

# COMMUNE DE PIPRIAC

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10 juin 2022

# Table des matières



	_____	<b>1</b>
<b>1. Le contexte</b>	_____	<b>3</b>
<b>2. Les objectifs de la modification simplifiée n°4</b>	_____	<b>3</b>
<b>3. Justification du choix de la procédure</b>	_____	<b>3</b>
<b>4. Le déroulement de la procédure</b>	_____	<b>4</b>
<b>5. Les modifications apportées au PLU</b>	_____	<b>4</b>
<b>Instauration d'une règle relative à la préservation du commerce ou activité de proximité</b>	_____	<b>4</b>

# 1. LE CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme a été validé par le Conseil Municipal de PIPRIAC le 12 février 2010 et modifié le 18 septembre 2018, 21 septembre 2021, 25 janvier 2022 et 26 avril 2022 et mis à jour le 21 janvier 2020 et le 30 août 2021. Il s'applique à tout le territoire communal.

Depuis sa mise en application, le PLU a fait l'objet d'adaptations que ce soit pour préciser le projet de développement territorial de la commune de Pipriac ou pour clarifier certaines dispositions du règlement.

La modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21/09/2021. Son objet principal était de déplacer l'emplacement N°4 afin de permettre aux propriétaires de la parcelle touchée par cet accès réservé d'en agrandir la surface constructible, puis de le diviser en trois et créer trois parcelles constructibles en plein cœur de bourg.

La modification n°2 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/01/2022. Son objet principal était de modifier l'emplacement réservé n°9 (ZA Vallées du Couchant) afin de permettre aux propriétaires de la parcelle concernée par cet accès réservé d'en agrandir la surface constructible et ainsi en améliorer l'exploitation par l'usage.

La modification n°3 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26/04/2022. Son objet principal était de corriger une erreur matérielle avec la réintégration d'une partie de la parcelle ZD 49 en zone Na.

## 2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

Le PLU de Pipriac participe à la politique globale menée par la Commune pour renforcer son cœur de ville. La commune a fait réaliser en 2021 une étude sur sa stratégie commerciale avec le cabinet LESTOUX : Il a été identifié un linéaire de préservation du commerce sur certaines rues du centre afin de maintenir et développer la diversité commerciale et d'offrir une offre de proximité attractive. En effet, aujourd'hui les commerces et services du centre-ville ne sont pas protégés et sont régulièrement transformés en logements lors d'une fermeture. La commune souhaite donc instaurer un périmètre de sauvegarde des commerces et services en centre-ville pour maintenir un dynamisme économique.

L'objectif de ce périmètre est d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces, d'activités ou de services en logement, le long des linéaires dont l'identification est mise à jour sur le plan de zonage. Il s'agit donc d'ajuster la règle à la réalité de terrain et donc à la présence effective des linéaires commerciaux : les rez-de-chaussée à usage de commerces, d'activités ou de services repérés au règlement graphique ont l'interdiction de changer de destination vers du logement. Cet objet entraîne la modification du règlement graphique et du règlement écrit en vigueur de la zone Ue.

## 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'évolution du PLU peut être mise en œuvre par une procédure de modification simplifiée selon les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme :

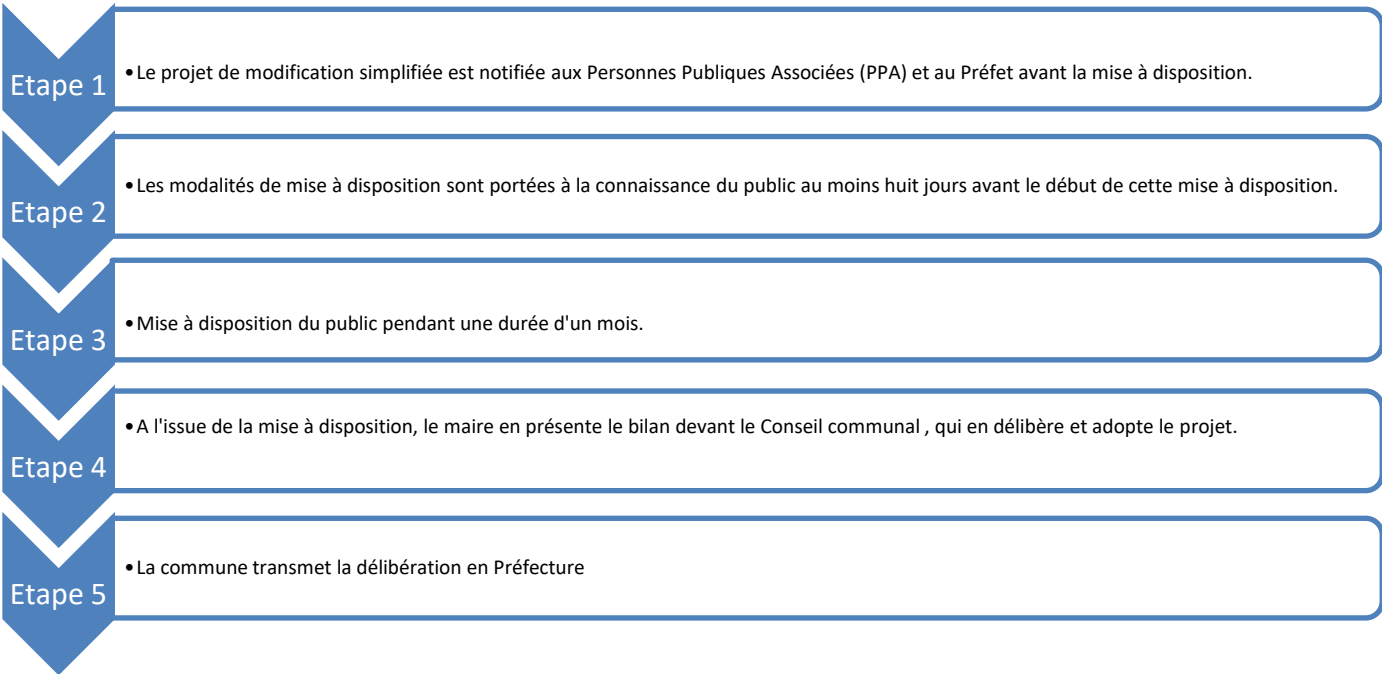
- Pour rectifier une erreur matérielle
- Lorsque les changements envisagés ne sont pas de nature à :
  - o Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
  - o Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
  - o Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
  - o Ouvrir à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation
  - o Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ou diminuer ces possibilités de construire

- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée.

## 4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.



## 5. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les modifications apportées au PLU impacteront :

- Le règlement
- Le plan de zonage

### Instauration d'une règle relative à la préservation du commerce ou activité de proximité

De par sa mixité des fonctions et des usages le centre-ville constitue le pôle principal du bassin de vie de Pipriac. Depuis plusieurs années, Pipriac, à l'instar d'autres villes rurales, est confrontée à une perte d'attractivité de son cœur de ville. Aussi, la Commune s'est engagée dans une démarche globale et structurante visant à redonner au centre-ville son dynamisme en agissant sur l'habitat, le commerce, la culture, le tourisme et les aménagements urbains. Cette démarche globale a permis à la Commune d'être lauréate du programme national Petites Villes de Demain (PVD).

Pour le commerce ou activité de proximité, l'enjeu principal du centre-ville est de construire un réel cœur marchand, en mesure d'irriguer et de dynamiser par la suite l'ensemble de la commune.

Dans ce contexte il est apparu nécessaire de préserver une mixité fonctionnelle du quotidien aussi bien pour les achats de proximité que pour les services accompagnants la vie urbaine et ce dans une logique de renforcement d'attractivité du centre-ville.

### **1 – La modification du règlement :**

Le règlement de la zone Ue est ainsi modifié :

« Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

*Article U.E. 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

*Le long des rues telles qu'identifiées sur les documents graphiques, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou d'activités de proximité vers du logement est interdit ».*

### **2 - La note liminaire du PLU est modifiée :**

La définition de « commerces et activités de proximité » est précisée dans la note liminaire :

10. « commerces et activités de proximité » :

*Recouvre les commerces de détail, l'artisanat avec une activité commerciale et les activités de services au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié le 31 janvier 2020, définissant les destinations et sous-destinations de constructions. L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services notamment les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, les cordonneries, les salons de coiffure, les épiceries, les supermarchés, les points de retrait ... L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les 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 notamment les professions libérales (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières ... »*

### **3 - Le plan de la zone Ue :**

