

pérennité. Pour ces raisons, la création de secteur Acl2 et Acl4 induit a priori une réduction de la protection de la zone Ad.

Néanmoins, s'il résulte de l'analyse du PADD et du Rapport de présentation que les auteurs du PLUm ont clairement manifesté leur intention de protéger les espaces classés Ad pour préserver leur pérennité il convient toutefois de rechercher si, là encore en fonction des caractéristiques des secteurs Acl2 et Acl4 envisagés et des espaces qu'ils concernent, la création de tels secteurs induirait une réduction de la protection accordée aux espaces classés Ad.

3) A la suite d'un remaniement cadastral sur le territoire d'une commune de la métropole, les limites parcellaires ont été modifiées (correction du tracé et de la contenance des parcelles). Il en résulte que le zonage correspondant à une parcelle se trouve parfois « décalé », le découpage parcellaire ne correspondant plus à la limite de zonage. Dans la mesure où il est souhaité voir à nouveau coïncider les limites parcellaires et le plan de zonage, est-il possible, dans le cadre d'une procédure de modification de redéfinir les limites de zones s'agissant de zonage agricole et/ou naturel ?  
Est annexé en pièce jointe un tableau estimatif des surfaces impactées par les corrections de tracés.

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de révision s'impose lorsque les modifications ont pour effet « *de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

Le « recalage » du zonage permettant de faire coïncider les limites parcellaires issues du remaniement cadastral et les limites du zonage telles que définies par le PLUm approuvé induit :

- **Pour la zone A** : une perte de 7.837,7 m<sup>2</sup> de surfaces agricoles, impactant exclusivement le sous-secteur Ad (-9.356,4 m<sup>2</sup>) ;
- **Pour la zone N** : un gain de 4.708 m<sup>2</sup> d'espaces naturels mais intégrant une suppression de 1479,1 m<sup>2</sup> de surfaces relevant du sous-secteur Nf et de 11.529,7 m<sup>2</sup> de surfaces affectées au sous-secteur Ns ; ces pertes étant compensées par un gain de surfaces essentiellement en zones Ne (+9.227,8 m<sup>2</sup>) et Nl (+8.402,3 m<sup>2</sup>) et dans une moindre mesure en zone Nn (+76,9 m<sup>2</sup>) et dans le sous-secteur Ncl1 (+9,8 m<sup>2</sup>).

Ce recalage induirait donc :

- une réduction de la zone agricole,
- concernant la zone naturelle, on peut s'interroger sur la portée des modifications et en particulier l'existence d'une réduction de la zone N dès lors que dans son ensemble, la surface totale de la zone N est augmentée, les pertes en zones Nf et Ns étant par ailleurs compensées par une augmentation des surfaces d'autres sous-secteurs de la zone N<sup>4</sup>.

➔ En tout état de cause, les corrections de tracé entraînant une perte de surfaces agricoles, le recours à la procédure de modification semble à première vue exclue, les dispositions précitées de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme imposant une révision.

---

<sup>4</sup> Le juge administratif a toutefois eu l'occasion d'estimer qu'il n'y a pas de compensation possible entre la réduction d'une protection dans une zone et des protections nouvelles dans d'autres zones (CAA Lyon, 7 juillet 2005, req. n°02LY00034, Rec.T).

Néanmoins, parallèlement à la procédure de révision, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mettre en œuvre une procédure modification dite « simplifiée » lorsque la modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-45

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.**

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.

Il convient donc de rechercher si les corrections de tracés peuvent s'analyser comme la rectification d'une erreur matérielle, et dès lors faire l'objet d'une procédure de modification.

La notion de « *rectification d'erreur matérielle* », qui n'est pas définie par le code de l'urbanisme, a été éclaircie par le juge administratif lequel a précisé que :

*« Le recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable »* (Conseil d'Etat, 2<sup>ème</sup>-7<sup>ème</sup> chambres réunies, 31 janvier 2020, req. n°416364).

Cette décision a été rendue sous l'empire de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme alors en vigueur mais reste applicable par analogie avec les dispositions actuelles prévues par l'article L.153-41<sup>5</sup>.

Elle s'inscrit dans le prolongement de la doctrine administrative antérieure, constituée par une *réponse parlementaire* au sujet d'une erreur matérielle de zonage ayant pour effet de modifier le zonage d'une parcelle classée en zone agricole vers une zone urbaine ou à urbaniser (Réponse ministérielle, n°79658 JOAN Q, 22/11/2016, p.9660) :

*« La modification, opérée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de l'article relatif à la correction d'une erreur matérielle (devenu article L. 153-45 du code de l'urbanisme dans la nouvelle codification issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015), ne s'accompagne pas d'une redéfinition des éléments permettant de la qualifier. Ainsi, dans le cas d'une erreur matérielle affectant le zonage, le juge administratif se réfère notamment aux éléments de justification de sa délimitation dans le rapport de présentation. Dès lors que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme (PLU) est*

---

<sup>5</sup> L'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme prévoyait : « I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

*sans équivoque quant à la justification de la vocation de la zone et de sa délimitation, la collectivité locale peut recourir à la procédure de modification simplifiée afin de corriger une erreur matérielle touchant au zonage, en application de l'article L. 153-45 susmentionné. Cette possibilité de recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est également envisageable si la collectivité locale démontre par un faisceau d'indices qu'il y a une contradiction évidente entre le zonage souhaité et l'intention de la collectivité locale, notamment en s'appuyant sur les conclusions des différentes phases de concertation avec le public, les débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et les différents échanges avec les personnes publiques associées. »*

Elle est en outre cohérente avec une décision antérieure rendue par la *Cour administrative d'appel de Nantes* (CAA Nantes, 5<sup>e</sup> ch. 2 juillet 2019, req. n°17NT02196) admettant la légalité du recours à la procédure de modification simplifiée du règlement de la zone N d'un PLU pour mettre en cohérence le règlement général de la zone N et le règlement particulier d'une zone Ny, au vu des différents documents constitutifs du PLU (rapport de présentation, orientation d'aménagement et PADD) qui permettaient de considérer que l'intention de la commune n'était pas douteuse :

*« 8. Il ressort toutefois également des pièces du dossier que différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme communal, tels que le rapport de présentation, pages 224 et suivantes, les orientations d'aménagement, pages 261 et suivantes, ainsi que le projet d'aménagement et de développement durable, où figure le projet de la commune d'aménager le site de la carrière de Kéristan en zone de loisirs de plein-air, où la pratique du moto-cross, en particulier, serait possible, attestent de la réalité de la volonté de la commune de Plouézec de procéder à brève échéance à un tel aménagement. La modification du règlement de la zone N indiquant que l'interdiction des installations et aménagements liés aux sports mécaniques ne trouve pas à s'appliquer dans la zone Ny, **qui ne vise ainsi qu'à modifier une malfaçon rédactionnelle faisant obstacle à la réalisation d'un projet d'aménagement figurant à plusieurs reprises dans les documents du plan local d'urbanisme communal doit ainsi être assimilée, dans un tel contexte, à la rectification d'une erreur matérielle faisant obstacle à la concrétisation d'un projet dont la volonté de le mener à bien de la part de la commune n'était pas douteuse.** C'est ainsi à tort que le tribunal administratif, pour annuler le permis d'aménager en litige, a pu retenir l'illégalité, soulevée par voie d'exception de la délibération du 10 juillet 2014 approuvant la modification simplifiée du plan local d'urbanisme communal ».*

En l'espèce, la rectification du zonage destinée à prendre en compte les incidences du remaniement cadastral sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau, pourrait donc être réalisée par la voie de la procédure de modification du PLU si les documents du PLUm révèlent avec évidence que l'intention des auteurs était bien de faire coïncider les limites des parcelles et les limites de zonage.

Or :

- **Le Rapport de présentation**, dans la justification de la définition des *limites de l'enveloppe urbaine métropolitaine*, précise :
  - La méthode de délimitation définie par le SCoT de Nantes Saint-Nazaire et avec lequel le PLUm doit être compatible, prévoit que « le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire existant, mais il doit s'en libérer parfois (par exemple « un fond de terrain

*situé clairement en dehors du tissu urbain n'en fera pas partie » (page 53 du Tome 3 du Rapport de Présentation)) ;*

- La méthode retenue par le PLUm fondée sur un repérage à la parcelle : *« Le périmètre dans lequel sont comprises entièrement ces parcelles à l'exclusion de celles situées en zones agricoles et naturelles qui sont par nature non artificialisées, constitue le périmètre de l'enveloppe urbaine métropolitaine (...) Schématiquement, à partir du repérage à la parcelle et de la réalité du terrain, la construction de l'enveloppe urbaine permet une vision synthétique des espaces urbanisés de la métropole en leur fixant une limite plus nette et globalisante » (page 53).*

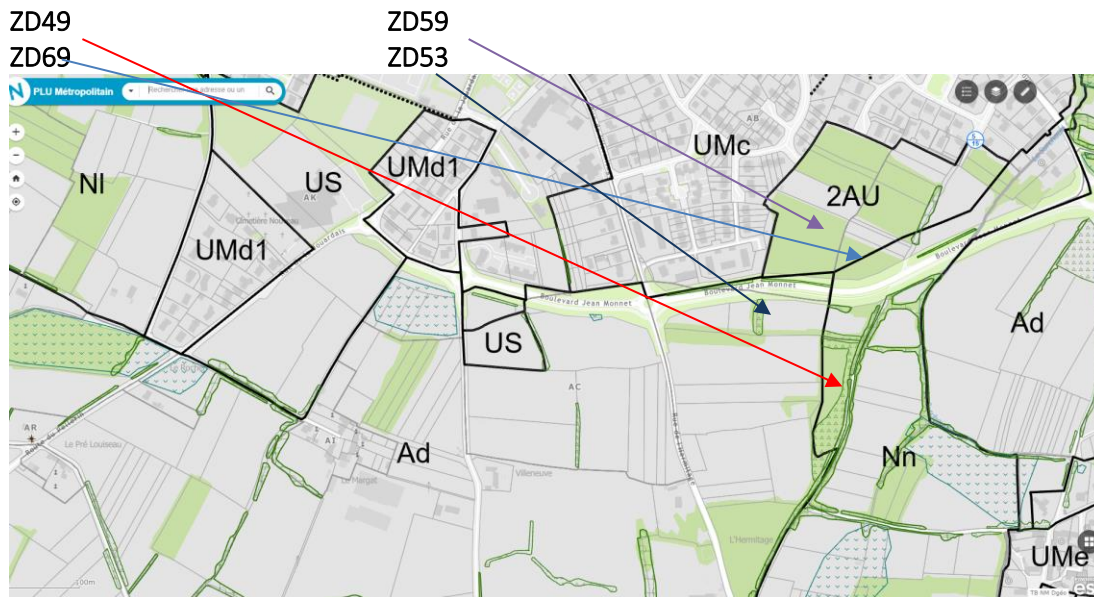
Le rapport de présentation atteste donc que les limites parcellaires ont été non seulement prises en compte, mais bien plus, ont constitué un élément déterminant de la délimitation de l'enveloppe urbaine.

Cet élément est toutefois à lui seul insuffisant pour justifier de la volonté des auteurs du PLUm de faire coïncider les limites de zonage et les limites parcellaires et il convient de le compléter par une analyse fine des documents spécifiques à Saint-Jean-de-Boiseau et en particulier du plan de zonage et du cahier communal.

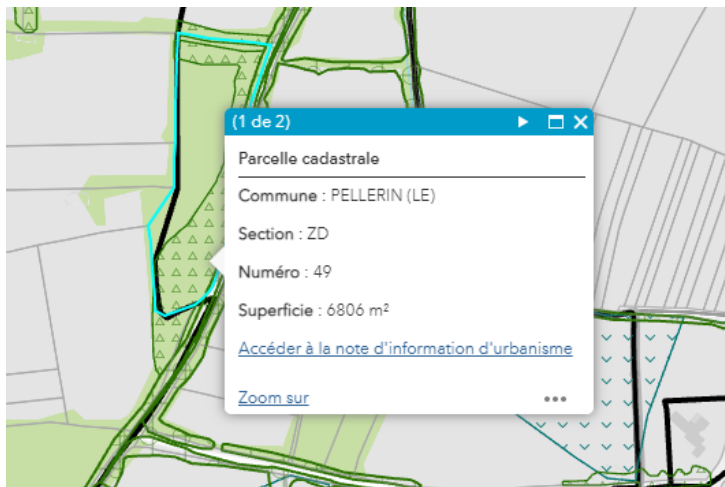
- **Le cahier communal de Saint-Jean-de-Boiseau** : il ne comporte aucun élément permettant de justifier la volonté des auteurs du PLU de faire coïncider les limites parcellaires et celle de zones.
- **Le plan de zonage de Saint-Jean-de-Boiseau** : il s'agit de rechercher si, dans le PLUm en vigueur, les limites de zonage respectent les limites parcellaires en procédant pour cela à une superposition du plan de zonage et du plan cadastral.

Cette recherche a été effectuée à partir de 4 secteurs (sélectionnés au hasard) sur Saint-Jean-de-Boiseau ; sur chaque secteur la vérification a porté sur plusieurs parcelles (mais pas l'intégralité des parcelles): figure ci-dessous uniquement les parcelles pour lesquelles est apparue un défaut de superposition des limites de zonage et parcellaires :

## SECTEUR 1 – Boulevard Jean Monnet



### Parcelle ZA49



#### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : L HERMITAGE

PARCELLE : ZD49

SURFACE DE LA PARCELLE : 6806 m²

#### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone Ad - Secteur agricole durable (Le Grand Chemin).

Le terrain est situé en zone Nn - Secteur naturel de qualité.

#### 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

## Parcelle ZD69



### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : LES GRANGES

PARCELLE : ZD69

SURFACE DE LA PARCELLE : 6654 m<sup>2</sup>

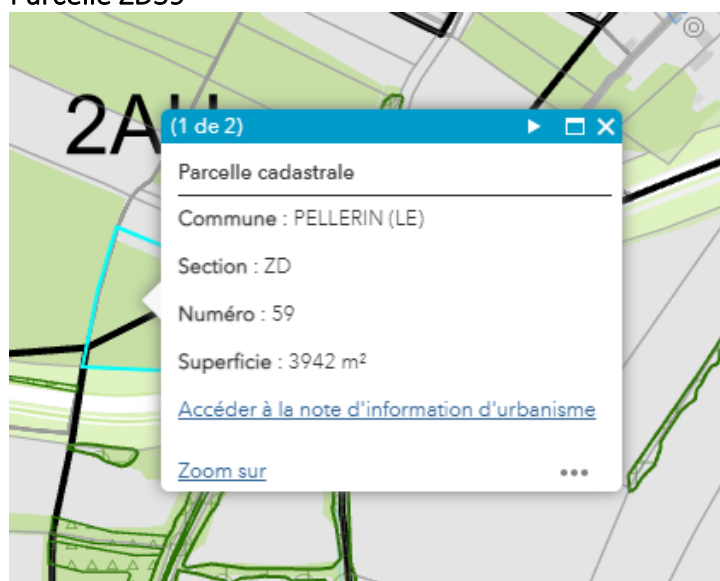
### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone Nn - Secteur naturel de qualité.

Le terrain est situé en zone 2AU - Zone d'urbanisation future (Les Fleurs).

## Parcelle ZD59



### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : LES GRANGES

PARCELLE : ZD59

SURFACE DE LA PARCELLE : 3942 m<sup>2</sup>

### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

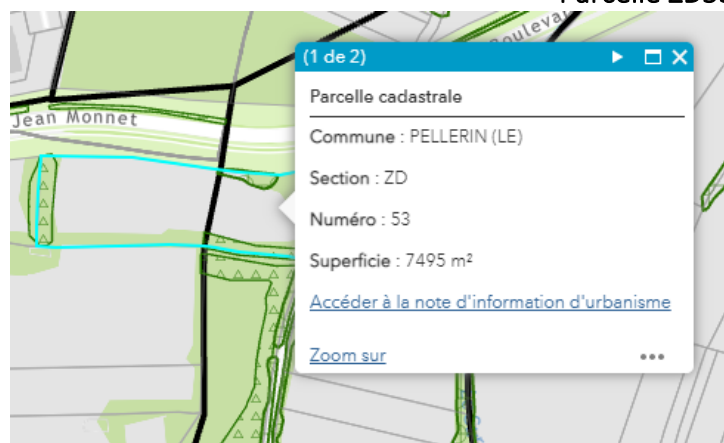
Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone Nn - Secteur naturel de qualité.

Le terrain est situé en zone 2AU - Zone d'urbanisation future (Les Fleurs).



## Parcelle ZD53



### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : L HERMITAGE

PARCELLE : ZD53

SURFACE DE LA PARCELLE : 7495 m²

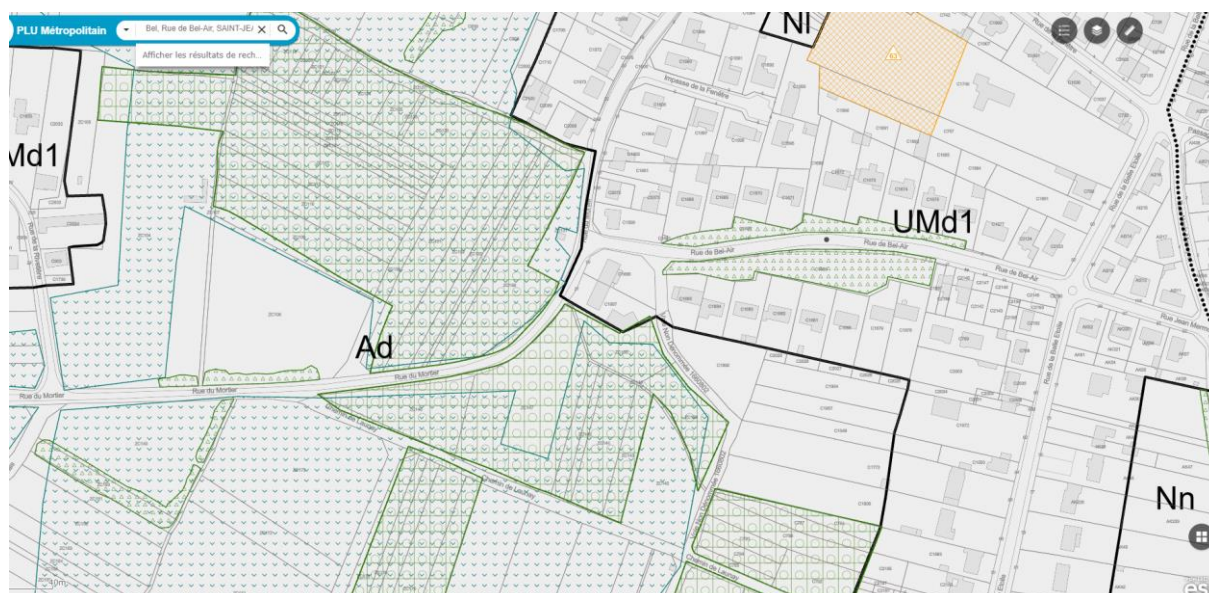
### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone Ad - Secteur agricole durable (Le Grand Chemin).

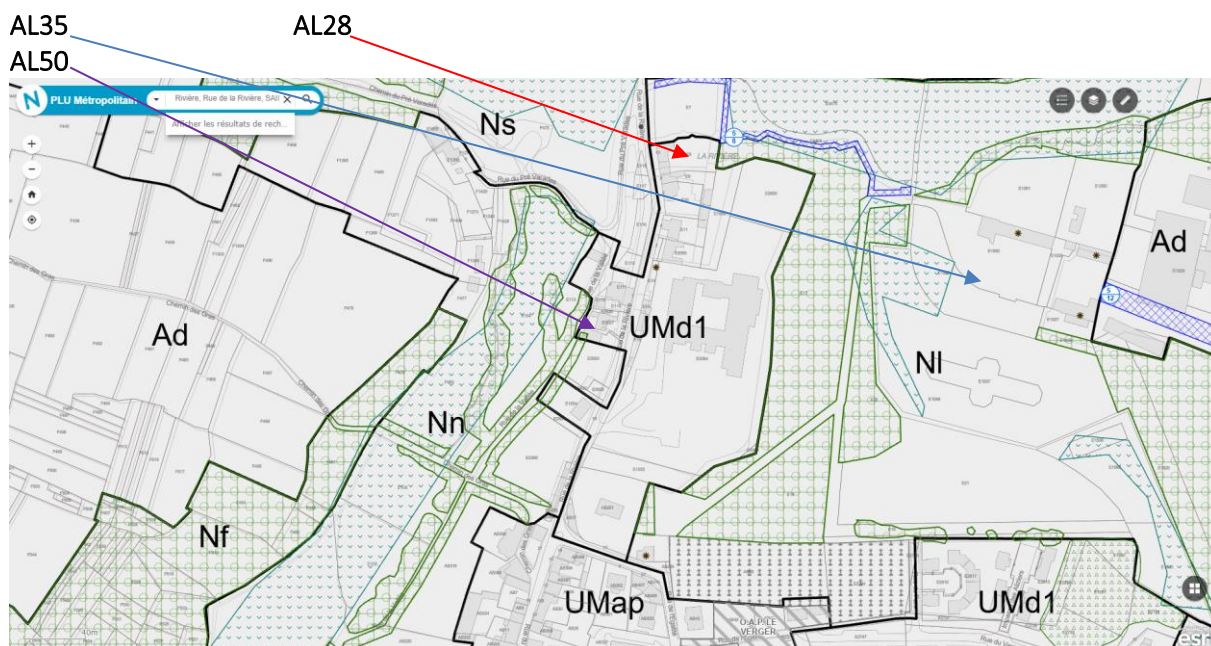
Le terrain est situé en zone Nn - Secteur naturel de qualité.

## SECTEUR 2 – Rue du Bel-Air

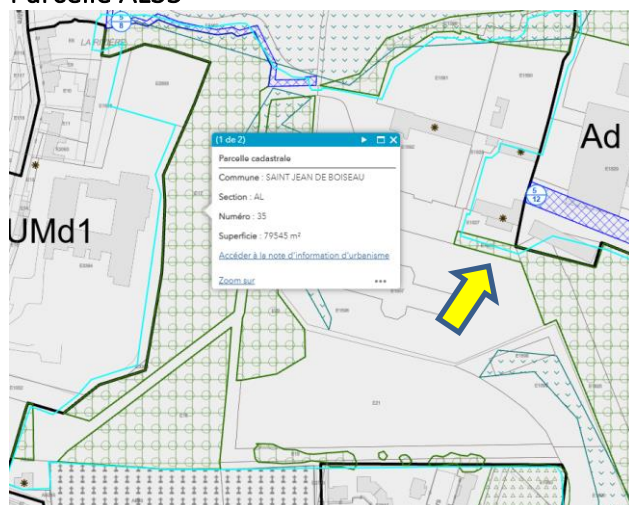


Sur ce secteur, l'ensemble des limites parcellaires semblent correspondre aux limites de zones.

## SECTEUR 3 – La Rivière



### Parcelle AL35



### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : LE PE

PARCELLE : AL35

SURFACE DE LA PARCELLE : 79545 m²

### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

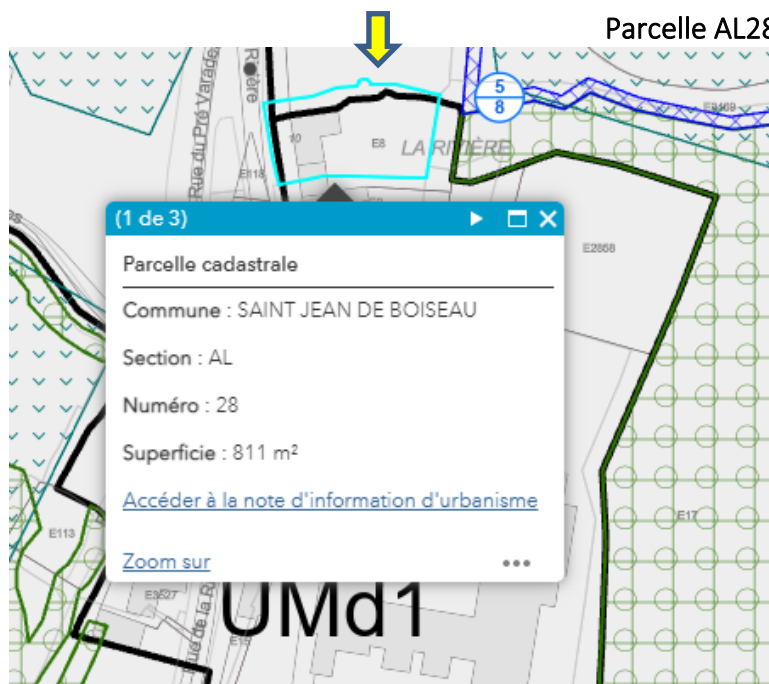
Le terrain est situé en zone Ad - Secteur agricole durable.

Le terrain est situé en zone NI - Secteur naturel de loisirs et de nature en ville.

Le terrain est situé en zone UMd1 - Quartier pavillonnaire.



Parcelle AL28



#### TERRAIN

**ADRESSE DU TERRAIN :** 10 RUE DE LA RIVIERE

**PARCELLE :** AL28

**SURFACE DE LA PARCELLE :** 811 m<sup>2</sup>

#### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

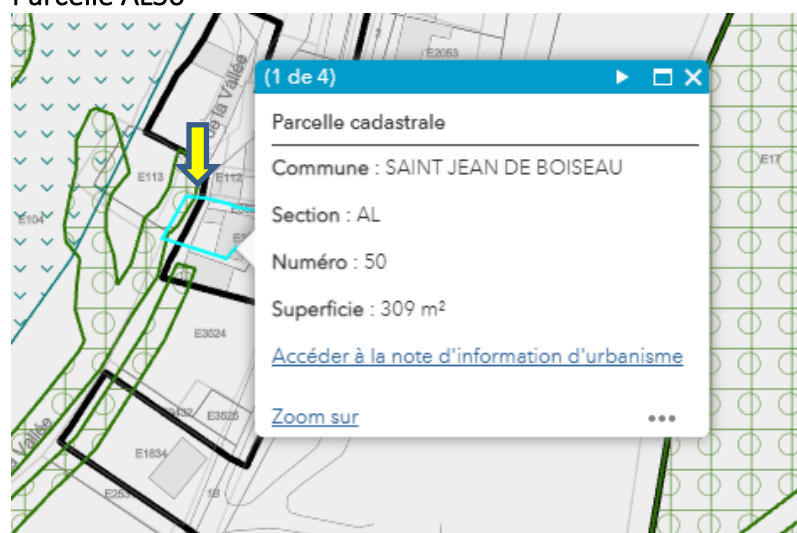
Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone Ns - Secteur naturel remarquable.

Le terrain est situé en zone NI - Secteur naturel de loisirs et de nature en ville.

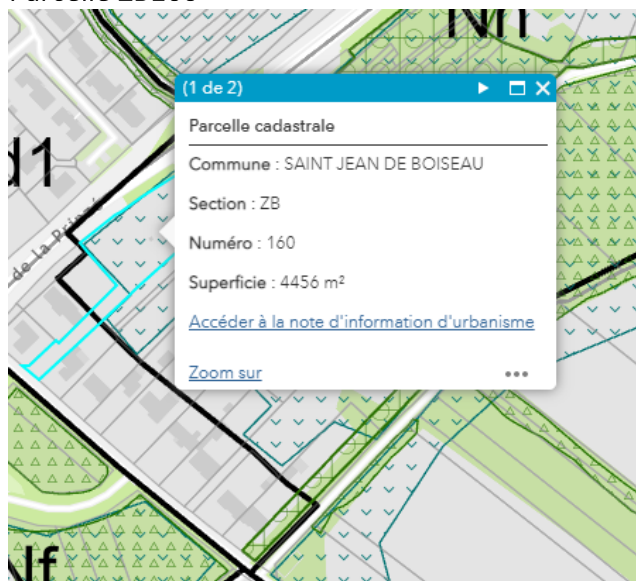
Le terrain est situé en zone UMd1 - Quartier pavillonnaire.

Parcelle AL50





## Parcelle ZB160



### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : LA POTERIE

PARCELLE : ZB160

SURFACE DE LA PARCELLE : 4456 m²

### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone UMD1 - Quartier pavillonnaire.

Le terrain est situé en zone Ad - Secteur agricole durable (Le Grand Chemin).

## Parcelle ZB173



### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : 23 RUE DE LA POTERIE

PARCELLE : ZB173

SURFACE DE LA PARCELLE : 1549 m²

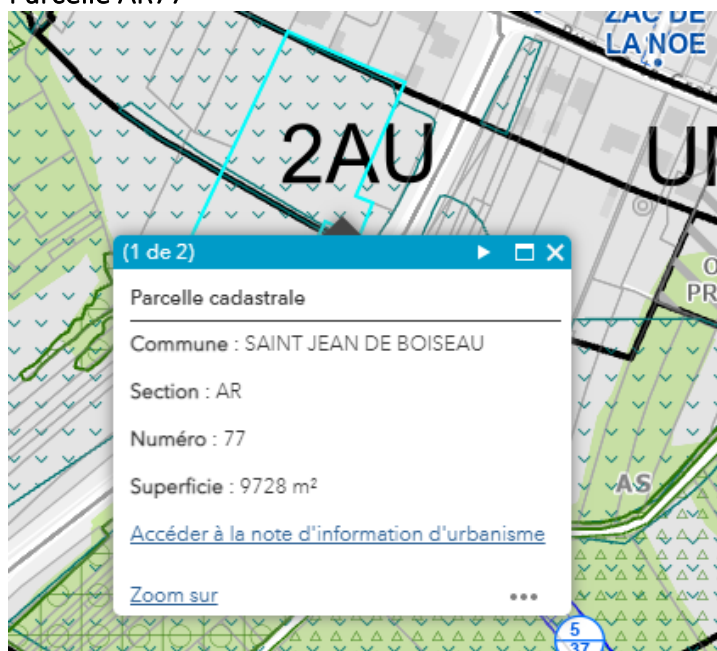
### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone Ad - Secteur agricole durable (Le Grand Chemin).

Le terrain est situé en zone UMD1 - Quartier pavillonnaire.

## Parcelle AR77



### TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : LA CHENAIS

PARCELLE : AR77

SURFACE DE LA PARCELLE : 9728 m²

### 1 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone 2AU - Zone d'urbanisation future.

Le terrain est situé en zone Nn - Secteur naturel de qualité.

Le terrain est situé en zone UMc - Secteur de développement aux abords des centralités ou des axes de mobilité.

## En conclusion :

Si les limites du zonage semblent correspondre dans la plupart des secteurs analysés aux limites parcellaires, tel n'est toutefois pas systématiquement le cas.

Il en résulte que c'est seulement, au vu des secteurs analysés, *dans la plupart des hypothèses*, que l'intention des auteurs du PLUm a été de faire coïncider les limites parcellaires et celles de zones.

Une **analyse encore plus approfondie** qui permettrait de mettre en évidence le pourcentage dans lequel la limite de zonage correspond aux limites parcellaires **est à mon sens nécessaire**.

Si cette étude approfondie permettait de confirmer que, dans la quasi- intégralité des hypothèses (par exemple dans 90% des cas) les limites de zones correspondent aux limites parcellaires, alors il sera démontré que l'intention des auteurs du PLUm était bien de faire coïncider les deux limites et les modifications envisagées pour prendre en compte le remaniement cadastral pourrait alors être réalisées par voie de modification et non de révision.

A défaut, il existerait un risque que l'utilisation de la procédure de modification soit remise en cause, eu égard aux incidences du recalage parcellaire entraînant une perte de surfaces agricoles.