjà enclavé dans la ZI Hochepie

// Aucune aggravation des risques naturels ou technologiques

EVITER

>> aucun risque majeur répertorié sur la parcelle n°YW24
>> le projet prévoit de sécuriser dans un lieu adapté un stationnement "spontané" le long de la RD14

+ de détails dans la notice explicative

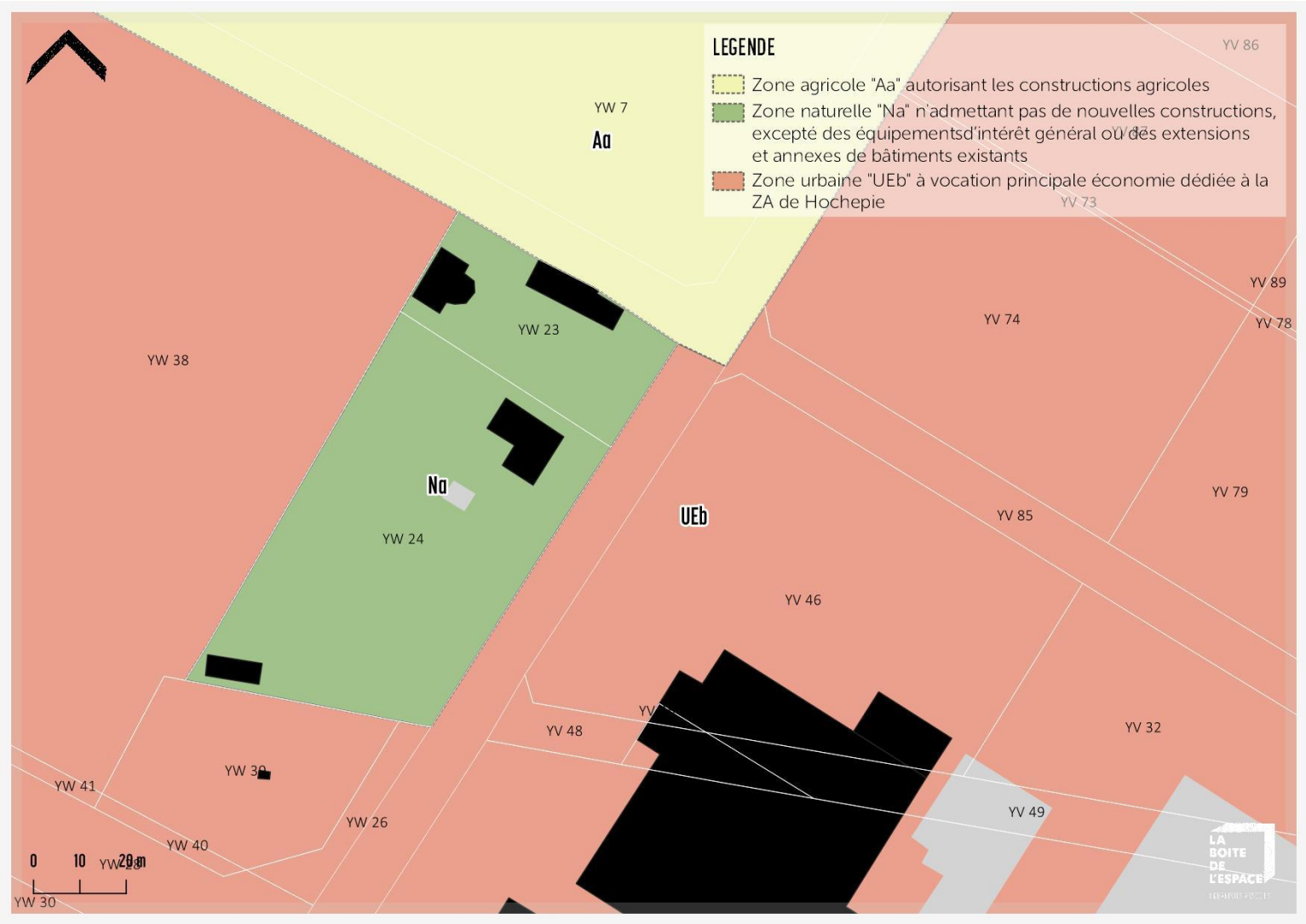


> Evolution du règlement graphique du PLU

L'évolution du règlement graphique, le "zonage"

// Zonage du PLU avant révision allégée du PLU

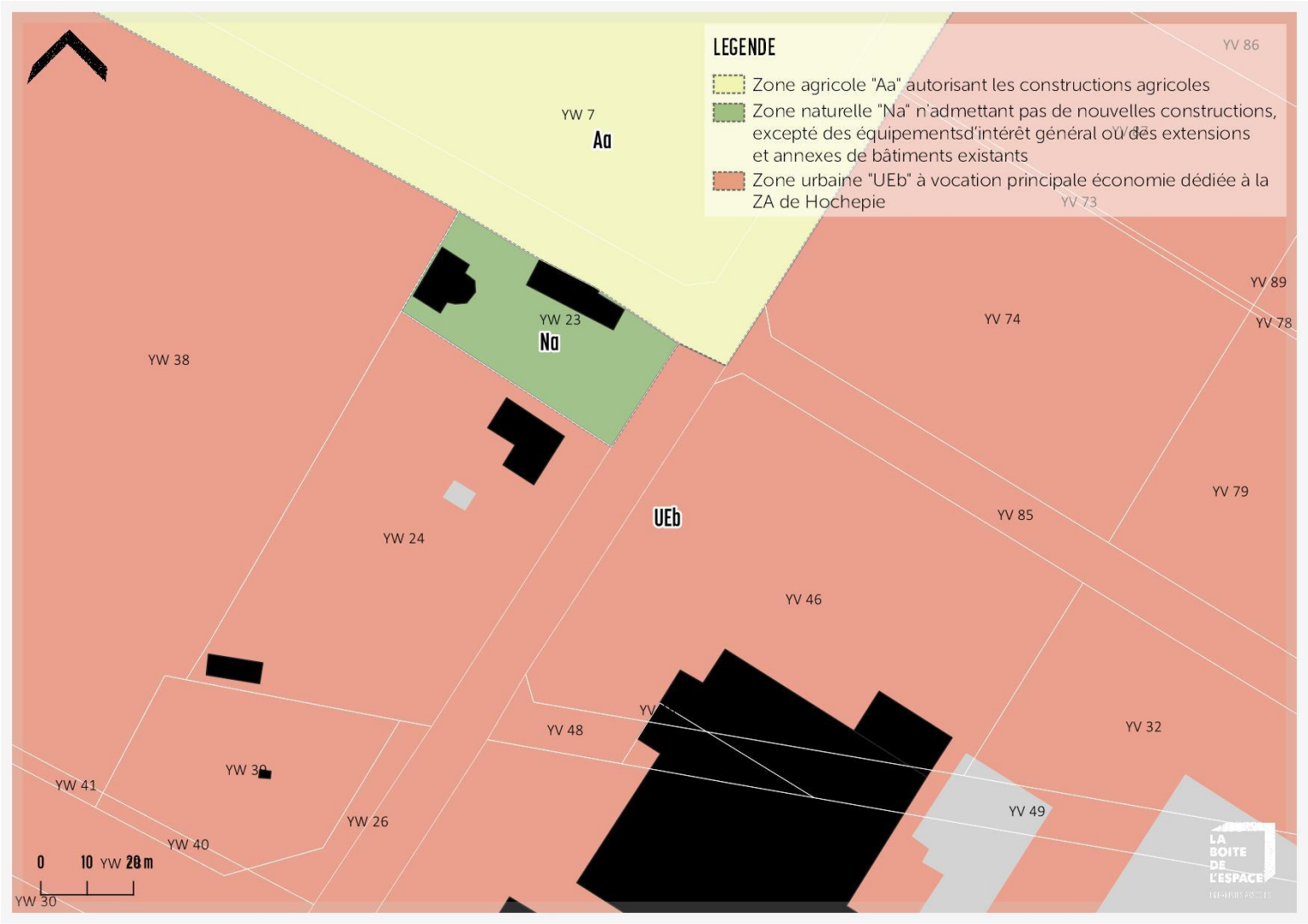
(changement portant uniquement sur la parcelle n°YW24)



L'évolution du règlement graphique, le "zonage"

// Zonage du PLU <u>après</u> révision allégée du PLU

(changement portant uniquement sur la parcelle n°YW24)



L'évolution du règlement graphique, le "zonage"

// Le bilan surfacique

>> La présente révision allégée implique de basculer la parcelle n°YW24 située en zone naturelle « Na » dans la zone à vocation principale économie dédiée à la zone urbaine d'Hochepie « Ueb ».

Zone	PLU en vigueur (2013)	Projet de PLU modifié	Différence
Ueb	46.82 ha	47.24 ha	+0.42 ha
Na (secteur concerné)	*0.57 ha*	*0.15 ha*	*- 0.42 ha*
Na (zone totale)	1 063,81 ha	1 063,39 ha	- 0.42 ha

>> une réduction de 0.4 hectares de la zone « Na » au profit de la zone « Ueb ».

Aucune prescription graphique n'est présente sur la parcelle n°YW24. Aucune prescription graphique n'est donc modifiée.

La révision allégée ne prévoit pas d'évolution du règlement écrit.