

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC REALISEE DU 20/12/2021 AU 21/01/2022 INCLUS

- **Objet de la modification simplifiée n°3 du PLU**

Par arrêté n°2021-230 du 21 septembre 2021, le Maire de la Commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER a engagé la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

Les modifications envisagées portent sur les points suivants :

1. Modification de la réglementation applicable à la parcelle cadastrée section AB n°11 située à la Garde Guérin suite au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 4 juin 2019 ;
2. Précisions sur le caractère de la zone industrielle et artisanale UI et des constructions qui y sont interdites ;
3. Précisions sur le caractère de la zone naturelle NH et des constructions qui y sont autorisées ;
4. Modification de la réglementation relative au stationnement des véhicules des zones urbaines UA, UB et UE ;
5. Modification de la réglementation applicable aux zones UZa et UZb suite à la clôture de la ZAC des Tourelles ;
6. Limitation du nombre d'abris de jardin autorisés et de leur emprise au sol par unité foncière ;
7. Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.

- **Déroulement de la procédure de mise à disposition du public**

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU ont été définies par délibération n°2021-64 du conseil municipal en date du 22 novembre 2021.

Le dossier a été mis à disposition du public du lundi 20 décembre 2021 au vendredi 21 janvier 2022 inclus.

Préalablement à la mise à disposition du public du dossier, un avis a été :

- Affiché en Mairie de SAINT-BRIAC-SUR-MER à compter du 25 novembre 2021 et durant toute la durée de la procédure ;
- Diffusé dans les Ouest France et Pays Malouin du 9 décembre 2021 ;
- Mis en ligne sur le site internet et la page Facebook de la Commune à compter du 29 novembre 2021 et durant toute la durée de la procédure.

Durant la période de mise à disposition, le dossier était consultable en Mairie et sur le site internet de la Commune.

Le rapport de présentation comprenait les éléments suivants :

- L'exposé des motifs ;
- Le choix de la procédure de modification simplifiée ;
- Le déroulement de la procédure ;
- La présentation détaillée des modifications apportées au PLU ;
- Des annexes : arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU, délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise en œuvre de la mise à disposition du public, avis de mise à disposition du public dans la presse et avis des personnes publiques associées dont le délai de réponse était fixé au 15 décembre 2021.

Les éventuelles observations du public sur le dossier mis à disposition pouvaient être consignées sur un registre prévu à cet effet, transmises par courrier électronique sur mairie@saintbriac.fr ou adressées par écrit en Mairie.

- **Synthèse des observations**

Durant la période de mise à disposition du public, 11 personnes ont émis des observations qui sont reprises ci-après.

1. Modification de la réglementation applicable à la parcelle cadastrée section AB n°11 située à la Garde Guérin suite au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 4 juin 2019

2 observations :

- 1) Autoriser de nouvelles constructions en zone UB4.
Ne pas se limiter à la parcelle cadastrée section AB n°11 concernée par le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 04/06/2019.
- 2) Rappeler que le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Nantes a :
 - Prononcé l'annulation partielle du PLU ;
 - Condamné la commune à verser la somme de 1 500€ à la requérante.

Réponses de l'autorité compétente :

- 1) Prise en compte de cette remarque dès lors qu'elle n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone UB4.
Afin de respecter cet aspect réglementaire, il est proposé :
 1. D'autoriser de nouvelles constructions destinées à l'habitation sur l'ensemble de la zone UB4.
 2. De supprimer les paragraphes du règlement du PLU limitant les extensions à 20m² de surface de plancher en secteur UB4 (articles UB-1 « types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits » et UB-2-B « types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales »).
 3. De réglementer l'article UB-8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière » en imposant une distance de 10 mètres entre deux constructions destinées à l'habitation (hors bâtiments annexes) sur une même unité foncière en zone UB4.
 4. La Préfecture dans son avis du 11/01/2022 évoquait la possibilité d'augmenter de plus de 5 mètres la distance par rapport à la RD703. Afin de préserver l'alignement des constructions le long de la RD703, il est proposé de suivre cette recommandation et de proposer un recul de 15 mètres tenant compte des reculs existants des maisons construites le long de cette route départementale et situées en secteur UB4. L'article UB-6 « implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers » est modifié en conséquence.
- 2) Le jugement n°18NT01381 émis par la 5^{ème} chambre de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 04/06/2019 a conclu l'erreur manifeste d'appréciation de la commune concernant le classement en zone UB4 de la parcelle cadastrée section AB n°11 et a condamné la commune à verser la somme de 1 500 € à la requérante.
Cette annulation partielle du PLU a pour conséquence de remettre en vigueur les dispositions d'urbanisme antérieurement applicables à la parcelle cadastrée section AB n°11, soit le PLU du 24 février 2014. Il convient de rappeler que le PLU actuellement en vigueur a repris les dispositions applicables à la parcelle cadastrée section AB n°11 et définies dans le PLU du 24 février 2014.

2. Précisions sur le caractère de la zone industrielle et artisanale UI et des constructions qui y sont interdites

1 observation :

Interdire toute possibilité de construction d'habitation en zone UIa et restreindre les possibilités de création d'un logement de fonction en zone UIb en modifiant l'article UI-2.1.8. « types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales » du règlement du PLU qui stipule :

« Dans le secteur UIb seulement : la construction d'une partie habitation à l'intérieur du bâtiment principal d'activité à condition :

- qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire,
- que sa surface n'excède pas 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal ».

Proposition : limiter les possibilités de construction à la fonction d'agent de gardiennage en limitant la surface maximum autorisée (exemple : 30m² de surface de plancher).

Réponse de l'autorité compétente :

Prise en compte de cette remarque qui vise à limiter les possibilités de réalisation d'un logement dans la zone UIb industrielle et artisanale de la Ville au Coq.

Proposition de rédaction du nouvel article UI-2.1.8 « types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales » du règlement du PLU:

« Dans le secteur UIb seulement : la construction d'une partie habitation à l'intérieur du bâtiment principal d'activité à condition :

- *qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire (surveillance, gardiennage...),*
- *que sa surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher. ».*

3. Précisions sur le caractère de la zone naturelle NH et des constructions qui y sont autorisées

1 observation :

Reclassement en zone U des secteurs de la Ville Nizan et de la Ville au Sène considérés comme des villages ayant vocation à être densifiés globalement par le SCOT du Pays de SAINT-MALO.

Réponse de l'autorité compétente :

Ce changement de zonage des secteurs de la Ville Nizan et de la Ville au Sène ne peut être réalisé que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

4. Modification de la réglementation relative au stationnement des véhicules des zones urbaines UA, UB et UE

2 observations :

- 1) Modification de la rédaction de l'article UA-12.3 du règlement du PLU relatif au stationnement en remplaçant : « le constructeur pourra être autorisé à aménager... » par « le constructeur sera autorisé à aménager... » pour éviter toute interprétation juridique.
- 2) La distinction entre espace public et privé pour l'aménagement de places de stationnement n'existe plus dans la nouvelle rédaction de l'article. Disparition de la notion de concession à long terme pour les parcs publics induisant un risque de cession d'un terrain public à un constructeur.

Réponse de l'autorité compétente :

- 1) Prise en considération de cette remarque.
Nouvelle rédaction proposée pour les articles UA-12.3, UB-12-3.2 et UE-12.3.2 du règlement du PLU relatifs au stationnement :
« En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera autorisé à aménager sur un autre terrain public ou privé, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il justifie de l'acquisition, de la promesse d'acquisition, de la concession ou de la location à long terme de ces places de stationnement. ».
- 2) La notion de concession à long terme est toujours présente dans la nouvelle rédaction de l'article. La responsabilité de la municipalité est de maintenir suffisamment de places de stationnement publiques pour répondre aux besoins. Il convient de rappeler que le domaine public est inaliénable.

5. Modification de la réglementation applicable aux zones UZa et UZb suite à la clôture de la ZAC des Tourelles

1 observation :

L'emprise au sol proposée en zone UZa (50%) ne laisse pas suffisamment de possibilité d'extension afin que les propriétaires puissent faire évoluer leur maison en fonction de leur vie de famille. La crainte est de voir les jeunes actifs quitter la commune compte-tenu des prix de l'immobilier.

Réponse de l'autorité compétente :

La zone Uza est très dense, notamment le secteur du champ Guigneux, c'est pourquoi il est proposé de retenir une emprise au sol importante (50%) en comparaison des emprises au sol autorisées dans les secteurs voisins : zones UZb (35%), UEa et UEb (40%) et UR3 (30%).

6. Limitation du nombre d'abris de jardin autorisés et de leur emprise au sol par unité foncière

2 observations :

- 1) Réclamation concernant le fait de limiter le nombre d'abris de jardin sans tenir compte de la superficie des propriétés.
- 2) Les règles proposées concernant les abris de jardin (emprise au sol, matériaux) sont arbitraires et dissuasives.

Réponses de l'autorité compétente :

- 1) Volonté de ne pas voir se multiplier le nombre d'abris de jardin sur une propriété, peut importe sa superficie. C'est pourquoi, il est projeté de limiter leur nombre et leur emprise au sol. En revanche, les propriétaires pourront toujours construire d'autres bâtiments annexes : garage, cellier, remise...
- 2) Les abris de jardin sont des constructions qui doivent répondre à des règles architecturales afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et avoir des liens avec celui-ci (forme de la toiture, percements, nature des matériaux...). Volonté de ne pas autoriser une multiplicité de matériaux mais de privilégier des matériaux de qualité, durables et qui correspondent à l'architecture locale. Cependant, en ce qui concerne les toitures des abris de jardin, les propositions de matériaux peuvent être étendues aux ardoises naturelles, zinc ou autres matériaux d'aspect et de teinte similaires.

7. Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

7 observations :

- 1) Propositions architecturales insuffisamment justifiées, qui ne tiennent pas compte des secteurs et des projets (nouvelle construction, extension, rénovation, réhabilitation) et qui laissent place à un pouvoir d'appréciation discrétionnaire trop important.
- 2) Uniformisation des constructions avec les prescriptions architecturales proposées : pourquoi ne pas adapter les possibilités de construction en fonction des secteurs ?
Le fait d'imposer systématiquement la verticalité (ouvertures, bardage...) ne permet pas l'expression d'une architecture contemporaine.
- 3) Les prescriptions architecturales émises ne permettent pas de construire des maisons éco-responsables ou contemporaines.
- 4) Regrets concernant l'interdiction des balcons, toits terrasses et débords de toit.
- 5) Surcoût concernant les matériaux exigés notamment en toiture.

- 6) Les règles proposées concernant les abris de jardin (emprise au sol, matériaux) sont arbitraires et dissuasives. Quelle est la différence entre un abri de jardin et un bâtiment annexe ?
- 7) Mise en place d'une AMVAP (aire de mise en valeur du patrimoine).

Réponses de l'autorité compétente :

- 1) Les définitions générales du PLU actuellement en vigueur définissent les architectures locales (traditionnelle, balnéaire, maisons de marins et de capitaines) et contemporaines. Celles-ci sont identiques à celles figurant dans le PLU antérieur du 27/02/2014.
L'objectif est de confirmer la typologie architecturale de la commune sur la longue durée avec des éléments majeurs tels que : des maisons à étages, toitures à deux pentes, ouvertures verticales ou respectant une logique de verticalité, bardages verticaux, matériaux de qualité...
- 2) La volonté n'est pas de créer une uniformité architecturale mais d'avoir une perception visuelle de la verticalité avec des bâtiments élancés, des ouvertures faisant apparaître une logique de verticalité...
- 3) Les constructions éco-responsables ou contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles respectent les dispositions réglementaires du PLU.
- 4) Les balcons en pignon sont interdits afin de préserver l'intimité dans l'habitat privé et d'éviter des conflits de voisinage liés à des vis-à-vis.
Les prescriptions architecturales peuvent être assouplies pour les toitures terrasses et les débords de toit :
- Les toitures terrasses seront interdites à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface, ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage).
 - Lorsqu'ils sont liés à des contraintes techniques (écarter l'eau de pluie de la façade), les débords de toit limités et proportionnés pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'usage du domaine public (circulation des piétons, des camions...) et qu'ils sont cohérents avec l'environnement architectural environnant.
- 5) Volonté de ne pas autoriser une multiplicité de matériaux mais de privilégier des matériaux de qualité, durables et qui correspondent à l'architecture locale.
Cependant, en ce qui concerne les toitures des abris de jardin et des bâtiments annexes, les propositions de matériaux peuvent être étendues aux ardoises naturelles, zinc ou autres matériaux d'aspect et de teinte similaires.
- 6) Les abris de jardin peuvent être définis comme étant de petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...
Ils peuvent être démontables ou non, et avoir ou non des fondations.
Les abris de jardin et les bâtiments annexes sont des constructions qui doivent répondre à des règles architecturales afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et avoir des liens avec celui-ci (forme de la toiture, percements, nature des matériaux...)
Cependant, les abris de jardin sont des bâtiments annexes qui bénéficient de règles qui leurs sont propres.
- 7) La mise en place d'une AMVAP a été évoquée mais il s'agit d'une procédure longue et complexe qui nécessite de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune.

Remarques sans objet avec la modification simplifiée n°3 du PLU

1 observation :

Application du principe de mixité sociale en prenant en considération les habitats alternatifs.

Le 4 mars 2022
Le Maire
Vincent DENBY-WILKES

