



## **DÉLIBÉRATION N°2023-021**

### **Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la Ville de Pleurtuit**

**L'an deux mille vingt-trois, le mardi 7 mars à dix-neuf heures et trente-quatre minutes**, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Pleurtuit, dûment convoqués, se sont réunis à l'Espace Delta, rue Ransbach Baumbach sous la présidence de Madame Sophie BÉZIER, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de la convocation : Mardi 28 février 2023

#### **Présents : 22**

Mme Sophie BÉZIER, M. Yvon POUTRIQUET, Mme Patricia MARTINEAU, M. Daniel LEROY, Mme Morgane GOUES, Mme Lydie DUHIL, M. Frédéric MABBOUX, Mme Marie-Thérèse HUBERSON, M. François-Xavier LEVREL, Mme Christèle ANDRÉ, M. Guy RAVAILLAULT, M. Christophe PEGEOT, M. Jérôme RIVIERE, Mme Delphine SCHAPMAN, M. Thierry WATTERLOT, Mme Sandrine GROMIL, M. Éric GOASDOUÉ, M. Alain BARBÉ, Mme Christine COLAS, M. Samuel MARTINEAU, M. Jacques ERTLÉ, Mme Hélène REUX

#### **Absents représentés : 5**

M. Sylvain BRIANT a donné pouvoir à Mme Patricia MARTINEAU  
Mme Isabelle DERRIEN a donné pouvoir à Mme Delphine SCHAPMAN,  
M. Dominique GUILLOUET a donné pouvoir à M. Daniel LEROY  
Mme Séverine OLLIVIER-ROUX a donné pouvoir à Mme Sandrine GROMIL,  
Mme Stéphanie RENAULT a donné pouvoir à M. Jacques ERTLÉ

#### **Absents non représentés : 2**

Mme Aline NEDJAR  
Mme Valérie DELCOURT

**Secrétaire de séance** : M. Alain BARBÉ

## **7- PLU - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 – BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION**

**Rapporteur : M. Guy RAVAILLAULT**

La commune de Pleurtuit est couverte par un Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 20 juillet 2018, modifié le 5 juillet 2022 et le 7 février 2023.

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Malo, dans l'article 40 de son document d'orientations et d'objectifs, a identifié le centre-ville de Pleurtuit comme site de centralité structurant à l'échelle du Pays, au vu de sa localisation, de son organisation et de sa composition. Celui-ci préconise la localisation des nouvelles implantations commerciales au cœur même des centralités définies à l'article 40. Il précise également que les autorités compétentes en matière de planification urbaine locale peuvent s'emparer des outils à leur disposition afin de contrer la déshérence commerciale.

Des changements de destination ont été effectués ces dernières années, transformant certains commerces en habitations et impactant sur le paysage commercial du centre-ville. Afin d'enrayer ce processus, Madame le Maire de Pleurtuit a décidé d'engager la modification simplifiée n°3 du PLU par arrêté n°2022-031 en date du 19 septembre 2022. Celle-ci a pour objectif de modifier certaines dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

La présente modification prévoit, au sein du secteur UCa du PLU correspondant au centre historique :

- L'interdiction du changement de destination des commerces et activités commerciales
- L'interdiction de l'implantation des Dark-Stores et l'ajout du terme aux dispositions générales

Le 27 octobre 2022, le dossier de modification simplifiée a été soumis à la MRAE. Par décision n°2022-010231 en date du 28 décembre 2022, celle-ci a conclu que la modification n°3 du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Aucune observation n'a été effectuée.

Le projet de modification a également été mis à disposition du public du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus. Aucune remarque n'a été effectuée au cours de cette période. Le bilan de cette mise à disposition a été dressé en date du 13 février 2023 et est annexé à la présente délibération.

Le règlement ainsi que les dispositions générales modifiés sont annexés à la présente délibération.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 20 juillet 2018, modifié le 5 juillet 2022 et le 7 février 2023 ;

Vu l'arrêté du Maire n°2022-031 en date du 19 septembre 2022 portant engagement de la procédure simplifiée n°3 du PLU de Pleurtuit ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2022-122 en date du 15 novembre 2022 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 ;

Considérant que le projet n'a suscité aucune remarque de la part des personnes publiques associées et aucune remarque de la part du public durant la période de mise à disposition,

Envoyé en préfecture le 09/03/2023

Reçu en préfecture le 09/03/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230307-DEL\_2023\_021-DE

Vu l'avis de la commission « Urbanisme, Aménagement, Foncier » du 1<sup>er</sup> mars 2023,

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :**

**APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU ;

**APPROUVE** la modification simplifiée n°3 du PLU telle que présentée lors de la mise à disposition ;

**PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

**PREND ACTE** que la procédure ne sera exécutoire qu'une fois les modalités de publicité et de transmission réalisées ;

**AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette procédure.

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,  
Sophie BÉZIER

Le secrétaire de séance,  
Alain BARBÉ

## **Modification simplifiée n°3 du PLU**

### **Ajout de la définition du terme « Dark Store » en page 14 des dispositions générales**

#### **Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol\* des constructions sur un terrain\* donné et la surface de ce terrain\*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

#### **Constructions**

Les constructions visées par le présent Règlement sont celles soumises à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol\* au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Constructions annexes**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, détachés de la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, locaux vélos...

**Dark store** : Constructions destinées au stockage, à la préparation de commande et/ou à leur livraison, incluant également les dark-kitchen. Le bâtiment peut accueillir une clientèle s'il est doté d'un comptoir de retrait de marchandise. Dans ce cas, il appartient à la destination « Commerce et activités de service ». Dans le cas contraire, il appartient à la destination « Entrepôt ».

#### **Destinations et sous-destinations**

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

##### **Exploitation agricole et forestière**

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

##### **Habitation**

- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

##### **Commerce et activités de service**

- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Envoyé en préfecture le 09/03/2023

Reçu en préfecture le 09/03/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230307-DEL\_2023\_021-DE

**Modification simplifiée n°3 du PLU**

**En bleu, les modifications apportées au règlement de la zone UCa**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

#### **ZONE UC**

## **ZONE UC**

### Nota

D'une manière générale, la zone **UC** correspond aux parties agglomérées traditionnelles (centre-ville de Pleurtuit). Elle est caractérisée par un tissu urbain dense, généralement homogène et continu ou semi-continu.

Elle comprend des secteurs spécifiques :

- **Le secteur UCa** correspond au centre historique.
- **Le secteur UCb** correspond à l'extension du centre.

**Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".**

**Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.**

## Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UC 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Oui Sous conditions en <b>UCb</b>
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Le changement de destination des bâtiments appartenant à la destination « Commerce et activité de service » en zone UCa.

3. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
4. Les entrepôts, établissements industriels et commerces de gros nouveaux.
5. Les dark stores\* entrant dans la destination « commerce et activité de service » accueillant une clientèle en zone UCa
6. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
7. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
8. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Les parcs d'attractions ouverts au public.
10. Les dépôts de véhicules.
11. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.



**Modification simplifiée n°3 du PLU :**

**Bilan de la mise à disposition du Public réalisée du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus**

Les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU ont été définies par délibération n°2022-122 du conseil municipal en date du 15 novembre 2022. Le dossier a été mis à disposition du public du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus.

Le public a été informé de cette procédure par la diffusion d'un avis de mise à disposition du public dans les éditions du Ouest-France du 29 décembre 2022 ainsi que sur le site internet de la commune.

Cet avis a également été affiché au siège de la mairie de Fleurtuit à compter du 2 janvier 2023 et ceci durant toute la période de mise à disposition du public.

L'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre permettant de recueillir ses observations, en mairie de Fleurtuit, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Aucune remarque n'a été apportée durant la période de mise à disposition.

Fleurtuit,

Le 13 février 2023

Par délégation du Maire

A large, stylized signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, written over the official seal of the commune.

Guy RAVAILLAULT  
5<sup>ème</sup> Adjoint