

CC 2019_0049

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 2 avril 2019

L'an deux mille dix neuf, le deux avril à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 22 mars 2019.

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 43 suppléants

Présents ce jour : 69 Procurations : 7

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme BOURHIS Thérèse , M. BOURIOT François , Mme CHARLET Delphine , M. COENT André , M. COIC Alain , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , M. DELISLE Hervé , M. DRONIOU Paul , M. CABEL Michel , M. EGAULT Gervais , M. FAIVRE Alain , M. FREMERY Bernard , Mme GAREL Monique , M. BROUDIC Jean (Suppléant M. GOISNARD Jacques) , M. GICQUEL Jacques , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , Mme HAMON Annie , M. HENRY Serge , Mme HERVE Thérèse , M. JEGOU Jean-Claude , M. KERAUDY Jean-Yves , M. KERNEC Gérard , M. LAMANDE Jean Claude , M. LE BIHAN Paul , M. RICHARD Nicolas (Suppléant M. LE BRAS Jean-François) , M. LE BRIAND Gilbert , M. LE BUZULIER Jean Claude , Mme LE CORRE Marie-José , M. LE FUSTEC Christian , M. LE GUEN Jean-Yves , M. LE GUEVEL Jean-François , M. LE JEUNE Joël , Mme LE LOEUFF Sylvie , M. LE MOAL André , M. LE MOULLEC Frédéric , Mme LE PLATINEC Denise , M. LE ROLLAND Yves , M. ROUZES Bernard (Suppléant M. LE SEGUILLON Yvon) , M. LEMAIRE Jean François , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , M. L'HOTELLIER Bertrand , M. LINTANF Hervé , M. MAHE Loïc , Mme MAREC Danielle , M. MEHEUST Christian , M. NEDELEC Jean-Yves , Mme NIHOUARN Françoise , M. PARISCOAT Arnaud , M. PEROCHE Michel , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , M. MORVAN Gildas (Suppléant M. PILOT René) , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRAT Jean René , M. PRAT Roger , Mme PRAT-LE MOAL Michelle , M. ROBIN Jacques , M. ROPARTZ Christophe , M. ROUSSELOT Pierrick , Mme SABLON Hélière , M. SOL-DOURDIN Germain , M. TERRIEN Pierre , M. TURUBAN Marcel , M. WEISSE Philippe , M. MERRER Louis , M. OFFRET Maurice

Procurations :

Mme BESNARD Catherine à M. LE BIHAN Paul , M. DENIAU Michel à Mme GAREL Monique , Mme GAULTIER Marie-France à M. ARHANT Guirec , M. KERVAON Patrice à Mme CHARLET Delphine , Mme LE MEN Françoise à Mme GOURHANT Brigitte , M. PRAT Marcel à Mme LE CORRE Marie-José , M. PRIGENT François à M. LE JEUNE Joël

Étaient absents excusés :

M. BOITEL Dominique , Mme COADALEN Rozenn , M. DROUMAGUET Jean , Mme FEJEAN Claudine , M. GOURONNEC Alain , M. HUNAUT Christian , M. LE BESCOND Jean-François , M. LE GALL Jean François , M. LE QUEMENER Michel , M. QUENIAT Jean-Claude , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , M. ROGARD Didier , M. SEUREAU Cédric , M. STEUNOU Philippe , M. VANGHENT François

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme CRAVEC Sylvie, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Approbation de la modification simplifiée du PLU de Pleubian

Le Plan Local d'Urbanisme de Pleubian a été approuvé le 31 Mars 2006.

Par arrêté en date du 29 Mai 2018, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit une modification simplifiée de ce PLU portant sur la modification du règlement écrit.

Evolution des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Pleubian

Le règlement écrit du PLU de Pleubian sera adapté pour intégrer ces modifications.

Déroulé de la procédure et bilan de la mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée prévue par le code de l'urbanisme ont été fixées par délibération du Conseil Communautaire du 11 Décembre 2018. Cette mise à disposition a été formalisée par la mise à disposition du dossier en mairie ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté et sur le site internet de la commune de Pleubian du 20 Décembre 2018 au 21 janvier 2019 inclus.

Durant cette mise à disposition, un particulier a émis des remarques portant sur les droits ouverts à l'urbanisation en zone U et les règles édictées en matière architecturale.

Au titre de la consultation des PPA (Personnes Publiques Associées), la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), la Région Bretagne, le Conseil Départemental des Côtes d'Armor et la CCI ont transmis un courrier.

Seule la DDTM apporte deux points de conseils en notant que les hauteurs des annexes permettent la transformation en logement à destination touristique et que la règle concernant les clôtures pourrait être allégée.

Si les remarques exprimées par la DDTM ne remettent pas en cause le projet et font état d'un risque potentiel et d'une lecture différente des dispositions, les remarques apportées par la pétitionnaire ne vont pas dans le sens d'une gestion plus économe du foncier, souhaité par la collectivité et rappelé dans les objectifs de la modification simplifiée.

Le bilan de mise à disposition figure en annexe de la délibération.

Compte tenu des réponses figurant dans le document annexe et des justifications apportées, il n'y a pas lieu d'adapter le projet porté à la connaissance du public, il peut donc être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier.

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme, notamment les L.153-45 et suivants ;
- VU** L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté en date du 29 Mai 2018 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Pleubian ;
- VU** La délibération en date du 11 Décembre 2018 définissant les modalités de mise à disposition du public de ce projet de modification simplifiée ;
- VU** l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 8 Novembre 2018 ;
- VU** L'avis favorable du Conseil Municipal de Pleubian en date du 22 Février 2019 ;
- CONSIDERANT** Les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées ;
- CONSIDERANT** La remarque portée sur le registre mis à disposition et transmise par voie dématérialisée ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

- APPROUVER** La modification simplifiée n°2 du PLU de Pleubian portant sur la modification du règlement écrit.
- DIRE** Que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté et en mairie de Pleubian durant un mois et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- DIRE** Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités

Territoriales.

DIRE Que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au siège de Lannion-Trégor Communauté, en Mairie de Pleubian et en sous-Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.152-22 du Code de l'Urbanisme.

DIRE Que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture des Côtes d'Armor et de l'accomplissement des mesures de publicité en application de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

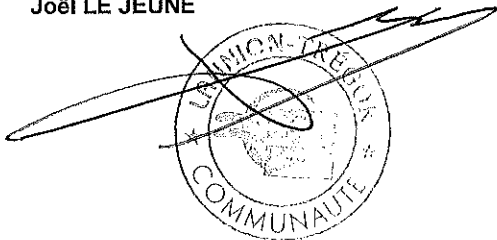
PRECISER Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 contour de la Motte, CS 44 416, 35 044 Rennes CEDEX).

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire
de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité
par télétransmission le **4 AVR. 2019**
Publiée et affichée le **4 AVR. 2019**

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE



LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

Plan Local d'Urbanisme De la commune de PLEUBIAN

Dossier de modification simplifiée n°2

Bilan de la mise à disposition du Public

PLU approuvé par le conseil municipal le 31 Mars 2006

Modification simplifiée prescrite par arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté le :
29/05/2018

Délibération du conseil communautaire fixant les modalités de mise à disposition du public du : 11
Décembre 2018

I. Exposé des motifs

1. Le contexte juridique

Art L 153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Art L 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Art L 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Art L 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Art L 153-47

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 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

Art L 153-48

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.

2. L'objet de la modification simplifiée

La commune de Pleubian a approuvé son PLU le 31 Mars 2006, Ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 7 Décembre 2006, d'une révision simplifiée approuvée le 27 Février 2009 et d'une modification simplifiée approuvée le 31 Mai 2013.

Cette modification simplifiée a pour objet de modifier la pièce écrite du règlement afin de :

- Modifier les hauteurs maximales de construction en zone UC, UD et UY, et définir la hauteur des annexes dans les zones U ;
- Modifier la réglementation liée aux clôtures en zone UA, UB, UC, UD, UY ;
- Revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives en zone UB, UC, UD, UY ;
- Supprimer les COS (Coefficient d'Occupation des Sols) réglementés ;
- Mieux définir la règle de stationnement en zone UC, UD ;
- Modifier quelques points réglementaires mineurs en zone U

3. Les évolutions apportées au PLU

Les évolutions du PLU au sein de la modification simplifiée n°2 concernent uniquement la pièce du règlement écrit.

Le PLU de Pleubian a été approuvé en 2006. Depuis cette date, plusieurs lois ont été adoptées tendant vers des PLU plus vertueux en matière de consommation et d'utilisation de sols, de modes de constructions tournés vers une réduction des consommations énergétiques.

Il conviendrait d'adapter le règlement écrit du PLU de Pleubian afin que celui-ci puisse favoriser une implantation des constructions permettant une meilleure utilisation du foncier disponible en zone U, de modifier les règles de hauteurs pour permettre la réalisation de projets de construction contemporaine, mieux régler les questions de stationnements, ...

Ces modifications ont donc pour but d'améliorer le règlement écrit du PLU et de simplifier son application.

a) Modification de l'article 6 en zone UB, UC, UD

L'article 6 traite de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cet article aujourd'hui n'indique pas de règles de recul et impose une construction en fonction des groupes de constructions voisines, excepté dans certains cas (équipements technique d'intérêt général, extension de constructions existantes, ...).

Il est proposé de simplifier cette règle afin de permettre la construction à l'alignement ou de prévoir un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

La construction à l'alignement doit permettre la création de front de rue et une meilleure utilisation du foncier. En limitant les espaces perdus, cette règle assure une meilleure utilisation du foncier.

Toutefois dans certains secteurs moins urbains ou présentant un caractère moins dense, pour des questions de sécurité, l'obligation d'une implantation en alignement ne paraît pas opportune. Un recul à 3 m permettra de répondre à ces enjeux.

Des dérogations à ces obligations pourront néanmoins être permises, notamment pour permettre de conserver l'unité architecturale et urbaine. Auquel cas, les constructions pourront s'implanter en fonction des groupes de constructions existantes.

| Ecriture actuelle | Ecriture future |
|---|--|
| <p>Article UB, UC, UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1. Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.</p> <p>2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...); - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...); - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. | <p>Article UB, UC, UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1. Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies ou emprises publiques - ou en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques <p>2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour tenir compte de l'unité architecturale et urbaine d'un secteur, les constructions pourront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...); - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...); - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie |

| | |
|--|--------------------------------|
| | d'ensemble de la construction. |
|--|--------------------------------|

b) Modification de l'article 7 en zone UA, UB, UC, UD, UY

L'article 7 en zone U traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette règle dans le PLU est relativement complexe aujourd'hui car elle fait appel à des notions de hauteur de bâtiments, d'éclairage de pièces et propose des calculs relativement compliqués à mettre en œuvre.

Il est donc proposé de simplifier cette règle en ne faisant appel qu'à deux possibilités : une implantation en limite ou un recul minimal d'1m90.

Ceci permettra de rationaliser l'utilisation du foncier en permettant la construction en mitoyenneté ou en limitant le recul nécessaire des constructions par rapport aux limites séparatives.

| Ecriture actuelle | Ecriture future |
|--|--|
| <p>Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire.</p> <p>2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.</p> <p>Dans ce cas, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.</p> <p>3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).</p> <p>4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.</p> <p>Article UB7 :- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.</p> <p>2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux</p> | <p>Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire.</p> <p>2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.</p> <p>Dans ce cas, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres 1,90 m.</p> <p>3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).</p> <p>4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.</p> <p>Article UB7 :- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.</p> <p>1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement</p> |

réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article UC7, UD7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à :

1. La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m si les façades ne comportent pas de baies éclairant les pièces principales ou la cuisine. ($L = H/2 \geq 3$ m).

2. La hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 m si les façades comportent des baies éclairant les pièces principales ou la cuisine. ($L = H \geq 3$ m).

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments :

- mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées,
- annexes ou bâtiments techniques de faible importance.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâtiment existant.

Article UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement

~~de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.~~

~~2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).~~

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme ~~aux dispositions ci-après~~ : en limite séparative est autorisée

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

~~La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à :~~

~~1. La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m si les façades ne comportent pas de baies éclairant les pièces principales ou la cuisine. ($L = H/2 \geq 3$ m).~~

~~2. La hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 m si les façades comportent des baies éclairant les pièces principales ou la cuisine. ($L = H \geq 3$ m).~~

~~Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments :~~

- ~~mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,~~
- ~~s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées,~~
- ~~annexes ou bâtiments techniques de faible importance.~~

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâtiment existant.

Article UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée. Dans le cas où la construction ne joindrait pas

| | |
|---|---|
| <p>de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m - Et à 3m s'il s'agit de constructions à usage de bureaux ou d'habitation. <p>La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume - S'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement <p>2. Lorsque la zone UY jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres.</p> <p>3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).</p> | <p>la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 1m90</p> <p>1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> — La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m — Et à 3m s'il s'agit de constructions à usage de bureaux ou d'habitation. <p>La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume — S'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement <p>2. Lorsque la zone UY jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 58.00 mètres.</p> <p>3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).</p> |
|---|---|

c) Modification de l'article 10 en zone UA, UB, UC, UD, UY

Il est proposé de définir une hauteur maximale aux annexes en zone U, de 4 mètres au faîtage afin de ne contenir ces éléments secondaires dans une volumétrie moins importante que des maisons d'habitation, compte tenu de leur destination.

Article UA/UB/UC/UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

| <i>Zone</i> | <i>Sablère*</i> | <i>Acrotère et autres toitures</i> | <i>Faîtage**</i> |
|----------------|-----------------|------------------------------------|------------------|
| Annexes | | | 4.00 m |

En zone UC et UD, les hauteurs de construction à la sablière et à l'acrotère sont très basses et ne permettent pas l'expression d'une architecture contemporaine. Pour ces deux zones, il est proposé de relever les hauteurs maximales de constructions de la manière suivante :

Article UC/UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

| <i>Zone</i> | <i>Sablère*</i> | <i>Acrotère et autres toitures</i> | <i>Faîtage**</i> |
|-----------------------|-----------------|------------------------------------|------------------|
| UC/ UD Annexes | 6.00 m (4.50m) | 6.00 m (4.50m) | 9.00 m 4.00 m |

Concernant les zones UY, les hauteurs à l'acrotère et au faîtage paraissent relativement basses. Il apparaît judicieux de relever ces hauteurs, afin de permettre plus facilement la réalisation de bâtiments industriels ou tertiaires avec étages.

| <i>zone</i> | <i>sablère*</i> | <i>acrotère et autres toitures</i> | <i>faîtage**</i> |
|-------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------|
| UY | 9.00m | 10.00m 9.00m | 14.00m 12.00m |

d) Modification de l'article 11 en zone UA, UB, UC, UD, UY

Au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC, UD), il est proposé d'introduire une souplesse dans la gestion des clôtures sans pour autant diminuer la qualité paysagère des milieux urbains, dont les clôtures sont un élément indispensable.

La collectivité propose qu'en limite des voies ou places, soit autorisée la création de grille en acier peinte sur un mur bahut ou un mur en moellons, plutôt que de limiter à la seule autorisation d'un dispositif en claire-voie.

En limite séparative, les clôtures ne peuvent émerger à plus d'1m50. Or, la réduction de la taille des terrains implique une meilleure gestion de l'intimité entre fonds voisins. La collectivité souhaite donc porter la hauteur maximale des clôtures à 1m80 afin de limiter la visibilité entre parcelles voisines.

| Ecriture actuelle | Ecriture future |
|--|---|
| <p>Article UA, UB, UC, UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</p> <p>5. Clôtures : <i>en limite des voies ou place, publiques ou privées :</i> Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue - de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie - de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie. <p>Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).</p> <p>Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.</p> <p><i>en limites séparatives :</i> Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.</p> <p>Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).</p> | <p>Article UA, UB, UC, UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</p> <p>5. Clôtures : <i>en limite des voies ou place, publiques ou privées :</i> Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue - de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte. - de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie. <p>Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).</p> <p>Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.</p> <p><i>en limites séparatives :</i> Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.</p> <p>Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).</p> |

La problématique au sein de la zone UY, zone à vocation économique, est différente car les entreprises doivent à la fois répondre à une question de mise en sécurité de leur matériel, et la collectivité doit veiller à la bonne intégration paysagère, spécifiquement dans les espaces d'activités.

| Ecriture actuelle | Ecriture future |
|--|---|
| <p>Article UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</p> <p>3. Clôtures : <i>en limite des voies ou place, publiques ou privées :</i></p> <p>Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grosse altitude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De plus de 1,50m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue - De plus de 1,50m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie - De plus de 1,50m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie <p>Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).</p> <p>Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.</p> <p><i>En limites séparatives</i> Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50m du terrain naturel.</p> <p>Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).</p> | <p>Article UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</p> <p>3. Clôtures : <i>en limite des voies ou place, publiques ou privées :</i></p> <p>Les clôtures devront être constituées d'un grillage qui devra être végétalisé ou doublé d'une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 2m de hauteur.</p> <p>Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grosse altitude :</p> <ul style="list-style-type: none"> — De plus de 1,50m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue — De plus de 1,50m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie — De plus de 1,50m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie <p>Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).</p> <p>Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.</p> <p><i>En limites séparatives</i> Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50m du terrain naturel.</p> <p>Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).</p> |

e) Modification de l'article 12 en zone UC, UD

Il est proposé de mieux régler la question des stationnements en zone UC et UD qui correspondent à des zones destinées à l'habitat.

Au sein de ces zones, le tissu pavillonnaire étant lâche, il convient de mieux régler le stationnement afin que les pétitionnaires en prévoient un nombre minimal suffisant et ainsi éviter toute gêne sur les voies publiques.

| Ecriture actuelle | Ecriture future |
|--|---|
| <p>Article UD12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p> | <p>Article UD12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum de deux places de stationnement sera exigé, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt d'état pour lesquelles une place de stationnement sera exigée.</p> |

f) Suppression de la réglementation de l'article 14, relatif au Coefficient d'occupation des sols.

Depuis la loi ALUR du 24 Mars 2014, les COS (Coefficients d'Occupation des Sols) ont été supprimés. Il convient donc de modifier l'ensemble des articles 14 du règlement écrit en y indiquant la mention suivante : « **Sans objet** »

g) Suppression de l'autorisation de stationnement isolé de caravanes en zone UY

L'article UY2 prévoit la possibilité d'un « stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire ».

Cette règle n'est pas appropriée pour un espace à vocation économique, il est donc proposé de la supprimer.

4. La composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public contient :

- Les pièces administratives :
 - L'arrêté de prescription de la modification simplifiée en date du 29 Mai 2018 ;
 - La délibération définissant les modalités de la mise à disposition du public en date du 11 Décembre 2018
 - Une copie de l'avis affiché en mairie de Pleubian
 - Les avis de publication de mise à disposition
 - Les avis des PPA versés
 - L'avis de l'Autorité environnementale

- La notice de présentation du projet de modification simplifiée
- Le projet de règlement écrit modifié
- Un registre pour recueillir l'ensemble des avis et observations du public.

5. La consultation des PPA

Quatre personnes publiques associées ont émis un avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Pleubian.

Le Conseil Départemental, la CCI ainsi que le Conseil Régional ont indiqué que le projet n'appelait pas de remarques de leur part.

La Préfecture a émis un avis favorable assorti de deux remarques :

- L'une concernant la modification de la hauteur des annexes en zone U qui engendrerait un risque de transformation de celles-ci en logement touristique ;
- L'écriture des dispositions sur les clôtures concernant les grilles en acier qui seraient une précision inutile car peut être interprété comme un dispositif à claire-voie ;

La collectivité souhaite maintenir les écritures car le risque de transformation est assez faible sachant également qu'aucune hauteur d'annexes n'était fixée jusqu'ici. La collectivité souhaite également maintenir la précision sur les grilles en acier qui permettent une intégration paysagère de bonne qualité.

6. La consultation de l'Autorité Environnementale

La MRAE a été saisie pour une étude au cas par cas. Dans son premier avis rendu le 6 Aout 2018, elle soumet cette procédure à évaluation environnementale.

Suite au recours administratif engagé par Lannion-Trégor Communauté et la modification d'une règle relative aux hauteurs à la sablière (passage de 7m à 6m), la MRAE par décision en date du 8 Novembre 2018 a retiré sa décision du 6 Aout 2018.

7. Le déroulement de la mise à disposition du public

La mise à disposition du dossier en mairie de Pleubian a eu lieu du 20 Décembre 2018 au 21 Janvier 2019 inclus. Une remarque a été portée au registre.

Le tableau ci-dessous reprend cette remarque et la réponse apportée par la collectivité.

| N° | Date | Nom | Observation | Réponse de la maîtrise d'ouvrage |
|----|----------|----------------------|---|--|
| 1 | 20/01/19 | Mme BRESSON Agnès | <p>En parallèle de la suppression des COS, prévoir une limite d'emprise au sol recommandée à 50% en zone UC ou UD</p> <p>SCoT exercé dans la « confiance »</p> <p>Proposition d'intégrer des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 10 des autres PLU, article 11 du présent PLU)</p> <p>Modification des hauteurs en zone Uy -- regrette que cette règle s'applique sur la zone d'activités située au Sillon de Talbert</p> | <p>Ces dispositions concourent à limiter la consommation foncière et permettre de préserver les paysages afin d'éviter l'étalement urbain pour garder l'aspect « verdoyant » et « sauvage » hors zones urbaines comme souhaitées par la pétitionnaire.</p> <p>Il ne s'agit donc pas de favoriser une urbanisation « débridée » mais bien une urbanisation moins consommatrice d'espace en permettant la création d'habitat plus dense.</p> <p>Nous tenons à rappeler que de nombreuses réunions publiques ont été organisées et que des documents au siège de Lannion-Trégor Communauté et sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté sont disponibles.</p> <p>La modification prescrite n'a pas pour objet de modifier cet article. Nous rappelons que concernant l'aspect architectural, la commune est en partie couverte par un site inscrit et un site classé</p> <p>La zone évoquée à titre d'exemple, est zonée en zone Uym pour laquelle la modification simplifiée du PLU ne s'applique pas.</p> |



8. Le bilan

Les remarques apportées par les Personnes Publiques Associées (DDTM) et le pétitionnaire sont assez éloignées.

Si les remarques exprimées par la DDTM ne remettent pas en cause le projet et font état d'un risque potentiel et d'une lecture différente des dispositions, les remarques apportées par le pétitionnaire ne vont pas dans le sens d'une gestion plus économe du foncier, souhaité par la collectivité et rappelé dans les objectifs de la modification simplifiée.

Compte tenu des réponses et des justifications apportées, il n'y a pas lieu d'adapter le projet porté à la connaissance du public.

Il peut donc être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier.

Envoyé en préfecture le 04/04/2019

Reçu en préfecture le 04/04/2019

Affiché le

ID : 022-200065928-20190402-CC_2019_0049-DE