



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du jeudi 26 avril 2018

Délibération DB-081-2018

L'an 2018 le 26 avril à 18h30, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Madame Marie-Claire DIOURON.

Le Secrétaire de séance est Madame Nadine CAZUGUEL-LEBRETON.

MEMBRES PRESENTS

Marie-Claire DIOURON, Mickaël COSSON, Térése JOUSSEAUME, Loïc RAOULT, Christian RANNO, Thibaut GUIGNARD, Rémy MOULIN, Christine METOIS, Gérard BLEGEAN, Louis EOUZAN, Jean-Marie MOUNIER, Michel HINAULT, Claude BLANCHARD, Gérard LE GALL, Loïc BIDAULT, Adrien ARNAUD, Maurice BATTAS, Jean-Yves BERNARD, Jean-Luc BERTRAND, Bruno BEUZIT, Brigitte BLEVIN, Marie-France BOULDE, Stéphane BRIEND, Françoise BROUDIC, Nadine CAZUGUEL-LEBRETON, Jean-Luc COLAS, Alain CROCHET, Christian DANIEL, Pierre DELOURME, Miriam DEL ZOTTO, Jacky DESDOIGTS, Yann DREVES, Alain ECOBICHON, Sylvie GRONDIN, Jean-Yves GUILLEMOT, Jean-Paul HAMON, Françoise HURSON, Bruno JONCOUR, Antony JOUAN, Michel JOUAN, Jérôme KERHARDY, Maryse LAURENT, Didier LE BUHAN, Michel LE DUAULT, Françoise LE FUR, Isabelle LE GALL, Brigitte LE GONIDEC, Alfred LE MEE, Joseph LE VEE, Pierre-Yves LOPIN, Gérard LOSQ, Bernadette MACHET, Marie MARCHAND, Gérard MEROT, Delphine MESGOUEZ-LE GOUARD, Christine MINET, Isabelle OGER, Christine ORAIN-GROVALET, Sylvia PAULIN VERDIER, Françoise PELLAN, Alain RAULT, André RAULT, Elisabeth SEITE, Marcel SERANDOUR, Thierry SIMELIERE, Annie SIMON, Philippe SIMON, Jean-Pierre STEPHAN, Christian URVOY

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Ronan KERDRAON à Gérard LE GALL, Saïd BENDARRAZ à Stéphane BRIEND, Jean-Marie BENIER à Delphine MESGOUEZ-LE GOUARD, Armelle BOTHOREL à Térése JOUSSEAUME, Martine HUBERT à Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM à Jean-Luc COLAS, Fabrice LE HEGARAT à Christian RANNO, Hugues LESAGE à Loïc RAOULT, Stéphane OLLIVIER à Michel HINAULT, Pascal PRIDO à Gérard LOSQ

MEMBRES ABSENTS

Marie GUILLOU-TARRIERE

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 69

Nombre de votants : 79



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du jeudi 26 avril 2018

Délibération DB-081-2018

Rapporteur : Monsieur Christian URVOY

- **Objet : Plan local d'urbanisme de Plérin - Engagement de la procédure de modification de droit commun n°2.**

EXPOSE DES MOTIFS

I. EXPOSÉ

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plérin, approuvé le 17 novembre 2014 a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1, portant sur la rectification d'erreurs matérielles, et approuvée par le conseil municipal du 7 novembre 2016.

Par la suite, et après sollicitation du conseil municipal de Plérin, le conseil d'agglomération, par délibération DB-325-2017 en date du 28 septembre 2017, a engagé une procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Plérin.

Celle-ci porte sur la suppression de trois emplacements réservés, le reclassement en zone urbaine à vocation d'habitat de trois parcelles aujourd'hui classées en zone urbaine à vocation d'équipements publics et la rédaction des articles UA 12 et UC 6 du règlement littéral.

Cette procédure est actuellement en cours de mise en œuvre.

Dans l'intervalle, il apparaît opportun à la commune de Plérin d'engager une deuxième évolution mesurée de son document d'urbanisme répondant aux objectifs décrits au § II.

C'est pourquoi, par délibération en date du 9 avril 2018, le conseil municipal de Plérin sollicite le Conseil d'agglomération afin qu'il se prononce sur le principe de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun n°2 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette sollicitation est requise en vertu du transfert de compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, transfert intervenu en date du 27 mars 2017, au profit de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Cette procédure, qui comporte une phase d'enquête publique, est régie par les dispositions des articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DE PLERIN

Le projet de modification emporte les objectifs suivants :

1°) La modification du zonage affectant le manoir du Roselier

Le manoir du Roselier est propriété communale depuis décembre 2012. Les parcelles B 1720, B 1721, B 1837 d'une contenance totale de 6 853 m² sont demeurées classées au PLU de 2014 en zone UE, comme elles l'étaient dans les précédents documents d'urbanisme, à l'époque où le bien était propriété de l'Etat et affecté à la Protection judiciaire de la jeunesse.

Selon les termes du règlement du PLU applicable, la zone UE correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet, et permet leur développement.

Face à la difficulté de trouver une utilisation strictement conforme à cette vocation, la commune souhaite reclasser les terrains d'assiette afin d'ouvrir les champs du possible pour une réutilisation de ce domaine.

C'est pourquoi il est proposé de reclasser les terrains précités dans un zonage de type UCL2, ainsi que cela avait été envisagé aux termes d'une délibération adoptée le 20 juin 2016, prévoyant à l'époque l'évolution du zonage sous forme d'une modification simplifiée.

Le règlement du PLU définit le secteur UCL comme la zone où les constructions sont moins hautes et moins denses que dans la zone UC traditionnelle. La zone UCL2 concerne des espaces urbains proches du rivage et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. La réglementation adoptée pour ce secteur permettra une évolution urbaine limitée, en conservant le vocabulaire architectural actuel. Cette maîtrise du tissu urbain passe notamment par une emprise au sol des constructions limitée à 40 % de la surface du terrain et impose de prévoir l'aménagement en espaces verts des espaces libres de construction, stationnement et circulation, à hauteur de 40 % du terrain d'assiette.

2°) Le reclassement en zone UB des parcelles cadastrées BK n°2 et BK n°394, sises 28 rue de la Vallée.

Il s'agit des parcelles d'assiette de l'ancien garage Monfort, représentant une contenance totale de 2541 m². Les propriétaires ont saisi, le 27 juillet 2017, Mme la présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération d'un recours gracieux sollicitant l'abrogation du PLU de Plérin, approuvé en 2014, en ce qu'il classe, à l'instar du secteur situé à l'ouest de la RD 786, leurs terrains en zone 2 AU.

Les zones 2 AU sont définies comme « des zones naturelles dont les équipements, en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre à court terme leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent, en attendant, leur vocation rurale et/ou agricole ».

Le recours gracieux ayant été rejeté, les propriétaires ont saisi, le 22 novembre 2017, le Tribunal Administratif de Rennes d'un recours contentieux.

Au regard des risques qu'un tel recours peut faire peser sur l'ensemble du document d'urbanisme communal et pour permettre une requalification de ce site d'entrée de ville d'une manière plus rapide que l'urbanisation du vaste secteur 2 AU de la Ville-Crohen, il apparaît opportun de reclasser les terrains concernés, comme au PLU de 2007, en zone UB (zone correspondant « aux espaces urbains bordant les centres-bourgs et adaptés à un processus de renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone ». Cette densification est notamment traitée par les règles de hauteur, prévoyant 9 m à la sablière et 14 m au faîtage).

3°) La modification du règlement littéral en ce qui concerne l'article UY 11 (Aspect extérieur des constructions).

Cet article, applicable au sein des zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales fait obligation, en son § 11-2 « Aspect des bâtiments/ couleurs et matériaux », de n'autoriser les bardages métalliques ou translucides qu'à hauteur de 50 % maximum de la surface développée du bâtiment.

A l'usage cette règle apparaît très contraignante, notamment pour les projets de rénovation ou d'extension de bâtiments existants, projets susceptibles de se présenter en nombre, s'agissant de zones d'activités déjà très urbanisées et méritant bien souvent une requalification.

C'est pourquoi il est envisagé de réduire ce degré d'exigence en portant à 70% de la surface développée la faculté de recourir à des bardages métalliques ou translucides.

III. EVOLUTION DES PIECES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La procédure ainsi engagée aura pour effet de modifier de la manière suivante les pièces composant le PLU :

- **Rapport de présentation** : une note exposant les modifications apportées viendra compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.
- **Règlement littéral** : le règlement littéral sera adapté pour prendre en compte l'évolution proposée de l'article UY 11.
- **Documents graphiques** : les planches 5A et 5B seront modifiées pour faire apparaître les modifications de zonage ci-dessus détaillées.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.

DELIBERATION

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants relatifs à procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plérin approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2014 ;

VU le transfert de la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017 ;

VU la délibération DB 153-2017 du 27 avril 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, relative à la poursuite des procédures de PLU initiées par les communes,

VU la délibération du Conseil Municipal de Plérin du 9 avril 2018 émettant un avis favorable à l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU ;

VU le comité de pilotage PLU urbanisme de St-Brieuc Armor Agglomération en date du 12 avril 2018 ;

Le Bureau saisi en date du 12 avril 2018 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE l'utilité de l'engagement de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plérin telle que contenue dans le dossier joint à la présente délibération ;

ENGAGE la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, qui consiste notamment à :

- notifier, préalablement à l'enquête publique, le projet de modification aux personnes publiques associées,
- demander la désignation d'un commissaire-enquêteur au tribunal administratif,
- soumettre le dossier de modification à l'enquête publique, prévue par le code de l'environnement ;

AUTORISE la Présidente, ou son représentant, à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure.

Présents : 69

Pouvoirs : 10

Total : 79

Exprimés : 79

Voix Pour : 79

Voix Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

La Présidente,

Marie-Claire DIOURON



