COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 27 janvier 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-sept janvier 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, Chantal ROUILLE, Gwenaëlle TUAL, Nadège PICOLO, Caroline BAGOT-SIMON
	Messieurs Alain LE CARROU, Jean-Pierre REGNAULT, Patrick BELLEBON, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Bertrand BAUDET, Pierre-Marie CARSIN, Eric TOULGOAT, Olivier LE CORVAISIER, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Yann SOULABAIL
Absents excusés	Mesdames Brigitte MERLE (pouvoir donné à Françoise ALLANO), Claudine LE BOUEC (pouvoir donné à Gwénaëlle TUAL), Isabelle ETIEMBLE (pouvoir donné à Caroline BAGOT-SIMON)
	Messieurs Michel BOUGEARD (pouvoir donné à Thérèse JOUSSEAUME), Claude DESANNEAUX (pouvoir donné à Alain LE CARROU), Daniel LE JOLU (pouvoir Jean BELLEC), Jean-Louis ROUAULT (pouvoir donné à Françoise HURSON), Adrien ARNAUD (pouvoir donné à Pierre-Marie CARSIN)
Secrétaire	Madame Gwénaëlle TUAL
Secrétaire Adjoint	Monsieur Cédric HERNANDEZ
Secrétaire auxiliaire	Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2020-10 **PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°1**

Rapporteur : Madame Thérèse JOUSSEAUME – Maire de la Ville de Langueux

Exposé des motifs

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par arrêté de la Présidente de Saint Brieuc Armor Agglomération du 11 février 2019 afin d'adapter le PLU approuvé le 12 décembre 2016 en ouvrant notamment 3 secteurs 2AU à l'urbanisation.
La procédure a été conduite par Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétente en matière de documents d'urbanisation depuis le 27 mars 2017.
La procédure ne peut cependant être finalisée qu'après l'avis préalable du Conseil Municipal conformément à l'article L 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Il est donc proposé d'émettre un avis préalable à l'approbation de la procédure de modification n°1 du PLU.

Les objets de la modification

L'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs :

- le secteur du Tertre Roger Est (3.36 ha) pour 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 ;

- le secteur de la rue de la Morgan (0.45 ha) ouverture partielle sur les parcelles AP 212, 424 p et 209 pour renforcer la densification en zone urbaine et 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 (1.1 ha) pour 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.

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.

La procédure et le bilan de la mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition ont été définies par arrêté n° AG-071-2019 portant sur la prescription de l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Langueux et par arrêté n°AG-073-2019 portant sur les modifications des dates de l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Langueux.
L'ensemble des éléments du projet de modification a été mis à disposition du public, accompagné des avis émis par les Personnes Publiques Associées à qui le dossier avait été notifié le 25 juillet 2019, l'avis de la MRAe, ainsi qu'un registre d'observations, en mairie de Langueux, sis 2 rue de Brest 22360 Langueux, durant un mois, du lundi 2 décembre 2019 au vendredi 03 janvier 2020.

Le dossier a été également consultable sur le site internet de la ville (www.langueux.fr) et sur le site de Saint Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.fr/vie-quotidienne/urbanisme) .

Le public a été informé, par l'insertion d'un avis de mise à disposition du public, dans l'édition du journal Ouest-France du 12 novembre 2019 et dans l'édition du journal Le Télégramme du 12 novembre 2019, puis par un second avis de mise à disposition du public, dans l'édition du journal Ouest-France du 05 décembre 2019 et dans l'édition du journal Le Télégramme du 05 décembre 2019.

Observations des Personnes Publiques Associées

Le Pays de Saint Brieuc :

le projet de modification du PLU de Langueux est compatible avec les orientations du SCOT en vigueur

La CCI Côtes d'Armor :

propose une reformulation sur l'article UY2-secteur UYc : « la destination commerciale d'un bâtiment existant de moins de 400 m² de surface de vente reste acquise même en cas de changement d'enseigne ou de nouvelle activité » et demande de préciser que « les extensions et annexes autorisées pour toutes constructions existantes sous réserve, pour les activités commerciales, de leur compatibilité avec la réglementation en vigueur en matière d'aménagement commercial »

La DDTM :

saisine de la CDPENAF – La modification visant à autoriser l'implantation d'annexes de 20m² maximum réservées aux animaux et matériel de jardin, ne relève pas de sa compétence.

La DDTM :

service planification - pas d'observation sur l'ouverture à l'urbanisation des 3 secteurs 2AU. En revanche, la modification du règlement écrit de la zone A qui autoriserait la création d'annexes dédiées aux animaux ou outils de jardinage, n'est pas conforme au Code de l'Urbanisme. La DDTM rappelle qu'en zone A, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité :

pas d'objection à formuler au projet.

Le Conseil Départemental :

aucune observation

La Région :

accuse réception du dossier de notification et invite la commune à s'engager sur un ou plusieurs des 38 objectifs du SRADET.

MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) :

Elle ne demande pas d'étude d'impact, cependant elle recommande de montrer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des nouveaux secteurs au regard des possibilités des zone 1AU et de l'objectif national de gestion économe de l'espace.
La Mrae demande de revoir pour chaque OAP le nombre et la densité de logements envisagés pour respecter les objectifs du SCOT.
Enfin la Mrae demande de renforcer l'analyse et les mesures en faveur de l'environnement et de démontrer l'efficacité des mesures retenues.

Observations du public

11 personnes ont inscrit une observation sur le registre mis à disposition du public durant l'enquête.

O 01 : *Monsieur LIGOUREAUD Jean*

9 rue de la Ville Néant – 22360 LANGUEUX
Domicile principal : 5 rue René Roeckel – 92160 ANTONY

« Parcelle AD 115 : rétablissement en zone constructible d'une partie de notre terrain, passé en zone naturelle lors du PLU de 2016. Cet alignement n'est plus justifié aujourd'hui avec les constructions récentes. »

PRISE EN COMPTE : défavorable : la demande n'entre pas dans l'objet de la modification soumise à enquête publique

O 04 : *Monsieur et Madame TOHIER Gilbert et Nicole*
4 rue du Tertre Josse – 22360 LANGUEUX

« Concerne l'ouverture à l'urbanisation du lotissement du Tertre Roger

- Demandons que les constructions soient à 5 mètres de notre grillage
- Que la rue soit en sens unique, elle est étroite (mon mari étant handicapé, grosses difficultés pour sortir ou entrer chez nous – revoir le plan de circulation)
- Pas d'immeuble, privation du soleil

- Voir pour supprimer l'arbre (chêne) devant notre maison pour nous permettre d'avoir une place, voire deux, de stationnement prévus à l'initiale en 2000.
- Souhaitons la création d'un chemin piéton à l'accès déjà prévu et ce jusqu'à la rue du Tertre Roger. »

PRISE EN COMPTE : une attention particulière sera apportée sur le permis d'aménager qui sera déposé afin de répondre aux mieux aux attentes de ces administrés

O 05 : *Monsieur et Madame JOUAN Guy et Véronique*
10 rue du Tertrain – 22360 LANGUEUX

« Nous souhaitons la réalisation d'un chemin piéton le long de notre jardin, à savoir à compter de l'accès exclusivement piéton déjà prévu et cela jusqu'à la rue du Tertre Roger.
Cela permettra d'éviter les conflits de voisinage et l'entretien de nos clôtures de haies vives. »

PRISE EN COMPTE : une attention particulière sera apportée sur le permis d'aménager qui sera déposé afin de répondre aux mieux aux attentes de ces administrés.

O 06 : *Madame BAUDET Florence*
16 rue duTertrain – 22360 LANGUEUX
« Les eaux pluviales de la maison partent dans un puits perdu et ensuite dans le terrain derrière.
Est-il possible d'avoir un raccordement avec les eaux pluviales du futur lotissement ?
Je souhaite aussi un chemin piéton le long du jardin. »

PRISE EN COMPTE : lors du dépôt du PA une étude technique avec les services des eaux de Saint Brieuc Armor Agglomération pourra être faite sur la question d'un possible raccordement des EP et une vigilance sera apportée sur les aménagements prévus

O 08 : *Monsieur LEMEE Jérôme*
1 rue de la Vallée – 22360 LANGUEUX

« Je suis propriétaire d'un passage donnant sur la rue François Gouelo. Mon acte avec le propriétaire ne fait état d'aucune servitude sur cette parcelle.
Ce passage sert toujours de sortie à nos voisins du fond, Monsieur et Madame BAUDET. Je suis bien conscient que cette situation « bancale » provient des ventes successives et du morcellement de propriété dans le temps. Je souhaite signaler qu'une sortie devient possible sur le projet de lotissement un peu plus bas dans la rue François Gouelo. M. et Mme BAUDET se trouvent en limite de projet. »

PRISE EN COMPTE : une rencontre pourra être proposée à l'administré avec le lotisseur.

O 09 : *Monsieur KERAUTRET Christian*
7 rue Camille Claudel – 22360 Langueux

« J'attire l'attention sur la nécessité de sécuriser l'accès à ma propriété afin que nous puissions sortir de chez nous sans avoir à faire une marche arrière avec nos véhicules compte tenu du manque de visibilité dans la rue. Merci d'en tenir compte pour le futur aménagement, ce qui contribuera à sécuriser la fréquentation piétonne qui a été choisie. »

PRISE EN COMPTE : une attention particulière sera apportée sur le permis d'aménager qui sera déposé afin de répondre aux mieux aux attentes de cet administré.

O 10 : *Monsieur MORIN Jean Pierre*
56 rue des Grèves - 22360 Langueux

« L'étude piézométrique qui conduit à la classification des zones humides dans le secteur des Grèves n'a pas été menée sur une période d'observation suffisante. Même si en 2018 on a observé une pluviométrie « normale », voire légèrement excédentaire, on sait en hydrologie qu'une nappe met plusieurs saisons à récupérer son niveau normal après une période de sécheresse exceptionnelle, ce qui fut le cas en 2017. »

PRISE EN COMPTE : l'étude qui a conduit à la définition des zones humides a été faite par des experts et a été validée par la Commission Locale de l'Eau du SAGE.

O 11 : *Monsieur PARCHEMINER Yves*
7 rue de la Morgan – 22360 Langueux

« Objet : Modification de la zone rue la Morgan 2 Auh
Une partie de la zone parcelle 207 et 208 reste en 2AUh. Il est seulement prévu un cheminement doux. Dans le cas d'une urbanisation future, de quelle manière se fera la desserte routière ? Il n'y a pas d'accès automobile de prévu sur le plan page 84, alors que 2 voies desservent cette parcelle.

Zone prévue en 1AUhb
Un accès automobile est prévu rue de la Morgan parcelle 212 et rue des peupliers par la parcelle 209.
Cette parcelle 209 est actuellement viabilisée : eau-gaz-égout-route.
Une route : liaison rue la Morgan - rue des peupliers pour desservir les parcelles 212 et 424 n'est pas nécessaire, une placette de retournement dans la parcelle 424 est satisfaisante pour desservir les 8 lots prévus dans cette zone.
De plus la parcelle 207 n'est pas enclavée et une desserte future de cette parcelle par la parcelle 209 et la rue des peupliers n'a pas lieu d'être. »

PRISE EN COMPTE : lors du dépôt du PA une vigilance sera apportée sur le plan de composition

Bilan de la mise à disposition et adaptation du dossier

Madame la commissaire-enquêtrice a remis son procès-verbal de synthèse de l'enquête publique le 08 janvier 2020, au service urbanisme de la mairie de Langueux. Celui-ci a été transmis le jour même à Madame Delphine CHAPELAIN de Saint Brieuc Armor Agglomération.
Madame la commissaire-enquêtrice reprend les observations des Personnes Publiques Associées qui ont répondu, l'avis de la Mrae et les observations du registre d'enquête.

Le 15 janvier, un mémoire en réponse a été transmis à Madame la commissaire-enquêtrice qui apporte des éléments de réponse sur :

- l'urbanisation des secteurs sous Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) et démontre la nécessité d'ouvrir 3 nouveaux secteurs à l'urbanisation ;
- sur la densité déterminée dans les OAP des 3 nouveaux secteurs ;
- sur l'analyse des mesures environnementales qui seront prises en compte ;
- sur les remarques du commissaire quant aux avis des PPA.

Le 25 janvier 2020, madame la commissaire-enquêtrice a rendu son rapport définitif et ses conclusions sur le projet de modification n°1 du PLU sont les suivantes :

« *le projet de modification traduit la vision de la commune en terme d'aménagement lié au développement démographique tout en préservant l'environnement ainsi que les paysages urbains et naturels et en confortant le développement économique et l'activité agricole dans une organisation spatiale soucieuse de la mixité sociale et de l'économie de l'espace.*
Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Langueux s'inscrit dans la maitrise de la croissance de la population et la limitation de la consommation d'espace…

EN CONSEQUENCE *j'ai l'honneur d'émettre* ***un avis favorable*** *au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Langueux tel que défini au dossier soumis à l'enquête publique et modifié selon les indications fournies par le maitre d'ouvrage sans son mémoire en réponse… »*

Avis de la commune de Langueux

Au vu des pièces du dossier et notamment du bilan de la mise à disposition du public ; il est proposé au titre de l'article L 5211-57 du CGCT d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle que contenue dans le dossier joint à la présente délibération.

Aussi,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 153-41 et suivants, relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la délibération DB-125-2017 du 30 mars 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvant la Charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°DB-153-2017 du 27 avril 2017 relative à l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langueux, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2018 approuvant le principe de modification du PLU ;

Vu la délibération DB-015-2019 du 11 février 2019 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération portant engagement d'une modification de droit commun et justification d'ouvertures à l'urbanisation ;

Vu l'arrêté n° AG-055-2019 de la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 15 juillet 2019 engageant la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°AG-071-2019 de la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 18 octobre 2019 définissant les modalités de l'enquête publique de la modification de droit commun n°1 ;

Vu l'arrêté n°AG-073-2019 de la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 05 novembre 2019 portant modification des dates de l'enquête publique de la modification de droit commun n°1 ;

Vu la décision n°2018-006258 du 14 septembre 2018 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale soumettant le projet de modification de droit commun n°7 à évaluation environnementale ;

Vu l'avis n°2019-007414 du 24 octobre 2019 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

Vu les conclusions définitives de la commissaire-enquêtrice :

Je vous propose :

- d'émettre un avis favorable à l'approbation de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langueux ;

- et 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 l'unanimité.