

Note explicative relative à l'errata du PLU de la commune de Craon, concernant le secteur « Nh » d'OAP n° 9

Contexte

Par délibération du Conseil municipal en date du **30 avril 2025**, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Craon a été arrêté. À l'issue de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), le projet de PLU est soumis à **enquête publique depuis le 29/09/2025**.

Malgré les nombreux échanges préalables entre le maître d'ouvrage et le bureau d'étude, au démarrage de celle-ci, une **erreur matérielle de délimitation** a été constaté par la municipalité sur le plan du règlement graphique. Cette erreur concerne la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « **Nh** » et associé à l'**OAP n° 9**.

Comme explicité dans le rapport de présentation et défini par le règlement écrit, ce STECAL « Nh » est prévu pour l'accueil de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants.

Nature de l'erreur constatée

- La parcelle cadastrée **AD 283** (superficie : 1,11 ha) a été retenue par erreur comme périmètre d'application du secteur Nh.
- Cette parcelle n'était pas destinée à recevoir l'opération, contrairement à la parcelle voisine.
- La parcelle effectivement concernée est la **parcelle AD 286** (superficie : 0,96 ha, propriété communale).

Cette erreur matérielle, si elle n'était pas corrigée en définitive, pourrait conduire à une mauvaise réalisation du projet, puisque les vérifications sur la nature et le mode de construction des constructions projetées ne pourraient être complètement garanties par la collectivité, à l'instar d'une propriété communale.

En l'état actuel du dossier cette erreur génère de fait une mauvaise information du public quant à la localisation exacte du STECAL et – de manière mineure - à la capacité d'accueil en logements.

Correction apportée

Afin d'assurer la transparence et la clarté du dossier soumis à enquête publique, un **errata** est donc proposé en cours d'enquête publique. **Cet errata comprend :**

- La présente note.
- Un extrait du règlement graphique permettant d'identifier la zone « Nh » et les parcelles concernées.
- La fiche relative au secteur d'OAP n° 9 (avant et après correction).

Pour garantir la lisibilité du processus de correction, **sur chaque pièce jointe à la présente note, les mentions erronées ont été conservées et raillées et un filigrane « Errata 02/10/2025 » est apposé.**

Pièces du dossier actualisées

Si cette demande de correction est acceptée à l'issue de l'enquête publique, **en complément des rectificatifs apportés sur les pages 20 et 30 de la pièce n° 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et des pièces n° 4.2.1 et n° 4.2.2 « règlement graphique », les corrections à apporter au reste des pièces du dossier de PLU de la commune de Craon sont les suivantes :**

- **Pièce n° 1 - Rapport de présentation :**

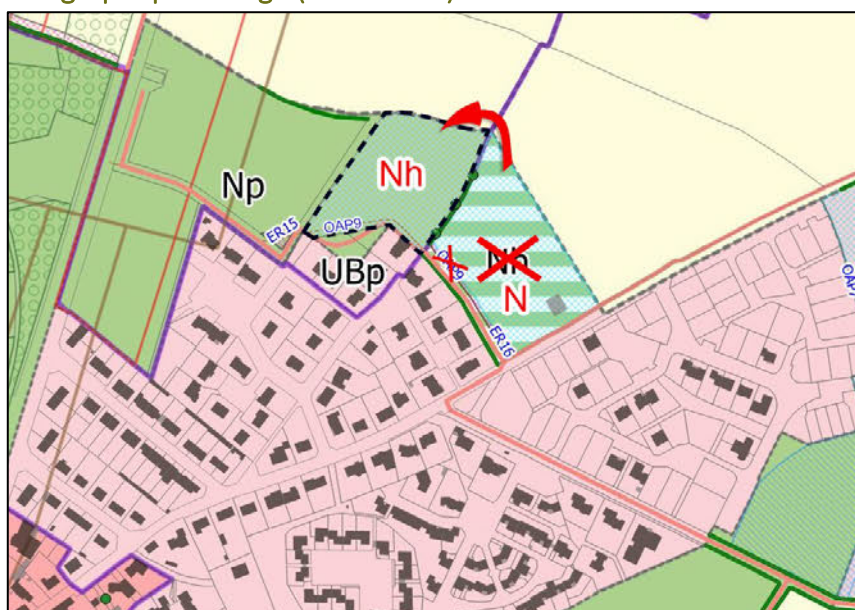
- *p.140 : repérage du secteur 9 au plan*
- *p.143 : repérage du secteur 9 au plan*
- *p.153 : repérage de la zone « Nh » au plan et préciser la propriété communale AD 286 dans le dernier paragraphe.*
- *P.157 : mise à jour des surfaces concernant « Nh » (0,96 ha au lieu de 1,11 ha à comptabiliser).*
- *P.160 : mise à jour des surfaces concernant « Nh » (0,96 ha au lieu de 1,11 ha à comptabiliser) et repérage du secteur 9 au plan.*
- *P.162 : mise à jour des surfaces concernant « Nh » (0,96 ha au lieu de 1,11 ha à comptabiliser).*
- *P.182 : repérage du secteur 9 au plan et actualisation du tableau suivant les pages d'OAP ci-jointes.*
- *p. 199-200 : actualisation des données et des illustrations suivant les pages d'OAP ci-jointes. À noter : peu d'impact significatif sur les incidences potentielles et les mesures décrites à la p.200, si ce n'est que la desserte ne sera plus à effectuer directement depuis la RD mais par une voie en impasse.*

Conclusion

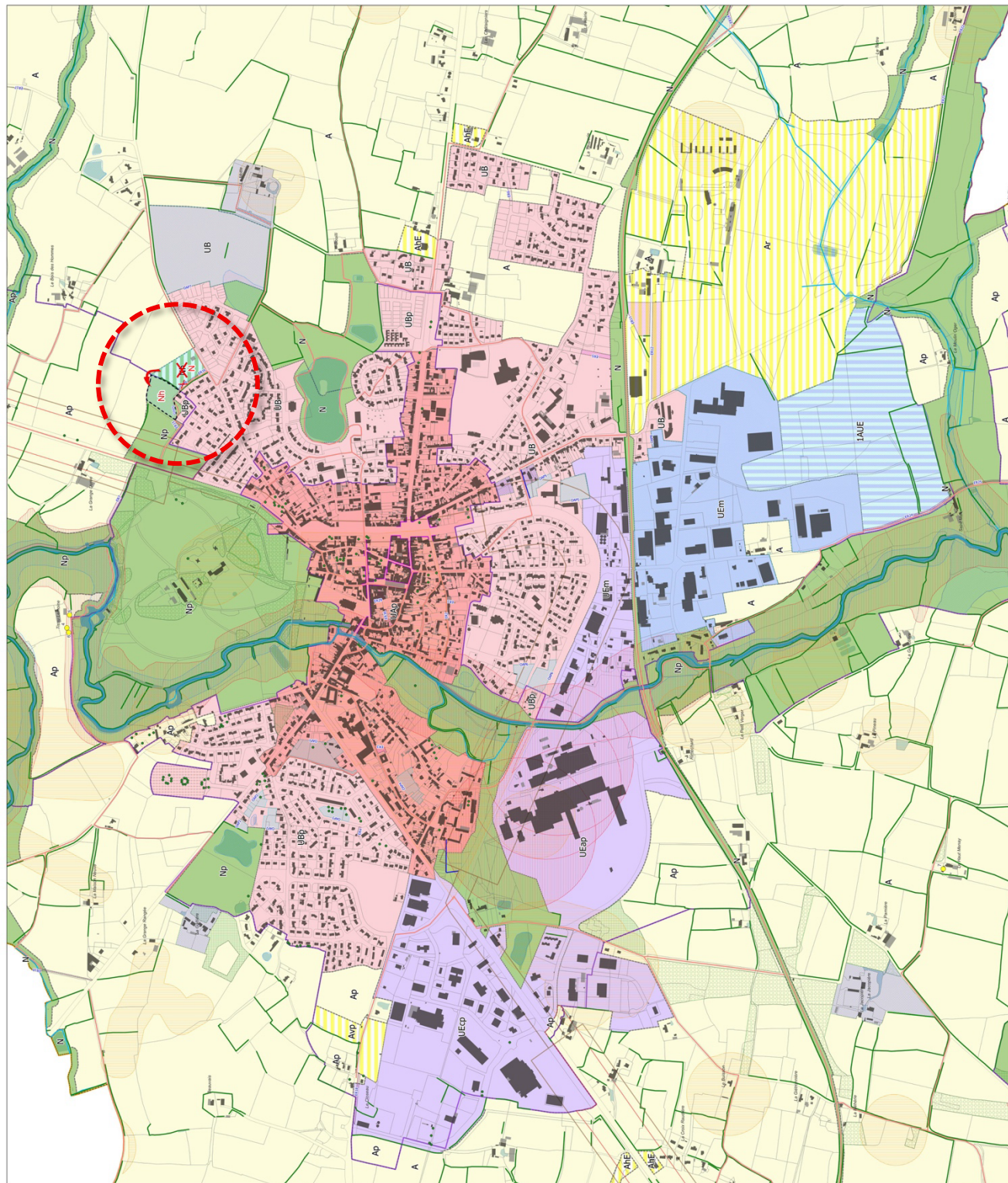
La présente note vise à expliciter la correction apportée au projet de PLU, à travers un **errata dûment identifié**.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU, ni les objectifs fixés dans le PADD et à travers l'OAP n° 9. Elle constitue une **rectification matérielle** destinée à garantir une information loyale et complète du public dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Extrait du règlement graphique corrigé (Pièce 4.2.1) :



Cabinet URBA ■ C. PODER ■ DM'EAU ■ SENSORIUM ARCHITECTURE

[illegible][illegible]

OAP corrigée (Pièce 3) :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CRAON

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP sectorielles

Localisation des secteurs soumis à OAP en agglomération :

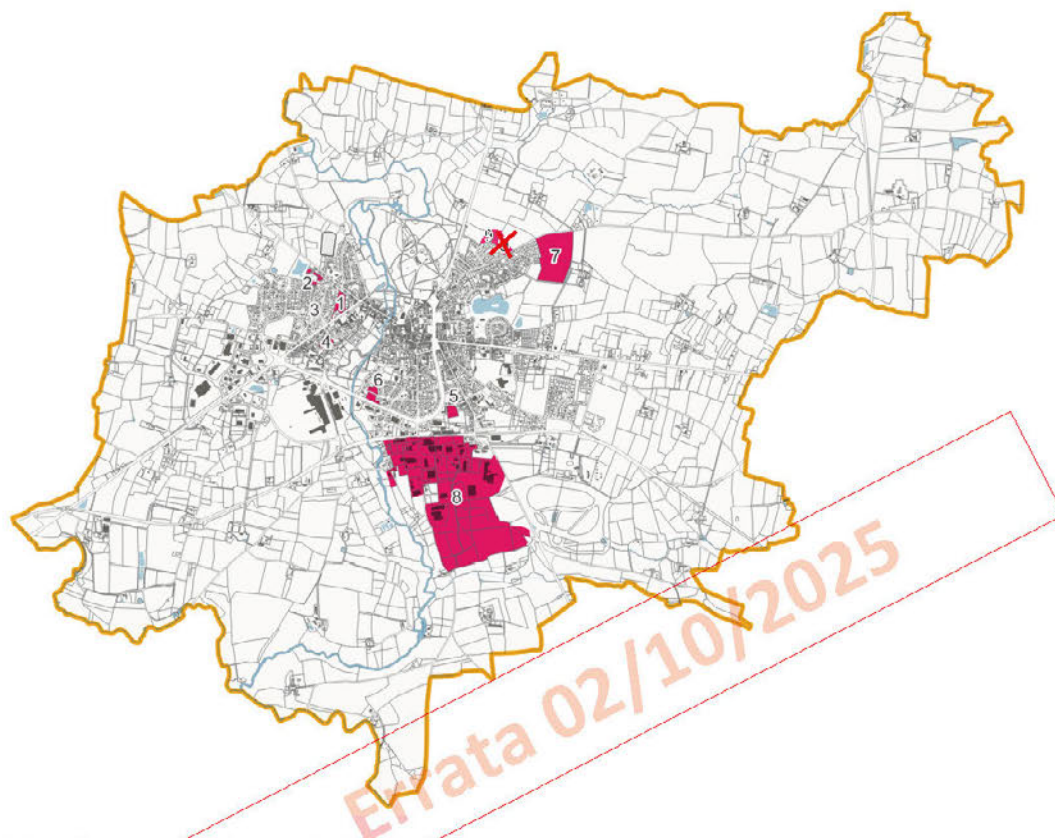


Tableau de programmation et principes de phasage

OAP	Evolution tâche urbaine	Destination	Surfaces (en ha)	Densité (log/ha)	Capacité de production de log.	Risque de rétention	Logements réalisés 2026-2036
1 - Les Charmilles	Densification	Logement - Centre d'accueil	1,08	37	40	0	0
2 - îlots Route de Rennes – Chemin de Rome	Densification	Mixte logements – activités compatibles	0,63	20	13	50%	6
3 - Pierre et Marie Curie	Densification		0,27	20	5	0	5
4 - Rue du Pavé	Densification		0,44	20	9	75%	2
5 - Rue Colbert	Densification		0,8	20	16	50%	8
6 - Rue de la Gare	Densification		0,95	20	19	74%	5
7 - La Motte	Extension		2,3	17,8	41	0	41
8 - Les Sablonnières	Densification et extension	Economique	5,7				
9 - La Motte	STECAL	Logements	4,44 0,96	16	48 15	0	9
TOTAL et moyennes dédiés aux logements			6,47	22	143	47,5%	75
Surface NAF consommée (secteur 8 et 9)			6,84 6,66	16	48 15	/	9

Cabinet URBA ■ C. PODER ■ DM'EAU ■ SENSORIUM ARCHITECTURE

OAP Sectorielle 9 – le hameau léger de La Motte

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Il est attendu une opération d'aménagement d'ensemble à caractère réversible : les aménagements réalisés et les installations diverses devront permettre un retour du site à l'état naturel. Toutes les plantations et éléments de patrimoine naturel existant devront être conservés.

Type de construction : Ce hameau léger a pour objet d'être un lieu de vie participatif accueillant un des habitats réversibles : Tiny-house, Yourte, ... sans fondations béton.

La desserte par les voies et réseaux :

L'accès au secteur débouchera route de Denazé (RD128) en limite Sud-est. Une liaison piétonne en limite Ouest permettra de relier la zone au chemin existant, permettant de rejoindre les jardins ouvriers.

Les voies de desserte interne à la zone seront réalisées en revêtement perméable de type mélange terre-pierre ou sable compacté.

La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logement	Part de logements aidés ⁹	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
1,11	18	/	16 log./ha	2026-2036	10%

⁹ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CRAON

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Sectorielle 9 – le hameau léger de La Motte (Errata)**Principe d'aménagement :****Forme de l'aménagement :**

Il est attendu une opération d'aménagement d'ensemble à caractère réversible : les aménagements réalisés et les installations diverses devront permettre un retour du site à l'état naturel. Toutes les plantations et éléments de patrimoine naturel existant devront être conservés.

Type de construction : Ce hameau léger a pour objet d'être un lieu de vie participatif accueillant un des habitats réversibles : Tiny-house, Yourte, ... sans fondations béton.

La desserte par les voies et réseaux :

L'accès au secteur débouchera sur l'allée Maurice Ravel en limite Sud du secteur (cf. Photo ci-contre). Une liaison piétonne en limite Ouest permettra de relier la zone au chemin existant et projeté (cf. Emplacement réservé n°15), ainsi que l'allée Maurice Ravel, l'ensemble de ce maillage devant permettre de rejoindre les jardins ouvriers.

Les voies de desserte interne à la zone seront réalisées en revêtement perméable de type mélange terre-pierre ou sablé compacté. Leur structure doit permettre à tout moment une renaturation aisée du terrain.

La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logement	Part de logements aidés ¹⁰	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
0,96 ha	15	/	16 log./ha	2026-2036	10%

¹⁰ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.