

COPIE

Enquête publique (préalable à la)

MODIFICATION N°4

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Conclusions et Avis

Arrêté communautaire : 27 octobre 2022
Période d'enquête : 17 novembre au 16 décembre 2022 (inclus)
Référence TA : E22000139/35
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

A - PRESENTATION DU PROJET

A1 Synthèse du projet

La modification n° 4 du PLU de Plérin a pour objectif de :

- Modifier l'article 12 des zones UA, UB et 1AU indicées 1 et 2 sur les obligations en matière de stationnement,
- Renforcer les règles de mixité sociale des zones UA, UB et UC,
- Modifier l'article 6 des zones UD sur les reculs de constructions par rapport aux voies,
- Unifier les hauteurs des constructions des sous-secteurs des zones UC,
- Modifier l'article 6 de la zone UY sur les reculs de constructions par rapport aux voies,
- Supprimer les emplacements réservés n°5 et n°13.

B – ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B0 - Organisateur de l'enquête : M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

B1 - Objet et calendrier : Ouverture de l'enquête publique du 17 novembre au 16 décembre 2022 inclus.

B2 - Siège de l'enquête : Mairie de Plérin.

B3 - Nomination du commissaire enquêteur et permanences : désignation le 22 août 2022 (E22000119/35).

Permanences à la mairie de Plérin :

Judi 17 novembre (9h à 12h) - Mardi 6 décembre (14h à 17h) - Vendredi 16 décembre (14h à 17h00).

B4 - Publicité :

Lieux fréquentés par le public : cf. rapport d'enquête (7 affiches dont 5 dans les différents quartiers)

Presse écrite

- Ouest-France (Edition des Côtes d'Armor) 2 novembre 23 novembre 2022 3 décembre 2022
- Le Télégramme (Edition des Côtes d'Armor) 2 novembre 23 novembre 2022 3 décembre 2022

Mise en ligne de l'avis et du dossier d'enquête sur Internet

- Site de la commune de Plérin : [www.ville-plerin](http://www.ville-plerin.fr)
- Site de Saint-Brieuc Armor Agglomération : www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh (lien vers Commune).

B5 - Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations

Mise à disposition du Public (L123-12 et R123-9)

- Dossier papier et dématérialisé sur poste informatique : Mairie de Plérin
- Sites Internet : Mairie de Plérin et SBAA (lien vers site mairie de Plérin)

Dépôt des observations

- Soit manuscrites sur le registre papier pendant les heures d'ouverture de la mairie de Plérin.
- Soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Mairie de Plérin).
- Soit par voie électronique à l'adresse : contact@ville-plerin.fr.

Les observations manuscrites et les courriers ont été tenus à la disposition du public au siège de l'enquête.

Les observations dématérialisées ont été tenues à la disposition du public sur le site de la ville de Plérin. Ces dernières étaient également accessibles depuis le site de SBAA (liens vers la commune de Plérin)

B6 - Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse

- 16 décembre 2022 (à 17h00) : Clôture de l'enquête et du registre d'enquête
- 17 décembre 2022 : Transmission au maître d'ouvrage du PV de synthèse des observations.
- 30 décembre 2022 : Réception du mémoire en réponse du MO.

C - CONCLUSIONS

Les conclusions se présentent sous la forme d'un tableau comprenant trois rubriques :

- ➡ A gauche, les avantages du projet de modification n°4 du PLU.
- ➡ A droite les inconvénients du projet de modification et les réponses à apporter aux observations.
- ➡ A la fin de chaque thème, les observations présentées par le public faisant l'objet d'un avis défavorable de ma part, les observations obtenant déjà satisfaction et les observations qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient pour le projet.

Thème 1	Introduction
Thème 2	Objet de la modification n°4 du Plan local de l'urbanisme

<p>CONCLUSION</p> <p>Cette modification n°4 du PLU s'inscrit dans la continuité des procédures précédentes de modifications de droit commun, de modifications simplifiées et de mise à jour entreprises depuis 2014.</p> <p>Un PLUi est en cours d'élaboration au niveau de Saint-Brieuc Armor Agglomération.</p> <p>La commune ne dispose pas d'un plan de zonage mis à jour et tenu à la disposition du public sur lequel figurerait les différentes évolutions de ce PLU depuis 2014. Nous observons que depuis la dernière révision des mises à jour du tableau des emplacements réservés sont intervenues et certaines parcelles ont été reclassées entre différentes zones U.</p>
--

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➡ La modification n°4 s'inscrit dans la continuité des procédures précédentes dans l'attente de l'approbation d'un PLU intercommunal communautaire (SBAA)</p>	<p>➡ Le PLU de la commune de Plérin ne dispose pas d'un règlement graphique mis à jour à partir des différentes procédures approuvées depuis 2014.</p>

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT
➡ Néant

Thème 3	Conditions préalables à la modification
----------------	--

<p>CONCLUSION</p> <p>La modification du règlement comprend cinq évolutions (densification, réduction des marges de recul, harmonisation de la hauteur du bâti, intensification de la mixité sociale, harmonisant des obligations en places de stationnement), qui ont pour conséquence une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction (zones U et 1AU).</p> <p>Les périmètres des zones N et A ne sont pas modifiés. La suppression des emplacements réservés ne constitue qu'une mise à jour du règlement graphique.</p>
--

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➡ La modification du règlement écrit a pour objectif de faciliter la densification en réduisant certaines marges de recul, en harmonisant les hauteurs du bâti, en accentuant la mixité sociale et en harmonisant les obligations en matière de stationnement.</p> <p>➡ La modification du règlement graphique ne constitue qu'une mise à jour des emplacements réservés. Elle ne porte pas atteinte aux périmètres des zones A et N.</p>	<p>➡ Néant</p>

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT
➡ Néant

Thème 4 Modifications du règlement écrit

4.1 - Modification de l'article 12 des zones UA, UB et 1AU indicées 1 et 2 du règlement

4.2 - Modification des règles de mixité sociale des zones UA, UB et UC

CONCLUSION

L'emplacement réservé n°24 (AB188, les Rosaires) a été supprimé en 2016.

La parcelle AB188 a été reclassée en zone UCL3 et la parcelle AB189 a été reclassées en UAb en 2016.

Le plan de zonage tenu à la disposition du public n'est pas à jour.

L'obligation en matière de stationnement en zone UAb est de 1 place par logement pour les logements collectifs.

La modification n°4 du PLU ne modifie pas cette règle. Elle répond aux évolutions réglementaires en matière de densification et de limitation de l'usage de la voiture.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➡ La modification n°4 maintient les obligations en matière de places de stationnement soit 1 place par logement pour les collectifs en zone UAb (ancien centre aéré).</p>	<p>➡ Le PLU de la commune de Plérin ne dispose pas d'un règlement graphique mis à jour depuis les différentes la dernière révision de 2014 (modifications...).</p>

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

Thème 4 Modifications du règlement écrit

4.3 - Modification de l'article 6 de la zone UD (implantation des constructions)

CONCLUSION

La nouvelle rédaction facilite l'harmonisation des nouvelles constructions avec le bâti avoisinant. La transformation de la marge de « retrait maximum de 8 mètres » en marge de « retrait minimum de 5 mètres » impose une marge de retrait minimum qui n'existait pas avant.

La zone UD correspondant aux hameaux isolés dans l'espace rural, cette prescription ne devrait pas aller à l'encontre de l'objectif de densification, elle devrait faciliter le stationnement des véhicules en dehors des emprises publiques (article UD12).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➡ La nouvelle rédaction facilite l'harmonisation des nouvelles constructions avec le bâti avoisinant.</p> <p>➡ En zone UD (hameaux isolés) l'instauration d'une marge minimum de recul de 5 m ne devrait pas porter atteinte à la densification. Elle facilite le stationnement des véhicules en dehors des emprises publiques.</p>	<p>➡ Néant</p>

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

Thème 4 Modifications du règlement écrit
4.4 - Modification et unification des hauteurs des constructions des zones UC

CONCLUSION

Cette modification harmonise la hauteur des façades et la hauteur maximale des constructions en zone UC.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ Cette modification harmonise la hauteur des constructions en zone UC.	➡ Néant

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

Thème 4 Modifications du règlement écrit
4.5 - Modification de l'article 6 de la zone UY (implantation des constructions)

CONCLUSION

Cette modification assouplit la règle relative à la marge de recul des constructions lorsqu'il s'agit de terrains de petite taille ou étroits.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ Cette modification facilite l'implantation des constructions sur les terrains de petite taille et étroits.	➡ Néant

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

Thème 5 Actualisation des du tableau des emplacements réservés
5.1 – Suppression de l'emplacement réservé n°5
5.2 – Suppression de l'emplacement réservé n°13

CONCLUSION

Ces deux emplacements réservés non plus lieu d'être : l'un s'est concrétisé par la création d'une voie (ER5), l'autre destiné à l'aménagement d'un équipement public a été levé par les propriétaires.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ La mise à jour du tableau des emplacements réservés et du règlement graphique est nécessaire	➡ Le règlement graphique mis à la disposition du public en mairie n'est pas à jour.

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

Thème 6 Evaluation des incidences sur l'environnement

- 6.1 - Prise en compte de l'environnement naturel
- 6.2 - Prise en compte du paysage et du patrimoine
- 6.3 - Prise en compte de l'agriculture
- 6.4 - Prise en compte de la santé, de l'air, de l'eau et du bruit

CONCLUSION

Les modifications apportées au projet présentent un impact positif en limitant l'extension du périmètre urbanisé sur les espaces agricoles. Les EBC ne sont pas remis en cause.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none">➤ Les modifications présentent un impact positif en limitant l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles.➤ Elles maintiennent la préservation des EBC et autres espaces protégés.	<ul style="list-style-type: none">➤ Néant

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- Néant

D - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce projet constitue une modification du règlement littéral visant à faciliter la densification des espaces bâtis au sein des zones classées en U et AU (implantation, hauteur et stationnement) et à augmenter le taux de mixité sociale.

Cette modification en densifiant les espaces urbanisés et à urbaniser, crée un impact positif sur les espaces agricoles. Elle limite l'extension du périmètre urbanisé et à urbaniser sur la zone A.

Elle constitue également un impact positif sur la mixité sociale en favorisant sa mise en cohérence avec la réglementation en vigueur

La seule observation formulée par le public trouve une réponse dans le règlement littéral actuel de la zone UAb, celui-ci n'étant pas modifié.

Il subsiste deux observations :

- La mise à jour des emplacements réservés constituant à en supprimer deux est utile. Le règlement graphique, opposable et consultable par le public doit faire l'objet d'une mise à jour. Il en est de même pour les mises à jour et autres modifications déjà effectives.
- La procédure de modification est engagée alors que l'élaboration du PLUi est en cours d'étude. La cohérence entre ces deux documents n'est pas évoquée (PADD...). Il sera nécessaire de s'en assurer avant l'approbation du projet.

Les deux observations ci-dessus n'ont pas de lien direct avec le contenu de ce projet de modification. Celui-ci présente des impacts positifs sur la préservation des espaces agricoles et naturels, c'est pourquoi je ne formule pas de réserve.

COMPTE TENU DE TOUT CE QUI PRECEDE,

Compte-tenu des observations présentées par le public, des réponses apportées par Saint-Brieuc Armor Agglomération de mes analyses et de mes conclusions :

J'émet pour le projet de modification n°4 de la commune de Plérin

Un avis favorable

Le 10 janvier 2023
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

