

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 12 novembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le douze novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents                      Mesdames Thérèse JOUSSEAUME, Françoise HURSON, Françoise ALLANO, Marie-Hélène BISEUL, Brigitte MERLE, Claudine LE BOUEC, Chantal ROUILLE, Gwenaëlle TUAL, Nadège PICOLO, Isabelle ETIEMBLE, Caroline BAGOT-SIMON

Messieurs Alain LE CARROU, Michel BOUGEARD, Jean-Pierre REGNAULT, Claude DESANNEAUX, Daniel LE JOLU, Patrick BELLEBON, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Bertrand BAUDET, Jean-Louis ROUAULT, Pierre-Marie CARSIN, Eric TOULGOAT, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Régis BEELDENS

Absents excusés                      Messieurs Adrien ARNAUD (pouvoir donné à Brigitte MERLE), Olivier LE CORVAISIER (pouvoir donné à Richard HAAS)

Secrétaire                                Madame Gwénaëlle TUAL

Secrétaire Adjoint                    Monsieur Cédric HERNANDEZ

Secrétaire auxiliaire                Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2018-84

**MODIFICATION DU PLU – OUVERTURE A L'URBANISATION DE 3 SECTEURS ET MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES MINEURES**

Rapporteur :    Monsieur Michel BOUGEARD, Adjoint à l'urbanisme et à l'Aménagement du territoire

***1) Ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Langueux a été approuvé le 12 décembre 2016.

Deux ans de pratique ont permis d'identifier plusieurs zones potentielles d'urbanisation sous l'intitulé « 2AU : zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, fermée à l'urbanisation », permettant, via des ouvertures progressives, d'accueillir des projets de logements neufs en différents endroits du territoire afin de maintenir un dynamisme démographique et une production de logements.

Sur les 9 secteurs identifiés par le PLU en zone 2AU, 3 secteurs sont concernés par cette ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur du Tertre Roger Est                      = 3,36 ha
- Le secteur de la rue de la Morgan    = 0,45 ha sur 1,06 pour une ouverture partielle sur les parcelles AP 212, 424 p et 209
- Le secteur de la rue François Gouëlo                      = 1,1 ha

Par ce projet nous contribuons à mettre en œuvre les objectifs annoncés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, à savoir :

- Accueillir une population nouvelle sur la commune
- Répondre aux besoins en termes de logements
- Maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres

#### Le Secteur du Tertre Roger :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra :

- D'assurer une cohérence avec l'urbanisation du secteur Ouest du Tertre Roger et de concevoir une greffe aux quartiers existants de la rue du Tertrain
- Développer une offre d'habitat variée avec un minimum de 30 % de LLS
- Préserver le caractère paysagé du site
- Respecter la trame viaire et l'ambiance bocagère des lieux
- Permettre l'accession à la propriété à coût maîtrisé
- Développer un projet respectueux des enjeux environnementaux
- De créer, via une opération de lotissement semi public, un programme de logements neufs principalement individuels et dans le respect des densités imposées par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme.

#### Le secteur de la rue de la Morgan :

Ce secteur fera l'objet d'une ouverture partielle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra :

- De respecter la Loi ALUR qui prévoit des mesures pour renforcer la densification en zone urbaine en construisant davantage là où les besoins sont les plus forts. Et faciliter la densification des quartiers pavillonnaires afin d'éviter l'étalement urbain ;
- D'intégrer cette zone 2AU en cœur d'agglomération, dans un projet comprenant des parcelles classées en U à proximité immédiate ;
- De contribuer au dynamisme démographique de ce quartier par l'accueil de population nouvelle en ciblant les jeunes ménages.

#### Le secteur de la rue François Gouëlo :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra :

- D'intégrer une zone 2AU dans un projet comprenant des parcelles classées en U à proximité immédiate du lotissement « le clos de la croix », rue Camille Claudel et de la rue de la vallée.
- De créer via une opération de lotissement privé, un programme de logements neufs principalement individuels et dans le respect des densités imposées par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme.

A l'occasion de cette procédure, il est proposé de rectifier quelques **erreurs matérielles** qui ont été décelées dans la rédaction du règlement du PLU et sur le plan de zonage afin d'en faciliter l'interprétation et l'application.

## **II) Modifications réglementaires**

Celles-ci portent sur :

## 2.1. – TITRE 2

### Zones UB, UC, UH et UV

➤ Article 11, aspect extérieur des constructions, chapitre E sur les clôtures :

En raison des difficultés d'application et d'interprétation des divers règlements sur les clôtures dans les différents secteurs urbains, en particulier les zones UB, UC, UH et UV, il est proposé d'harmoniser ces règles par un article unique applicable à ces 4 secteurs. Les modifications proposées ne bouleversent pas l'esprit général de la réglementation mais apportent de la simplification et une harmonisation dans la lecture du document. Il est donc proposé une rédaction unique, rédigée comme suit :

➤ **En limite du domaine public :**

- *Les clôtures assurent la **cohérence du paysage urbain** sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades. En secteur naturel, ils devront assurer la prédominance du végétal.*
- *Le **choix** des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, teintes, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.*
  
- *Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les **éléments techniques** tels que coffrets, boîte aux lettres...*
- *Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, lorsque les clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimension, couleur, etc).*
- *en limite de voie, si un **mur existe**, il pourra être qualifié de mur bahut pour la pose de dispositif à claire-voie sans qu'une hauteur mini ou maxi soit imposée.*
- *Si un **mur de soutènement** doit être réalisé en limite du domaine public, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.50 m.*  
*Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,50 m, seul un dispositif à claire-voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur d'une hauteur maximale de 1,00 m.*
- **Sont interdits :**
  - *les rajouts sur clôture **d'éléments occultants** de type coupe-vent plastique, brande, canisse, lames occultantes...*
  - *les **grillages**, simple torsion ou treillis métalliques, les plaques de **béton préfabriqué**, sauf en soubassement des grillages autorisés sur une hauteur maximum de 0,25 m.*
- *Tout autre matériau de clôture pourra faire l'objet d'une étude particulière par les services si le projet présente un intérêt architectural et une bonne insertion paysagère.*

▪ **Les clôtures pourront être constituées :**

- De **murs maçonnés** en moellons apparents avec joints à la chaux à "fleur de pierre" ou maçonnerie enduite, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.
- Ou d'un **mur bahut** en parpaings enduits de 0,80 mètre minimum à 1 mètre maximum de hauteur :
  - Surmonté d'un **dispositif à claire-voie** (lisse bois ou grilles métalliques) ; l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
  - Doublé ou non de haies convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
- De haies paysagères d'espèces variées (voir liste des espèces annexe I) :
  - De 1,50 mètre de hauteur maximum.
  - Doublées ou non d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum.

• **Par dérogation ou adaptation**

- Pour les parcelles présentant plus d'une façade sur le domaine public, les clôtures autres que celle de façade d'accès principal, peuvent être constituées de **grillage, doublé**, soit de lames occultantes, soit d'une haie vive, d'une hauteur totale de 1,50 m

➤ **En limites séparatives :**

- Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Sont interdites
  - les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.
  - les bâches plastiques occultantes,
  - les tôles ondulées
- Si un **mur de soutènement** doit être réalisé, en limite séparative, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1,80 m.  
Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,80 m, seul un dispositif à claire-voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur, d'une hauteur maximale de 1,00 m.

<b>Zone UA</b>
----------------

- Article 2, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières, 3<sup>ème</sup> alinéa :

« Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m<sup>2</sup>, il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare », il y a lieu de préciser « sur la partie classée en U »

- Article 3 : accès et voirie : 2<sup>ème</sup> chapitre « voirie », 2<sup>ème</sup> paragraphe : il est indiqué que « *les voies structurantes doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 10 m* ». Compte-tenu du caractère dominant de ce secteur « centre urbain ancien et traditionnel », il y a lieu de revoir le libellé :

*« Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation des engins de service et de lutte contre l'incendie. Ils feront l'objet dans chaque cas d'une étude particulière d'urbanisme »*

- Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques, 1<sup>er</sup> alinéa : si les constructions doivent être implantées à l'alignement, il y a lieu de compléter comme suit en raison du caractère particulier de cette zone, et d'insérer après le 1<sup>er</sup> paragraphe : « *Par exception, les constructions et les annexes en seconde ligne, c'est-à-dire qui ne sont pas le long de la rue de Brest, de Rennes et de Mathurin Morin, n'ont pas l'obligation d'être à l'alignement ni sur une limite séparative* ».
- Article 10 : Hauteur des constructions : dans le même esprit que précédemment, il y aura lieu de compléter cet article après le 3<sup>ème</sup> alinéa : « *Par exception, les constructions et les annexes en seconde ligne auront une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut du bâti* ».

#### **Zone UB :**

- Article 2, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières 4<sup>ème</sup> alinéa :

*« Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m<sup>2</sup>, il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare », il y a lieu de préciser « sur la partie classée en U »*

- Article 10 : hauteur des constructions, 3<sup>ème</sup> paragraphe, est écrit :

➤ *« Les annexes et extensions de l'habitation implantées en limite séparative ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :*

- *À l'égout de 3,2 mètres prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain.*

- *À l'acrotère de 3,5 mètres.*

- *De 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti. »*

Il est proposé de supprimer dans le 1<sup>er</sup> alinéa, le gabarit imposé par la règle « prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain » limitant les projets aux toitures mono pente.

#### **Zone UC**

- Article 2, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières 3<sup>ème</sup> alinéa :

*« Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m<sup>2</sup>, il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare », il y a lieu de préciser « sur la partie classée en U »*

- Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques, 1<sup>er</sup> paragraphe : Est écrit au 1<sup>er</sup> alinéa que « *les constructions doivent être édifiées à :*

- *5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies »*

Et qu'il y a lieu de compléter :

*« mais, par exception, les terrains avec plusieurs façades sur voie pourront pour les façades autres que celle d'accès, avoir une implantation différente à 2 m de la limite du domaine public, sous réserve de visibilité. »*

➤ Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :

Compte-tenu de l'obligation de densification, de la taille et de la configuration des terrains, il est proposé de supprimer les 3 premiers paragraphes, et de remplacer le libellé par :

*« L'implantation des constructions pourra se faire en limite ou à 0,90m minimum »*

➤ Article 10 : hauteur des constructions, 3<sup>ème</sup> paragraphe : l'alinéa suivant :

- *« Les annexes et extensions de l'habitation implantées en limite séparative ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :*

*- À l'égout de 3,2 mètres prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain.*

*- À l'acrotère de 3,5 mètres.*

*- De 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti. »*

Il est proposé de supprimer dans le 1<sup>er</sup> alinéa, le gabarit imposé par la règle « prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain » limitant les projets aux toitures mono pente.

<b>Zone UH :</b>
------------------

➤ Article 2, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières :

- 1<sup>er</sup> paragraphe, 3<sup>ème</sup> alinéa, il est indiqué :

*« Dans ce secteur, les garages et sous-sols enterrés sont interdits. »* il est proposé de rajouter que :

*« par exception, en cas de forte topologie le long de la voie ces constructions seront autorisées »*

- Comme indiqué dans les autres secteurs U, il est proposé de rajouter un alinéa :

*« Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m<sup>2</sup> il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare, sur la partie classée en U »*

➤ Article 10 : hauteur des constructions, 3<sup>ème</sup> paragraphe à l'alinéa suivant :

➤ *« Les annexes et extensions de l'habitation implantées en limite séparative ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :*

*- À l'égout de 3,2 mètres prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain.*

*- Ou de 3,5 mètres à l'acrotère.*

*- Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti. »*

Il est proposé de supprimer dans le 1<sup>er</sup> alinéa, le gabarit imposé par la règle « prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain » limitant les projets aux toitures mono pente.

## Zone UV :

➤ Article 2, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

• 4<sup>ème</sup> alinéa :

« Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m<sup>2</sup>, il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare », il y a lieu de préciser « sur la partie classée en U »

• 6<sup>ème</sup> alinéa :

« Dans ce secteur, les garages et sous-sols enterrés sont interdits. » il est proposé de rajouter que « par exception en cas de forte topologie le long de la voie, ces constructions seront autorisées, sauf en zone PPRL-i »

• Rajout d'un 3<sup>ème</sup> alinéa :

« Seront autorisées les constructions de bâtiment de stockage liées à l'activité de maraicher sous réserve d'une superficie maximale de 50m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale de 5,50m et d'être implantées à 0,90m des limites séparatives. »

➤ Article 10 : hauteur des constructions, 4<sup>ème</sup> alinéa :

L'alinéa :

➤ « Les annexes et extensions de l'habitation implantées en limite séparatives ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :

- À l'égout de 3,2 mètres prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain.

- Ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

- Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti. »

Il est proposé de supprimer dans le 1<sup>er</sup> alinéa, le gabarit imposé par la règle « prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain » limitant les projets aux toitures mono pente.

## Zone Uy :

➤ Il est précisé dans le paragraphe « CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE », alinéa 3, comme pour les autres sous-secteurs UYa et UYb, que le secteur UYc « correspond à la zone d'activités économiques destinées aux activités de commerces, de restauration, d'artisanat et de bureaux » du périmètre de la ZACOM.....

➤ Article 2, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Au paragraphe :

« En secteur Uyc », il est indiqué :

- « Au regard des objectifs de la ZACOM, sont accueillis en secteur Uyc dans la zone commerciale de Langueux, les commerces dont la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup> :

- La construction de nouveaux commerces est subordonnée à la création d'un minimum de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- La division d'une cellule commerciale ne doit pas conduire à la création de cellules de moins de 400 m<sup>2</sup>.

- Les activités commerciales nouvelles (cas des changements d'enseigne) sont accueillies dans les bâtiments existants de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Il y a lieu de rajouter un alinéa précisant également que :

- « les extensions et annexes sont autorisées pour toutes les constructions existantes. »

## 2.2. – TITRE 3

Le « caractère dominant de la zone » des « **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** », est décliné en 3 secteurs.

Au 1<sup>er</sup> alinéa, il manque la référence aux secteurs :

« *IAUHv situés au sein de la zone Uv et destinés à termes à être intégrés dans la zone UV* »

et déclinés sur tous les articles de la zone.

## 2.3. – TITRE 4

### Zone A :

➤ Article 2, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières :

Aux chapitres A et B, en espaces proches du rivage et en dehors, il y a lieu d'admettre :

- « *la construction d'abri de 20m<sup>2</sup> maximum exclusivement réservé aux animaux et matériel de jardinage sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.* »

➤ Article 10 : hauteur des constructions, 3<sup>ème</sup> paragraphe : l'alinéa suivant :

➤ « *Les annexes et extensions de l'habitation implantées en limite séparative ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :*

- *À l'égout de 3,2 mètres prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain ou de 3,5 mètres à l'acrotère.*
- *Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti.* »

Il est proposé de supprimer dans le 1<sup>er</sup> alinéa, le gabarit imposé par la règle « *prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain* » limitant les projets aux toitures mono pente.

➤ Article 11 : aspect extérieur des constructions, chapitre E :

On pourra admettre dans ce secteur en bordure de voie et rajouter après le 2<sup>ème</sup> paragraphe que « *La brande en éléments naturels est autorisée si elle est posée sur un grillage rigide* »

Le 6<sup>ème</sup> alinéa de ce même article est une répétition du 3<sup>ème</sup> et pourra être supprimé.



- Article 10 : hauteur des constructions, 3<sup>ème</sup> paragraphe : l'alinéa
    - « *Les annexes et extensions de l'habitation implantées en limite séparative ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :*
      - *À l'égout de 3,2 mètres prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain.*
      - *À l'acrotère de 3,5 mètres.*
      - *Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti. »*
- Il est proposé de supprimer dans le 1<sup>er</sup> alinéa, le gabarit imposé par la règle « *prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain* » limitant les projets aux toitures mono pente.

- Article 11, aspect extérieur des constructions, chapitre E :

On pourra admettre dans ce secteur en bordure de voie et rajouter après le 2<sup>ème</sup> paragraphe que « *la brande en éléments naturels est autorisée si elle est posée sur un grillage rigide* »

Le 8<sup>ème</sup> alinéa de ce même article est une répétition du 3<sup>ème</sup> et pourra être supprimé.

## **2.4. – MODIFICATIONS GRAPHIQUES**

- Par délibération de la Commission Locale de l'Eau le 30 septembre 2016, l'inventaire des zones humides a été approuvé, et il a été souhaité que des relevés complémentaires puissent être effectués. Des suivis piézométriques ont été réalisés entre 2015 et 2018 sur le secteur des Grèves et il y a lieu d'intégrer certains secteurs entre la rue de la Prunaie et la Mare noire, conformément à la délibération du 19 octobre 2018, annexée au présent rapport.
- Au « Titre 3 » le « *caractère dominant de la zone* » des « ***Dispositions applicables aux zones à urbaniser*** », est décliné en 3 secteurs.  
Le secteur de la rue de la Pomme d'or, objet d'une OAP (Opération d'Aménagement Programmée), doit être assimilé au secteur urbain voisin, à savoir UB, soit 1AUhB et non 1AUhC comme indiqué sur le plan.

Depuis le 27 mars 2017 la compétence « Plan Local d'Urbanisme » (PLU) a été transférée à Saint Briec Armor Agglomération.

La demande d'ouverture à l'urbanisation et les adaptations réglementaires et graphiques, fera l'objet d'un arrêté de Saint-Briec Armor Agglomération, portant engagement de la procédure de modification de droit commun du PLU.

.../...

Au regard de l'ensemble de ces éléments, **je vous propose** :

- d'approuver le principe de l'ouverture à l'urbanisation des 3 secteurs précités,
- d'approuver le principe de rectification des erreurs matérielles du règlement du PLU,
- d'autoriser Madame la Maire, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à cette délibération.

**Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à la majorité des suffrages exprimés (abstention de Caroline BAGOT-SIMON).**

Certifié exécutoire au  
vu de la transmission  
en Préfecture le  
et de la Publication le  
La Maire,

Pour extrait conforme,  
Langueux, le 15 novembre 2018  
La Maire,

Thérèse JOUSSEAUME

Thérèse JOUSSEAUME