

Commune de PLERIN

**PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES
PRISE EN COMPTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

ANALYSE DES AVIS ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

04/11/2014

PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis de la Préfecture :

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
<p>Projet communal</p>	<p>Logements : la justification du potentiel de développement fait apparaître des chiffres différents pour le desserrement des ménages selon les chapitres du rapport de présentation : hypothèse de 2 personnes par ménage d'ici 10 ans à la page 25, puis hypothèse de 2,15 personnes par ménage d'ici 10 ans à la page 26.</p> <p>Le potentiel de logements dans les zones AU est aussi à clarifier, chiffres divergents (970, 700, 987 logements).</p>	<p>Concernant les taux d'occupation, les chiffres inscrits en haut de la page 25 sont erronés, les chiffres exacts sont bien ceux qui ont été retenus par la suite pour la prospective démographique, soit 2,15 en 2023 et 2,1 habitant en 2028. Le rapport sera donc corrigé sur ce point.</p> <p>Le chiffre de 690 logements correspond au besoin de logements sur 10 ans pour un taux de croissance annuel de 0,75%. La commune s'engage donc à produire au minimum 70 logements par an sur 10 ans, soit 700 logements au total.</p> <p>Le potentiel de logements dans les zones AU, lié à l'application des densités minimales, est de 984 logements. Il est donc supérieur aux besoins estimés pour 10 ans, ce qui permet soit de prolonger la durée du PLU, soit d'accélérer la production annuelle de logements.</p> <p>Les chiffres de 700 logements produits sur 10 ans et d'un potentiel de 984 logements dans les zones AU sont donc corrects, le rapport de présentation a donc été relu pour vérifier que ces valeurs sont bien reprises dans tout le document.</p>	<p><u>Rapport de présentation:</u> correction du chiffre concernant le taux d'occupation (page 25)</p> <p><u>Rapport de présentation:</u> correction du chiffre de 970 logements, remplacé par le chiffre de 984.</p>
	<p>Logements sociaux : le projet prévoit de passer de 12,3% à 14 % de logements sociaux d'ici 2028, ce qui est insuffisant pour répondre aux exigences de la loi SRU.</p>	<p>Cette prévision inscrite dans le PLU n'intègre que les potentialités des zones AU, pas celles liées aux futurs projets dans les zones U (cf page 26 tome 2), dont le nombre total est impossible à quantifier. On peut toutefois intégrer le chiffre de projets en cours, à savoir : 42 logements sur le Légué, 20 logements dans le centre, et 16 logements sur le terrain Montfort. Ce potentiel s'ajoute au potentiel minimum de 260 logements sociaux produits sur les zones AU, et aux 790 logements sociaux actuels. Le bilan est donc de 1128 logements sociaux, soit 15 % des 7500 logements totaux estimés dans 15 ans.</p> <p>Le PLU répond donc à un objectif de réduction du déficit de logements sociaux, sans toutefois chercher à nécessairement atteindre l'objectif de 20% fixé par la loi SRU sur une période de 10-15 ans.</p>	<p>Sans incidences.</p>
	<p>Superficies mobilisables :</p> <p>Le projet de PLU prévoit 50,55 ha de zones AU destinées à l'habitat. Pour construire 690 logements sur 10 ans, en appliquant une densité moyenne de 25 logements/ha, la surface nécessaire s'élève à 28 ha sur 10 ans ou bien 46 sur 15 ans, ce qui est supérieur aux 50,55 ha inscrits au PLU.</p>	<p>Le tableau de synthèse figurant au début du document sur les OAP dresse précisément le potentiel de logements par secteurs. La surface totale des zones Au dédiées à l'habitat est bien de 50,55 ha, mais ce tableau indique que les surfaces réellement aménagées s'élève à 39,26 ha. Ce différentiel est lié à la présence d'équipements publics programmés dans ces zones, ou bien à la présence de zones non urbanisées (coteaux inconstructibles) dans la zone 2AU à l'ouest de l'agglomération.</p> <p>Le calcul du potentiel minimum de 984 logements s'applique sur ces 39,26 ha, la densité minimale globale est bien de 25 logements/ha.</p>	<p>Sans incidences.</p>

	<p>Imprécision page 207 du rapport de présentation (superficie de 39 hectares pour les zones AU dédiées à l'habitat).</p> <p><u>Orientations d'aménagement :</u> Il serait intéressant de distinguer les zones programmées à 10 ans et celles programmées à 15 ans</p>	<p>Cette indication de phasage semble impossible à déterminer aujourd'hui, le phasage de ces zones étant notamment lié aux disponibilités foncières et à l'intervention des porteurs de projets. De plus, la commune est composée de nombreuses polarités urbaines, il est donc difficile de définir précisément l'ordre d'urbanisation des zones.</p>	<p>Sans incidences.</p>
<p>Compatibilité avec les dispositions de la loi littoral</p>	<p><u>Articles L.146-2 (coupure d'urbanisation)</u> Deux coupures d'urbanisation sont en zone A (Ville-Hélio / Croix Gueudas et Ville-Agan / Le Quartier). Ce zonage ne garantit pas leur inconstructibilité et donc leur pérennité. L'extension de la Ville-Agan réduit considérablement cette coupure.</p> <p>Pour l'ER n°19 de la Croix Gueudas, il est conseillé de maintenir l'effet naturel de la coupure en portant une attention particulière à ce projet, et en ne réalisant pas le parking sur toute la longueur par exemple</p> <p><u>Articles L.146-4-1 (urbanisation en continuité des agglomérations et villages)</u> Concernant les hameaux classés en zone UC, certains zonages semblent permettre des extensions d'urbanisation. Il conviendra de revoir ce zonage à partir de plans cadastraux à jour.</p>	<p>La largeur de la coupure d'urbanisation Ville Hélio/Croix Gueudas est de 100 m, il est peu probable que de nouveaux bâtiments agricoles viennent s'implanter dans cette coupure (périmètre d'inconstructibilité pour les bâtiments générant des nuisances, obligation de construire en continuité de l'existant pour les autres bâtiments). De plus, cette coupure relie deux plateaux agricoles et non deux zones naturelles. Ce zonage A constitue bien une coupure d'urbanisation, il est donc proposé de le maintenir</p> <p>Concernant la coupure entre la Ville-Agan et le Quartier, ce secteur fait l'objet d'une procédure de permis d'aménager qui a été déposée sur la base du PLU actuel le 31 mai 2013. Le nouveau PLU peut prendre des dispositions précises dans les orientations d'aménagement pour que les espaces non bâtis restant après cette procédure d'urbanisation soient pérennisés. De plus, une grande partie des espaces libres restant sont bien classés en zone N et non en zone agricole, le prolongement de cette zone N au delà de la voie vers le sud a donc été étudié et validé.</p> <p>Proposition de modifier l'intitulé de l'ER pour indiquer un projet d'aire naturelle de stationnement, sans infrastructures et limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Après intégration des dernières mises à jour du bâti transmises par St Brieuc Agglomération en octobre 2013, il s'avère que le cadastre utilisé pour le PLU est à jour. La remarque de la DDTM concerne certaines parties de hameaux qui semblent faiblement bâties et peuvent être considérées comme des ruptures d'urbanisation, leur classement en zone U représente alors une extension potentielle de cette urbanisation. Le cas du hameau de la Ville Hélio a été notamment étudié, il s'avère que le plan cadastral ne reflète pas la réalité du terrain où la topographie et le paysage ferment l'espace et assurent un sentiment de continuité urbaine. Une analyse globale des limites constructibles des hameaux a donc à nouveau été réalisée avant l'approbation du PLU, le zonage est ainsi conservé sans modification.</p>	<p>Sans incidences.</p> <p><u>OAP</u> : actualisation des OAP sur ce secteur (coupure d'urbanisation, référence au permis d'aménager) (fait).</p> <p><u>Zonage</u> : prolongement de la zone N à proximité de la Ville-Agan pour conforter la coupure d'urbanisation inscrite dans les OAP.</p> <p><u>Zonage</u> : actualisation de l'intitulé de l'ER n°19.</p> <p>Sans incidences.</p>

	<p>Au Plessix, le zonage UD constitue ainsi une extension d'urbanisation.</p> <p>Les zones UE et UY autorisent des constructions neuves en discontinuité de villages ou d'agglomérations : complexe de l'ASPTT ou usine Aéroblanc à Jouget.</p> <p>Le règlement de la zone A doit préciser que les constructions non nuisantes doivent se réaliser à l'intérieur du périmètre des exploitations.</p>	<p>Le cadastre sur la zone UD du Plessix n'est pas actualisé, un permis d'aménager a de plus été autorisé sur ces terrains. Le zonage est donc conservé sans modification.</p> <p>Le deuxième terrain de sport à l'est n'apparaît pas sur le cadastre, ce dernier est donc complété. Pour Jouget, la nature des terrains et la délimitation de zone inscrite au PLU répondent à la notion de densification dans un compartiment de terrain.</p> <p>Cette demande est en lien avec celle de la Chambre d'agriculture (cf chapitre 3).</p> <p>Le PLU prévoit déjà une distance maximale de 150 mètres pour les bâtiments autres que ceux d'affouragement, ceci pour éviter le mitage. Il semble nécessaire de supprimer les notions de distance et de soumettre les nouvelles constructions au respect de l'article L 146-4-1. Autrement dit, seuls les bâtiments abritant des activités « nuisantes » peuvent être réalisés en extension de l'urbanisation, les autres bâtiments (bâtiment d'enfouissement, maison d'habitation...) doivent être réalisés à l'intérieur de l'espace bâti.</p> <p>Il sera apprécié que la jurisprudence exige que les zones soient déjà urbanisées, c'est-à-dire caractérisées par une densité significative des constructions, mais en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations (CONSEIL d'ETAT, 27/09/2006, commune du LAVANDOU, n° 275.924; Cour Administrative d'Appel de NANTES, 11/10/13, n° 12NT01355).</p> <p>Dans ces conditions, pour être strictement conforme à la LOI LITTORAL telle qu'elle est interprétée actuellement par le Juge administratif, le règlement de la zone A ne doit autoriser que le changement de destination des bâtiments existants et leur extension, qu'ils soient à usage d'habitation ou non, seuls les bâtiments abritant des activités nuisantes pouvant être construits en extension de l'urbanisation.</p>	<p><u>Zonage</u> : actualisation du cadastre du Plessix</p> <p><u>Zonage</u> : actualisation du cadastre sur Chateauneuf.</p> <p><u>Règlement</u> : actualisation du règlement de la zone A (article A2)</p>
<p>Articles L.146-6 (espaces remarquables)</p> <p>L'article L. 146-4-2 du code de l'urbanisme ne prévoit pas deux aménagements prévus au PLU par des emplacements réservés : création d'une voie aux Rosaires, et création de deux bassins d'orage sur la Ville Crohen.</p>	<p>Concernant les deux bassins tampons, on se trouve en sommet de bassin versant dans un secteur déjà en partie urbanisé et au contact de zones U mais aussi N. Cette zone NL nouvellement créée dans le PLU peut donc être légèrement réduite pour passer en zone N et permettre des aménagements liés à l'urbanisation voisine et nécessaires pour gérer les eaux pluviales. La réduction de la zone est minime, environ 2,5 ha.</p> <p>Concernant la voie des Rosaires, il est proposé d'étendre la zone U sur un ER qui fige la vocation des sols, sur un secteur peu sensible en terme de paysage ou d'environnement. Cette extension de la zone U respecte le PADD puisqu'elle ne permet pas d'extension de l'urbanisation (pas de constructibilité du fait de l'ER).</p>	<p><u>Zonage</u> : décalage de la zone NL au lieu-dit la Ville Crohen</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation de la carte de délimitation des espaces naturels remarquables.</p> <p><u>Zonage</u> : décalage de la zone UCL3 au niveau de l'ER 3 des Rosaires</p>	

<p>Compatibilité avec le SAGE</p>	<p>Zones humides L'inventaire exhaustif des zones est en cours de réalisation par le service Eaux de St Brieuc Agglomération, il devra être intégré dans le document graphique incomplet à ce jour. Il serait pertinent de préciser que cet inventaire n'est pas exhaustif.</p>	<p>L'inventaire exhaustif des zones humides réalisé par St Brieuc Agglomération a été finalisé en février 2014. Le PLU avait déjà effectué une analyse des incidences de l'intégration de cet inventaire, alors provisoire. L'inventaire final localisant moins de zones humides que l'inventaire initial, les incidences de son intégration dans le PLU restent limitées, avec toutefois trois secteurs nécessitant une analyse complémentaire : - le plateau central entre la RN 12 et Saint Laurent. - le plateau central entre les Alleux et la Grange. - limite communale avec Pordic à l'ouest de la ZA de Sainte Croix. Dans le document final, des zones N sont donc ajoutées sur les espaces de zones humides se trouvant en continuité des zones N existantes et participant à la continuité de la trame bleue communale.</p>	<p><u>Zonage</u> : actualisation du zonage pour tenir compte du nouvel inventaire des zones humides. <u>Rapport de présentation</u> : actualisation du chapitre concernant le réseau hydrographique (page 41), du chapitre sur les zones humides (page 105) et de celui de prise en compte dans le zonage. <u>Annexes</u> : actualisation de l'inventaire des zones humides en substituant le nouvel inventaire à l'ancien.</p>
	<p>La Préfecture propose aussi de rappeler dans le règlement l'interdiction de destruction des zones humides.</p>	<p>La réglementation garantissant la préservation des zones humides est déjà inscrite à l'article 6 des dispositions générales du règlement (page 17). Cet article est toutefois repris dans les articles 1 de l'ensemble des zones du PLU.</p>	<p><u>Règlement</u> : actualisation de l'article 1 de l'ensemble des zones.</p>
	<p>Cours d'eau Proposition d'intégrer l'inventaire des cours d'eau réalisé par St Brieuc agglomération sur le plan de zonage du PLU. Proposition d'ajouter au règlement un paragraphe interdisant toute construction à moins de 10 mètres des cours d'eau.</p>	<p>La superposition de l'inventaire définitif des cours d'eau sur le plan de zonage indique qu'une très grande majorité du linéaire de cours d'eau sont d'ores et déjà classés en zone N (NL ou NP). Les cours d'eau non protégés sont bordés de zones humides, ils ont donc été traités dans le chapitre précédent. Concernant la règle d'inconstructibilité en bordure des cours d'eau, cette demande nécessite une analyse fine puisque plusieurs ruisseaux traversent des zones urbanisées. La décision finale est d'inscrire une règle d'inconstructibilité de 10 m le long des cours d'eau inventoriés pour les zones A et N.</p>	<p><u>Règlement</u> : correction des articles A1, N1 et NL1 pour intégrer la règle d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autres des cours d'eau cartographiés. <u>Zonage</u> : ajout de l'inventaire des cours d'eau avec une légende indiquant l'application d'une marge inconstructible de 10 m de part et d'autres des cours d'eau.</p>
<p>Assainissement , eaux usées et eaux pluviales</p>	<p>Eaux usées La préfecture transmet des informations concernant les bilans annuels des stations d'épuration afin qu'ils soient intégrés dans le rapport de présentation du PLU. Le zonage d'assainissement collectif devra prendre en compte les modifications prévues au PLU. Des prescriptions sont formulées concernant l'assainissement non collectif : proposition de ne cibler que les secteurs favorables, avec des tailles de lots suffisantes, en limitant le recours au filières</p>	<p>Ces informations sont intégrées dans le rapport de présentation (page 93 du tome 1 concernant le traitement des eaux usées). Le zonage d'assainissement collectif pourra être actualisé après l'approbation du PLU afin que la limite des zones constructibles soit définitivement arrêtée. Ce type de réglementation relève du document de zonage d'assainissement non collectif, les services de la ville analyseront son intégration possible dans ce document. Après analyse et faute d'informations suffisamment précises, il est décidé de ne pas apporter de compléments dans le PLU sur ce thème..</p>	<p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation chapitre diagnostic eaux usées. Sans incidences. Sans incidences.</p>

	<p>de traitement par filtres à sables drainés et en interdisant les rejets en bordure de littoral.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Intégrer le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales global concernant la communauté d'agglomération de St Brieuc actuellement en projet.</p> <p>Recommandations concernant la gestion des eaux pluviales dans les futures opérations de logements ou de ZA : procédés alternatifs, gestion aérienne, récupération de l'eau de pluie...</p> <p>Spécifier que les eaux pluviales des parcelles de la RN12 ne devront pas être rejetées dans le réseau pluvial de la route nationale.</p>	<p>Après échange avec les services de Saint Brieuc Agglomération, il s'avère que ces études ne seront pas disponibles avant deux ans.</p> <p>Ces recommandations ont été inscrites dans la charte de développement durable rédigée suite à la démarche AEU, elles ont déjà fait l'objet d'une traduction réglementaire dans les articles 4 de l'ensemble des zones. La prise en compte du règlement du schéma directeur permet de compléter cette réglementation par des préconisations techniques ou des règles normées (débit de fuite imposé par exemple).</p> <p>Il n'existe pas de projet d'urbanisation nouvelle le long de la RN 12, cet ajout n'est donc pas utile dans le PLU.</p>	<p>Sans incidences.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : Complément du chapitre présentant la gestion des eaux pluviales (initialement page 95)</p> <p>Sans incidences.</p>
<p>Risques naturels</p>	<p><u>Risques sismiques</u> : proposition d'ajouter un paragraphe sur les risques sismiques, précisant que le département des Côtes d'Armor est classé en zone de sismicité 2 (faible).</p> <p><u>Risque minier</u> : un PPRM lié à l'ancienne concession de Trémuson a été prescrit par arrêté préfectoral du 11/08/2008. Un porté à connaissance spécifique est à prendre en compte et à traduire dans le règlement et le zonage.</p>	<p>Intégration de cette référence par un complément du diagnostic exposant les risques naturels.</p> <p>Intégration de cette référence par un complément du diagnostic exposant les risques naturels ou technologiques. La cartographie du Porté à connaissance permet de localiser précisément les secteurs T1 et T2, sur lesquels le préfet souhaite appliquer un règlement précis. La superposition de cette cartographie sur le plan de zonage arrêté indique que ces zones à risque concernent principalement des zones inconstructibles (zones N), mais aussi des zones Nh ainsi que la zone UC de la Combe.</p> <p>Étant donné la complexité et la précision de la carte de risque, il est difficile de définir un zonage spécifique pour chaque type de zone T1 et T2. Il est donc proposé de repérer de façon assez large les zones concernées et d'y ajouter un indice rm qui renvoie aux zones à risques du PLU.</p> <p>Le règlement du PLU a ensuite été complété en faisant référence au risque minier, en renvoyant à l'annexe cartographique qui permet de déterminer si le terrain est concerné par la norme T1 ou T2 ; et en traduisant réglementairement les préconisations réglementaires proposées dans le porté à connaissance :</p>	<p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation chapitre diagnostic sur les risques naturels en intégrant le risque sismique et le risque minier (partie diagnostic et partie justification du projet).</p> <p><u>Zonage</u> : Modification du zonage sur le secteur de Trémuson conformément au porté à connaissance sur le risque minier.</p> <p><u>Règlement</u> : création de zones avec un indice « rm » et intégration d'un article 17 dans les dispositions générales, pour tenir compte du risque minier.</p> <p>Actualisation du règlement pour les zones Arm, UCrm, Nrm, Nhrm.</p> <p>Ajout de la carte de risque en</p>

	<p>- zone T1 : interdiction stricte de construire, sauf travaux de réhabilitation légère ou les annexes non habitables.</p> <p>- zone T2 : même règle que T1 + autorisation d'extension limitée, changement de destination ou bâtiments liés aux services d'intérêt collectif n'augmentant pas de façon significative la capacité d'accueil en logements.</p> <p>La cartographie des risques et la note de présentation de ce risque sont annexées au PLU.</p>	annexe du règlement.
--	--	----------------------

<p>Risques technologiques</p>	<p>Une rubrique est à ajouter dans le rapport de présentation présentant les différents risques suivants :</p> <p>Risques industriels : risque lié au déchargement et au stockage d'ammonitrates au port du Légué</p> <p>Risque de transport de matières dangereuses : risque sur la RN12 et sur le port du Légué du fait de déchargement et du stockage provisoire des ammonitrates.</p> <p>Risque de rupture de barrage : le barrage de Saint Barthélémy est classé en zone A par arrêté préfectoral du 07 mai 2009, l'exploitant (Conseil Général 22) doit réaliser une étude de danger qui devra être intégrée au PLU (zones soumises à l'onde de submersion).</p>	<p>Cette rubrique a été intégrée dans le rapport de présentation après le chapitre sur la gestion des risques naturels.</p> <p>Concernant le risque de rupture de barrage, le PLU pourra être mis à jour ultérieurement afin d'intégrer l'étude de l'exploitant lorsque celle-ci sera réalisée.</p>	<p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation du chapitre diagnostic sur les risques technologiques</p> <p>Sans incidences.</p>
--------------------------------------	---	---	---

Liste des autres points à revoir

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
<p>Préambule</p>	<p><u>Documents graphiques</u>: Différence d'échelles entre les documents graphiques 5A et 5B.</p> <p><u>Plan de collecte des eaux pluviales</u> : matérialiser les bassins de rétention sur ce plan.</p> <p>Préciser à la page 29 du règlement que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>	<p>Correction du document pour indiquer la bonne légende.</p> <p>Cette demande de complément a été transmise aux services de St Brieuc Agglomération. Cette demande n'a toutefois pas pu être prise en compte.</p> <p>Cette remarque a aussi été reprise dans chaque article 4 de toutes les zones desservies par l'assainissement collectif..</p>	<p><u>Zonage</u> : Correction du document pour indiquer la bonne légende.</p> <p>Sans incidences.</p> <p><u>Règlement</u> : complément de l'article 4 de l'ensemble des zones desservies par l'assainissement collectif.</p>

	Joindre en annexe le document de la CDNPS	CDNPS a été consultée préalablement à l'enquête publique (passage le 21 mars 2014). Son avis est favorable et sans remarque, cet avis a donc été joint au dossier d'enquête publique.	Sans incidences.
Servitudes d'utilité publique	<p>Actualiser le tableau des servitudes en ajoutant la référence à trois ligne électriques.</p> <p>Compléter le plan des servitudes avec le libellé de la ligne Saint-Agathon – Tréguieux / Plourhan-Tréguieux</p> <p>Supprimer la référence à la servitude PT2 Tregueux-Paimpol abrogée par décret du 27/07/2001</p>	<p>Après vérification, ces lignes apparaissent bien à la page 30 du rapport de présentation, ainsi que dans la liste des servitudes en annexe.</p> <p>Le plan des servitudes a été complété sur ce point</p> <p>Cette servitude a été supprimée du plan des servitudes et du tableau de synthèse.</p>	<p>Sans incidences.</p> <p>Servitudes : actualisation du plan des servitudes sur ce point</p> <p>Rapport de présentation et servitudes : suppression de cette servitude.</p>
Publicité et enseignes	<p>Rappel sur l'absence de valeur légale des recommandations relatives aux enseignes inscrites dans les Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères, seule la réglementation nationale s'applique puisque le Règlement Local de Publicité ne prévoit rien sur ce sujet.</p> <p>Concernant la publicité visible de la RN 12, rappeler la réglementation qui s'applique : code de l'environnement et code de la route – décret 201-251 du 22/03/2001</p>	<p>Cette remarque n'inclut pas de modification du PLU ; le CRAUP ayant seulement valeur de recommandations et non de prescriptions.</p> <p>Ce rappel a été repris dans les dispositions générales du PLU.</p>	<p>Sans incidences.</p> <p>Règlement : complément des dispositions générales du PLU par ce rappel</p>
Gestion des risques	<p>Risques naturels (page 106 du rapport de présentation) :</p> <p>Ajouter un paragraphe concernant les risques naturels, en présentant les arrêtés de catastrophe naturelle ayant concerné Plérin.</p> <p>Risque d'inondation (pages 106 à 111 rapport de présentation) :</p> <p>Préciser qu'il s'agit du risque d'inondation par crue d'un cours d'eau (Le Gouët).</p> <p>Ajouter un paragraphe concernant la côte de référence retenue pour les zones inondables.</p> <p>Corriger la rédaction sur l'étude de vulnérabilité de 2009,</p> <p>Risque de rupture du barrage (page 111) : remplacer ce point dans un chapitre sur les risques technologiques</p> <p>PPRI de la Baie de St Brieuc (page 111) : préciser qu'il</p>	<p>Ce chapitre a été ajouté dans le rapport de présentation</p> <p>Ces précisions ou compléments ont été apportés dans le rapport de présentation</p> <p>Cette modification a été apportée au rapport de présentation, conformément aux précisions apportées plus haut dans ce document.</p> <p>Cette précision a été intégrée dans le rapport de</p>	<p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation du chapitre sur les risques naturels.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation du chapitre sur le risque d'inondation. (</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation du chapitre sur les risques naturels.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation du</p>

	<p>vaudra servitude d'utilité publique.</p> <p>Risque de submersion marine (page 113 à 117) : Mettre à jour ce chapitre à partir du porté à connaissance complémentaire transmis en mairie le 09 juillet 2013. Ajouter un paragraphe sur le risque de rupture de digue.</p>	<p>présentation.</p> <p>L'analyse des informations publiées sur le site internet de la DDTM 22 (porté à connaissance complémentaire du 09 juillet 2013) indique que les nouvelles cartographies sont basées sur des relevés topographiques plus précis. La comparaison avec les cartes issues du Porté à connaissance précédent indique que les zones soumises au risque de submersion sont moins étendues sur ces nouvelles cartographies, les zones situées à plus de 1 m sous la côte de référence ne concernent que l'espace portuaire sur le secteur du Légué. Les zones du PLU tenant compte du risque de submersion sont donc plus larges que les zones délimitées sur ces cartographies, il semble toutefois inopportun de réduire ce zonage de protection tant que le PPRLI n'est pas élaboré et validé. Il est donc proposé de conserver le zonage arrêté avec des zones indicées d'un « s », le règlement s'appuyant sur les nouvelles cartographies du porté à connaissance pour appliquer les règles définies à l'article de ses dispositions générales. Un paragraphe a été ajouté concernant le risque de rupture de digue.</p>	<p>chapitre sur le PPRi.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : actualisation du chapitre sur le risque de submersion à partir du nouveau porté à connaissance, ajout d'un paragraphe sur le risque de rupture de digue.</p>
--	--	--	---

<p>Gestion des risques</p>	<p><u>Risque de mouvements de terrains :</u> Remplacer le chapitre sur le risque de glissement de terrain (page 112) par le risque « mouvement de terrain » avec la cartographie issue de l'étude NRGM de janvier 2013, et placer cette rubrique après celle sur la submersion marine.</p> <p><u>Retrait et gonflement des sols argileux :</u> Ajouter un chapitre concernant ce risque formalisé par une étude du BRGM de février 2011, localisant les zones soumises à un aléa faible.</p> <p><u>Cavités souterraines :</u></p>	<p>Ce chapitre sur le risque de mouvement de terrain a été actualisé dans le rapport de présentation, sans modification des éléments réglementaires.</p> <p>Ces compléments ont été apportés dans le rapport de présentation, sans modification des éléments réglementaires.</p> <p>Ces compléments ont été apportés dans le rapport de présentation, sans modification des éléments</p>	<p><u>Rapport de présentation</u> : complément du chapitre sur les risques sur ce thème des mouvements de terrain</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : complément du chapitre sur les risques sur ce thème des sols argileux</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : complément du chapitre sur les risques sur ce thème des</p>
-----------------------------------	--	--	---

	Ajouter un chapitre concernant ce risque formalisé par une étude du BRGM de décembre 2010, localisant huit cavités naturelles et un ouvrage civil	réglementaires.	cavités souterraines
Classement des infrastructures de transport	Faire référence à l'arrêté préfectoral du 08 janvier 2013, imposant une bande de 300 mètres de large de part et d'autre de la RN 12, et de 250 m à l'extrémité Est de la commune.	Le rapport de présentation du PLU indique déjà cette information réglementaire (page 118) et la reporte sur le document de zonage La marge de 250 m n'est toutefois pas prise en compte, le document graphique doit donc être corrigé sur ce point.	Zonage : définition d'une bande d'isolement phonique de 250 m au niveau du viaduc.
Risque sismique	Ajouter un article concernant ce risque dans les dispositions générales du règlement ; rappelant les règles de constructions imposées dans les zones de sismicité 2.	Cet article a été ajouté dans le règlement.	<u>Règlement</u> : complément du chapitre sur les risques sur ce thème du risque sismique.

Avis de l'Autorité Environnementale :

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
<p>Résumé de l'avis</p>	<p>Le projet reflète la volonté de mettre en place un développement équilibré et harmonieux au travers d'un urbanisme compact, respectueux de la trame verte et bleue et de l'espace littoral.</p> <p>Quelques décisions prises lors du précédent PLU mériteraient d'être supprimées pour ne pas menacer deux coupures d'urbanisation : ER n°19 pour un parking et zone 1AU de la Bergerie.</p> <p>Concernant la zone d'extension 2AU à l'ouest de Plérin-centre, un complément d'évaluation devra être apporté concernant notamment le paysage, la gestion des eaux pluviales ou les déplacements.</p>	<p>Les réponses à ces différentes demandes figurent dans les chapitres qui suivent.</p>	<p>Sans incidences.</p>
<p>Evaluation environnementale</p>	<p>Conformément à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme, le dossier doit comporter un résumé non technique.</p> <p>Détailler les incidences potentielles sur l'environnement de la zone d'extension urbaine 2AU située à l'ouest de Plérin-centre.</p> <p>Les incidences paysagères devront être détaillées, notamment du fait de la proximité avec la future Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Saint Brieuc.</p> <p>Concernant les déplacements, la conclusion sur un impact positif du PLU sur les déplacements doit être reformulée en étudiant plus précisément les incidences du futur quartier dans ce domaine.</p> <p>Eaux pluviales : ce thème doit être détaillé, une analyse substantielle des liens potentiels entre modalités d'aménagement, gestion des eaux pluviales et qualité de l'eau du Gouët doit être réalisée.</p> <p>Par un courrier complémentaire en date du 10 décembre 2013, la demande concerne spécifiquement la zone 2AU à l'ouest de l'agglomération, en détaillant les impacts présents en matière d'eau pluviale.</p>	<p>Un résumé non technique du dossier de PLU a été annexé au mémoire en réponse puis intégré dans le rapport de présentation.</p> <p>Les chapitres mesurant les impacts du PLU sur le paysage et sur les déplacements ont été complétés en précisant les incidences présentes liées à ce nouveau quartier, et les mesures compensatoires ou correctrices prises dans le PLU.</p> <p>L'exploitation du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales permettra d'apporter des compléments de réponse concernant cette problématique.</p>	<p><u>Rapport de présentation</u> : intégration du résumé non technique.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : complément intégrant les impacts du futur projet d'urbanisation en façade ouest de l'agglomération.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : complément intégrant les impacts du futur projet d'urbanisation en façade ouest de l'agglomération en matière d'eau pluviale.</p>
<p>Trame verte et</p>	<p>L'ensemble formé par un cours d'eau, des zones humides et des haies à l'ouest du hameau de Bel-Air pourrait être</p>	<p>Au regard de l'inventaire provisoire des zones humides transmis par SBA (page 185 tome 2</p>	<p><u>Zonage, rapport de présentation</u> : extension de la zone N le long du</p>

<p>bleue</p>	<p>classé en zone N dans le prolongement de l'espace naturel du ruisseau du Bachelet.</p> <p>La justification de la réduction des espaces remarquables sur le secteur du Moulin Neuf ne semble pas recevable, ce secteur est dominé par un caractère naturel. Ce déclassement peut fragiliser les abords du Gouët.</p>	<p>Rapport présentation), une zone N pourrait effectivement être créée sur cet espace, sans préjudice pour l'activité agricole. Cette zone a donc été créée lors de la mise en compatibilité du PLU avec l'inventaire communal des zones humides.</p> <p>Le zonage NL est étendu sur les terrains bordant la rivière sans incidences pour les possibilités de développement limité sur le site du Moulin.</p>	<p>ruisseau du Bachelet.</p> <p><u>Zonage, rapport de présentation</u> : extension de la zone NL sur le site du Moulin.</p>
<p>Urbanisation</p>	<p>Deux dispositions ont tendance à poursuivre l'étirement urbain et remettant en cause deux coupures d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteur 1AU de la Bergerie - emplacement réservé n°19 permettant la création d'un parking entre la Ville Hellio et la Croix Gueudas. 	<p>Ces deux points ont aussi été soulevés par le Préfet. Les réponses déjà apportées préalablement sont les suivantes :</p> <p>La largeur de la coupure d'urbanisation Ville Hélio/Croix Gueudas est de 100 m, il est peu probable que de nouveaux bâtiments agricoles viennent s'implanter dans cette coupure (périmètre d'inconstructibilité pour les bâtiments générant des nuisances, obligation de construire en continuité de l'existant pour les autres bâtiments). De plus, cette coupure relie deux plateaux agricoles et non deux zones naturelles. Ce zonage constitue bien une coupure d'urbanisation, il est donc proposé de le maintenir (à valider par les élus).</p> <p>Concernant la coupure entre la Ville-Agan et le Quartier, ce secteur fait l'objet d'une procédure de permis d'aménager qui a été déposée sur la base du PLU actuel. Le nouveau PLU prend donc des dispositions pour que les espaces non bâtis restant après cette procédure d'urbanisation soient pérennisés. De plus, une grande partie des espaces libres restant sont bien classés en zone N et non en zone agricole, le prolongement de cette zone N au delà de la voie vers le sud pourra être étudié.</p>	<p>Incidences déjà traitées précédemment.</p>
<p>Les flux</p>	<p>Les capacités de traitement des eaux usées de la station d'épuration proche du Sépulcre remettent en cause la temporalité de l'extension de l'urbanisation prévue sur ce secteur.</p>	<p>Une étude portant sur l'assainissement collectif est en cours. Ses conclusions permettront de prendre les dispositions nécessaires pour permettre l'urbanisation de ce secteur en garantissant un traitement efficace des eaux usées. A la date d'approbation du PLU, les décisions n'ont toutefois pas encore été prises</p>	<p>Sans incidences.</p>

Avis du Pays de Saint-Brieuc (SCOT) :

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
<p>4. Protection des espaces naturels et des ressources naturelles</p>	<p>Zones humides : Question : l'analyse du report des zones humides délimitées dans le cadre de l'inventaire provisoire réalisé par SBA porte-t-elle aussi sur les zones Ah et NH ? Une zone humide inventoriée par le PLU sur la Croix de Lornel est concernée par l'emplacement réservé n°9 (aménagement d'un giratoire en haut de la Côte des Violettes). Le règlement protégeant les zones humides (article 6 des dispositions générales) pourrait être complété en précisant que la loi sur l'eau doit être respectée sur tout le territoire lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition des zones humides.</p> <p>Assainissement autonome : Pour les hameaux classés en UD (La Charpenterie , la Ville Vivo, la Ville Erdoret) , la taille des terrains constructibles et la nature des sols sont-elle adaptées à la réalisation d'assainissement autonome ? Concernant la qualité des eaux de baignade, le rapport de présentation intègre les classements antérieur à 2013.</p>	<p>Cette analyse (pages 12 à 16 tome 2 du rapport de présentation) intègre bien l'ensemble des zones du PLU, y compris les zones Ah et Nh. Cette zone humide est confirmée dans l'inventaire communal provisoire de SBA ; avec un tracé légèrement différent. L'emplacement n°9 peut-être supprimé, le projet de voirie (en cours) ne prévoit plus de rond point. Après vérification, l'article 6 des dispositions générales du règlement intègre déjà ce rappel, l'avis du SCOT citait juste le règlement du PLU arrêté sans demander de complément.</p> <p>Il n'existe pas de cartographie concernant l'aptitude des sols à l'assainissement. Concernant la taille des terrains, le règlement de la zone UD (article 5) lie la constructibilité du terrain à sa capacité à accueillir un assainissement autonome. Le rapport a été actualisé en intégrant les derniers classements.</p>	<p>Sans incidences.</p> <p>Zonage et tableau des ER : suppression de l'emplacement réservé n°9</p> <p>Sans incidences.</p> <p>Sans incidences.</p> <p>Rapport de présentation : actualisation en intégrant les derniers classements des eaux de baignade (2013 et 2014). (fait)</p>

Avis de Saint-Brieuc Agglomération :

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
Logement locatif social	<p>Le PLU impose des seuils minimum de production de logements sociaux, la moyenne de ces seuils s'élève à 27%, ce qui est inférieur à l'objectif inscrit au PLH (entre 30 et 35%).</p>	<p>Le PLH fixe un objectif de production de 140 logements sociaux sur la durée du PLH, soit effectivement 31 % de l'objectif global. (450 logements).</p> <p>Le chiffre de 690 logements correspond au besoin de logements sur 10 ans pour un taux de croissance annuel de 0,75%. La commune s'engage donc à produire au minimum 70 logements par an sur 10 ans, soit 700 logements au total.</p> <p>Le potentiel de logements dans les zones AU, lié à l'application des densités minimales, est de 984 logements. Il est donc supérieur aux besoins estimés pour 10 ans, ce qui permet soit de prolonger la durée du PLU, soit d'accélérer la production annuelle de logements.</p> <p>La prévision inscrite dans le PLU n'intègre que les potentialités des zones AU, pas celles liées aux futurs projets dans les zones U (cf page 26 tome 2), dont le nombre total est impossible à quantifier. On peut toutefois intégrer le chiffre de projets en cours, à savoir : 42 logements sur le Légué, 20 logements dans le centre, et 16 logements sur le terrain Montfort. Ce potentiel s'ajoute au potentiel minimum de 260 logements sociaux produits sur les zones AU, et aux 790 logements sociaux actuels. Le bilan est donc de 1 128 logements sociaux, soit 15 % des 7500 logements totaux estimés dans 15 ans.</p> <p>Le PLU est conforme avec le PLH qui demande la construction de 140 logements sociaux sur 6 ans, 23 logements par an. Le PLU s'engage à construire 700 logements sur 10 ans, soit 189 si on applique un ratio de 27 % de logements sociaux. A ce potentiel s'ajoutent les logements sociaux qui vont être construits dans le diffus (obligation de réaliser 25 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 8 logements).</p>	<p>Sans incidences.</p>
	<p>Pour faciliter l'application de la servitude de mixité sociale, la définition des logements sociaux concernés inscrite dans le PLH devra être ajoutée dans le chapitre de définition générale du PLU.</p> <p>Proposition de prévoir certains dispositifs réglementaires tels que des emplacements réservés dédiés à l'habitat social (article L123-2 b du code de l'urbanisme).</p>	<p>Intégration de la définition des logements sociaux inscrite dans le PLH : « logements locatifs sociaux réalisés ou gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré et financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration) ou par les financements qui leur seront substitués ».</p> <p>Le projet de PLU prévoit une offre de logements sociaux répartie sur l'ensemble du territoire, avec un effort plus important sur les quartiers où le taux actuel est plus bas.</p>	<p>Règlement : intégration dans les dispositions générales de la définition des logements sociaux inscrite dans le PLH.</p> <p>Sans incidences.</p>
Transport	<p>Ouvertures à l'urbanisation devront respecter une distance maximale de 300 m (zone urbaine) ou 500 m (zone péri-urbaine) à partir des arrêts de</p>	<p>La réduction du nombre de zones AU par rapport au PLU précédent s'est notamment appuyé sur leur distance par rapport aux arrêts de bus. Une carte qui est jointe au rapport de présentation démontre cette proximité entre les zones AU inscrites au PLU et la localisation</p>	<p>Rapport de présentation : complément du chapitre traitant des déplacements dans la</p>

<p>bus, sinon obligation de prévoir des cheminements vers les arrêts de bus</p> <p>Définir une zone d'influence des ligne structurantes (notamment ligne C), et éventuellement baisser les exigences en matière de stationnement de 15 à 20 % dans les espaces situés à moins de 300 m.</p>	<p>des arrêts de bus.</p> <p>Une analyse cartographique des zones situées à moins de 300 m des arrêts de la ligne C a été effectuée. Dans ce corridor, l'ensemble des types de zones sont représentées, et donc tous les morphologies urbaines (lotissements pavillonnaires, maisons de ville, résidences collectives). Pour mémoire les règles du PLU imposent un certain nombre de places de stationnement par logement, et par surface de plancher pour les activités.</p> <table border="1" data-bbox="280 394 497 1514"> <thead> <tr> <th></th> <th>UA</th> <th>UB</th> <th>UC</th> <th>UD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>collectif</td> <td>1 place</td> <td>1,5 place</td> <td>1,5 place</td> <td>1,5 place</td> </tr> <tr> <td>individuel</td> <td>2 places</td> <td>2 places</td> <td>2 places</td> <td>2 places</td> </tr> <tr> <td>bureau</td> <td>1 place/25 m²</td> <td>1 place/25 m²</td> <td>1 place/40 m²</td> <td>1 place/40 m²</td> </tr> <tr> <td>commerce</td> <td>Aucune place</td> <td>2 places/80 m²</td> <td>2 places/80 m²</td> <td>2 places/80 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ces règles qui se basent sur des unités ne peuvent être durcies de 15 à 20 %, elles paraissent de plus adaptées aux enjeux de densification de chaque secteur (absence d'obligation pour les commerces en zone centrale par exemple). Les règles sont donc conservées sans modification.</p>		UA	UB	UC	UD	collectif	1 place	1,5 place	1,5 place	1,5 place	individuel	2 places	2 places	2 places	2 places	bureau	1 place/25 m ²	1 place/25 m ²	1 place/40 m ²	1 place/40 m ²	commerce	Aucune place	2 places/80 m ²	2 places/80 m ²	2 places/80 m ²	<p>partie « justification » du projet, en intégrant ces informations sur la desserte des zones d'urbanisation future.</p>
	UA	UB	UC	UD																							
collectif	1 place	1,5 place	1,5 place	1,5 place																							
individuel	2 places	2 places	2 places	2 places																							
bureau	1 place/25 m ²	1 place/25 m ²	1 place/40 m ²	1 place/40 m ²																							
commerce	Aucune place	2 places/80 m ²	2 places/80 m ²	2 places/80 m ²																							
<p>Réglementation pour les vélos : en cohérence avec l'arrêté du 20 février 2012, déterminer une surface minimum de 3 m² pour les locaux de stationnement des vélos, et imposer des stationnements couverts et sécurisés.</p> <p>Pour les bâtiments de bureau, imposer une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.</p>	<p>Cette réglementation s'applique indépendamment du PLU puisqu'elle relève du code de la construction.</p> <p>Elle impose de réaliser des locaux pour vélos d'une superficie minimale de 3 m² pour les logements concernés par l'article R 111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, à savoir les bâtiments de deux logements ou plus. La règle du PLU faisant référence à une superficie minimale de 1,5 m², elle est donc conforme avec cette disposition.</p> <p>Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Cette règle sera reprise dans le PLU.</p>	<p>Règlement : actualisation de l'article 12 des zones urbaines et à urbaniser concernées .</p>																									
<p>La compatibilité du PLU avec le PDU (Plan de Déplacement Urbain) devra être plus détaillée, au même titre que le SCOT et le PLH. Les éléments de diagnostic pourront être réactualisés en intégrant l'enquête « déplacements villes moyennes » réalisée en 2011.</p> <p>Pour le projet d'urbanisation à l'ouest de la ville, le PLU doit affirmer la prise en compte des déplacements doux en direction du cœur de ville.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété par un chapitre spécifique sur la compatibilité du PLU avec le PDU.</p> <p>Le diagnostic du PLU intègre cette étude.</p>	<p>Rapport de présentation : ajout d'un chapitre sur la compatibilité du PLU avec le PDU.</p>																									
	<p>Ces éléments sont déjà détaillés dans les OAP, en terme de diagnostic et de projet. De plus, le choix de ce site de développement s'appuie principalement sur sa proximité immédiate avec le cœur de ville, ce qui est largement repris dans la présentation et la justification du PADD.</p>	<p>Sans incidences.</p>																									

<p>Compétence eaux</p>	<p>Indiquer que la viabilisation des nouveaux espaces doit être conforme avec les règlements du service des eaux. Annexer ces documents au PLU.</p>	<p>Ces documents seront annexés au PLU.</p>	<p>Annexes : ajout d'une annexe intégrant les règlements du service des eaux. Ces documents ont été téléchargés depuis le site internet de SBA. Règlement : ajout d'une disposition dans l'article 4 des zones AU renvoyant à l'annexe intégrant le règlement du service des eaux.</p>
<p>Faire mention des schémas directeur d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales en cours d'élaboration par SBA.</p>	<p>Ces documents sont toujours en cours d'élaboration, ils ne peuvent donc être intégré dans le PLU avant son approbation.</p>	<p>Sans incidences.</p>	<p>Sans incidences.</p>
<p>Rappel des objectifs d'infiltration à la parcelle, et de récupération des eaux de pluies, et de la règle des débits de fuite. Demander aux aménageurs d'associer les services techniques de l'agglomération à leur réflexion lors des opérations d'urbanisation des zones AU.</p>	<p>Sans incidences pour le PLU à priori.</p>	<p>Sans incidences.</p>	<p>Sans incidences.</p>
<p>Pour le Sépulcre, des études préalable sont nécessaires pour retenir le meilleur scénario. En cas d'urbanisation rapide, les projets devront traiter leur rejets par des systèmes d'assainissement individuels.</p>	<p>Le règlement des zones AU est modifié pour autoriser des constructions non raccordées à l'assainissement collectif.</p>	<p>Règlement : modification du règlement des zones AU pour autoriser des constructions non raccordées à l'assainissement collectif.</p>	<p>Règlement : modification du règlement des zones AU pour autoriser des constructions non raccordées à l'assainissement collectif.</p>
<p>Pour la zone d'urbanisation future 2Au à l'ouest de l'agglomération, une étude générale sur les réseaux sera nécessaire, notamment pour la défense incendie et l'assainissement des eaux usées.</p>	<p>Sans incidences pour le PLU à priori.</p>	<p>Sans incidences.</p>	<p>Sans incidences.</p>
<p>Pour les projets non raccordés à l'assainissement collectif, préciser que la taille des parcelles devra être suffisante pour réaliser un assainissement autonome</p>	<p>Cette règle figure déjà dans les zones UD non raccordées, il n'est pas pertinent de l'étendre aux zones raccordées puisque le règlement vise à imposer le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existe.</p>	<p>Sans incidences.</p>	<p>Sans incidences.</p>
<p>Développement économique</p>	<p>Les différentes remarques sur l'organisation spatiale du développement économique ne demandent pas de réponses spécifiques dans le PLU. Concernant le développement du tourisme des « 4 saisons » aux Rosaires, il est demandé d'ajouter le projet d'hôtellerie privée sur le secteur dit « du manoir des Rosaires »</p>	<p>Le complément sur les Rosaires est apporté.</p>	<p>Rapport de présentation : ajout d'un complément sur le projet d'hôtellerie privée sur le secteur dit « du manoir des Rosaires »</p>

Avis du Conseil Général :

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
<p>Zones d'urbanisation future</p>	<p><u>Zone d'urbanisation 2AU à l'ouest de l'agglomération :</u> Instaurer dans les documents réglementaires (zonage + règlement) une interdiction de création de tout accès direct nouveau sur la RD 786 entre l'ex Michigan et l'ancien garage Montfort.</p> <p>Mise en sécurité de l'échangeur des Rampes. Il faudrait consulter la DIRO pour intégrer des emplacements réservés et des orientations d'aménagements résultants des études en cours sur ce secteur.</p> <p>Concernant la desserte du secteur de la Ville Crohen, le PLU ne doit pas éluder cette problématique en instaurant éventuellement un Emplacement Réservé.</p> <p>Zone d'urbanisation 2AU à l'est du Sépulcre : privilégier un accès unique sur la RD 6 pour desservir la zone 2AU, en supprimant le deuxième carrefour prévu le plus à l'ouest.</p>	<p>Il ne semble pas pertinent d'ajouter cette règle puisque l'urbanisation du nouveau quartier aura comme objectif de requalifier ce tronçon, ce qui passera peut être par la création de nouveaux accès. C'est un espace de projet qui fera l'objet d'une concertation continue avec le Conseil Général. Sur la façade Est le long de la zone UB, la création de nouveau accès reste très limitée puisque beaucoup de parcelle sont traversantes.</p> <p>Un plan d'aménagement a été transmis par le conseil général, il fait l'objet d'une traduction sur le zonage sous forme d'emplacement réservé</p> <p>La commune souhaite programmer la réalisation d'un giratoire sur ce carrefour avec la zone d'activité. Les emprises publiques sont suffisantes pour ne pas ajouter d'emplacement réservé.</p> <p>La maîtrise des accès futurs sur cette voie doit être effectivement inscrite comme un objectif des orientations d'aménagement. Mais il semble peut être prématuré de limiter le nombre d'accès à un seul carrefour, alors que la volonté est de réduire le caractère routier de cette voie dans sa traversée du village. Un aménagement d'espace public vient d'être réalisé pour faciliter les échanges entre la rive nord et la rive sud de cette voie.</p>	<p>Sans incidences.</p> <p><u>Plan de zonage et tableau des ER :</u> traduction du plan transmis par le Conseil Général sur le zonage sous forme d'emplacement réservé. (fait)</p> <p><u>Orientations d'aménagement :</u> un plan de principe réalisé par la commune sera ajouté à titre indicatif (partie diag du site 1 des OAP).</p>
<p>Marges de recul</p>	<p>Le règlement de la voirie départementale nécessite certaines corrections sur le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long de la RD 786 au nord du giratoire de l'arrivée : recul fixé à 100 m : accès interdits. - le long de la RD 786 au sud du giratoire et de la RD 36 à l'est de la RN 12, les marges sont de 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions. - le long des RD 36 (à l'ouest de la RN 12), RD 6 et RD 24, les marges de recul sont de 15 m par rapport à l'axe des voies. 	<ul style="list-style-type: none"> - le long de la RD 786 au nord du giratoire, les marges actuellement définies à 50 m passent à 100 m. - le long de la RD 786 au sud du giratoire, les marges actuellement définies à 15 m passent à 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions. Cette marge s'applique aussi dans la zone 2AU, et pourra être modifiée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone . - les marges de 15 m le long de la RD 24 sont manquantes, elles sont ajoutées. 	<p><u>Plan de zonage :</u> actualisation des marges de recul selon les distances précisées précédemment.</p>

	<p>Pour toutes les zones du PLU concernées par une route départementale, le règlement du PLU doit préciser : « A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront ... »</p>	<p>Cette disposition ne concerne que les zones N et NL, les zones A, Ah et Nh intègrent déjà cette disposition.</p>	<p><u>Règlement</u> : ajout de cette disposition dans les zones concernées.</p>
<p>Dispositions particulières</p>	<p>Prévoir un retrait de 5 m pour les EBC bordant le réseau routier. Supprimer l'EBC situé sous l'ER n°7.</p> <p>Compléter les articles 2 des zones N et A pour permettre la réalisation d'aménagements routiers.</p> <p>Remarque sur une erreur dans l'article 2 de la zone A, où les articles 2.11 à 2.14 sont en doublet avec les articles 2.5 à 2.8.</p>	<p>La délimitation des EBC est revue pour respecter cette règle de 5 m. Concernant l'ER n°7, il existe bien un EBC situé sous cette trame en limite sud de la commune, ainsi que des haies à préserver au niveau de la jonction avec la RN 12 à l'ouest du Sépulcre. Ces protections peuvent être supprimées.</p> <p>Le règlement des zones A intègre déjà cette disposition, celui des zones N est complété pour permettre la réalisation d'<i>ouvrages d'intérêt général, ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.</i></p> <p>Les doublons inscrits dans l'article 2 de la zone A sont supprimés.</p>	<p><u>Plan de zonage</u> : actualisation des délimitations des EBC, suppression de l'EBC et des haies à préserver sous l'ER n°7.</p> <p><u>Règlement</u> : complément de l'article 2 des zones N pour permettre la réalisation d'aménagements routiers.</p> <p><u>Règlement</u> : suppression des doublons inscrits dans l'article 2 de la zone A</p>
<p>Le Port</p>	<p>Le plan de référence adopté pour le secteur du Légué en 2005 prévoit la constructions d'un 4ème quai pour le port de commerce et à moyen terme la mise à flot du port. Ces espaces d'exploitation actuel et futurs figurent sur un plan annexé.</p> <p>Il est donc demandé de reconsidérer le zonage N dans la zone d'exploitation portuaire actuelle jusqu'au phare, afin de se mettre en cohérence avec le PLU de Saint Brieuc. Au large de l'Anse de la Vierge, le classement doit rendre possible la réalisation d'infrastructures (digues, épis, passe à poisson) et l'exploitation portuaire dans ce qui sera la future zone de l'avant-port après travaux de mise à flot.</p>	<p>Le mémoire en réponse expose différentes informations cartographiques concernant le plan de référence du port du Légué de 2005 et la traduction de ce projet dans le PLU de Saint Brieuc. Une phase de concertation spécifique avec le Conseil Général a été menée afin d'adapter le PLU aux besoins du Conseil Général tout en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du phasage du projet (distinguer les projets à court terme de création d'un nouveau ponton, de ceux à plus long terme de mise à flot du port). - de la sensibilité du milieu naturel et de la prise en compte de l'impact de ces différents projets sur l'environnement (ZNIEFF, site Natura 2000, espaces remarquables). 	<p>Suite à la concertation avec les personnes publiques associées et à l'avis du commissaire enquêteur, les modifications suivantes sont apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>rapport de présentation</u> : complément du chapitre 4 du diagnostic économique présentant le site portuaire du légué et notamment les projets futurs (référence au plan de référence de 2005) - <u>zonage</u> : prolongement de la zone UPs actuelle sur une surface de 2,8 ha jusqu'au droit du phare de la pointe de l'Aigle, dans les limites administratives du port du Légué., permettant de réaliser des ouvrages éventuels sur cet espace. - PADD : relecture et adaptation pour intégrer les projets portuaires de court-terme.

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
<p>Protection des milieux naturels</p>	<p><u>Présentation des ZNIEFF dans le rapport de présentation :</u> Demande de compléter les pages 71 et 72 en ajoutant une légende.</p> <p><u>Sentiers de randonnée :</u> Demande de reporter sur le plan de zonage l'ensemble des chemins de randonnée de la page 309.</p> <p>Pour garantir la pérennité des chemins, il est proposé de les inscrire au PDIPR en procédant à une actualisation des chemins repérés sur le plan, puis à une transmission de ce plan au service concerné du Conseil Général.</p> <p><u>Zones de préemption ENS :</u> Correction de la page 73, le département n'a pas cédé son droit de préemption au Conservatoire du littoral.</p> <p><u>Flore d'intérêt patrimonial:</u> Proposition de compléter le rapport de présentation avec l'étude du Conservatoire botanique de Brest sur les espèces rares, et de protéger chaque station au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Bocage et formations boisées:</u> Proposition de déclasser l'EBC sur le bois situé à l'est de Martin Plage, comprenant des habitats naturels de landes, à l'exception de la parcelle B n°781.</p> <p>Concernant l'article 13 du règlement, remplacer le terme « autorisation préalable » par « déclaration préalable », conformément à l'article R 421-23 du CU.</p>	<p>Les cartes des ZNIEFF indiquent seulement les limites de ces zones, ces cartes ne semblent donc pas nécessiter de légende spécifique.</p> <p>La carte des chemins reprend les très nombreux chemins inscrits au PDIPR, ainsi que ces chemins communaux pouvant y être inscrit ou des chemins privés.</p> <p>Le PLU a repéré une dizaine de chemins à protéger sur son plan de zonage, pour garantir des continuités entre des chemins empruntant le domaine public. Les chemins du PDIPR sont très nombreux et passent très majoritairement sur le domaine public, il ne semble donc pas nécessaire de surcharger le plan de zonage avec une trame spécifique.</p> <p>Cette erreur sera corrigée dans le rapport de présentation.</p> <p>Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point. La traduction de cette étude sur le plan de zonage doit être analysée précisément. La présence de station végétale sur le site portuaire pose par exemple question. In fine, il est donc décidé de ne pas donner suite à cette demande.</p> <p>Cet EBC est réduit selon cette demande.</p> <p>Cette correction concerne toutes les zones sauf les zones UA et UB, même si elle ne modifie pas la portée juridique de la règle (la déclaration préalable fait l'objet d'une analyse par la mairie qui délivre une autorisation).</p>	<p>Sans incidences.</p> <p>Sans incidences.</p> <p><u>Rapport de présentation :</u> correction du chapitre concernant le droit de préemption dans les ENS.</p> <p>Sans incidences.</p> <p><u>Zonage :</u> réduction de l'EBC concerné par la demande.</p> <p><u>Règlement :</u> modification de l'article 13 du règlement pour les zones concernées.</p>

Avis de la Chambre d'Agriculture:

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
Zone à urbaniser et consommation d'espace agricole	Remarque sur le décalage entre les objectifs de réduction des zones d'extension de l'urbanisation (restitution d'une cinquantaine d'hectares), et les chiffres inscrits dans le tableau des surfaces des zones (réduction de l'ordre de 32 ha).	La comparaison des tableaux de surface ne permet pas de bien mesurer l'évolution des terres agricoles consommées. En effet certaines zones AU sont étendues sur des zones U, d'autres secteurs passent de zone N en zone U (cas de la côte de Bon Repos par exemple). La méthode la plus fiable est une comparaison cartographique des zones non urbanisées réellement consommées ou bien déclassées. La carte de la page 56 du RP tome 2 présente cette analyse, elle indique que 67.3 ha sont déclassés, alors que 24 ha sont nouvellement classés en zone U ou AU, soit un delta de - 43.3 ha, proche de l'objectif initial de 50 ha. Cette vision quantitative doit aussi être croisée avec une approche qualitative, en argumentant sur la faible valeur agronomique des zones nouvellement classées en 2AU à l'ouest du centre-ville par rapport aux zones AU déclassées.	Sans incidences
	Demande de précision sur les objectifs démographiques : objectifs de 690 logements sur 10 ans, et potentiel de 970 dans les zones 1AU et 2AU. Demande d'inscrire une densité plus importante pour la zone 2AU à l'ouest de l'agglomération, avec un seuil de 30-35 logts/ha et non 25 logts/ha.	La réponse à cette question est déjà traitée dans le chapitre répondant aux demandes de la Préfecture. Les élus souhaitent conserver cette densité, qui est bien un objectif minimal. Ils ont bien conscience de l'importance de ce projet à l'échelle de l'agglomération, mais souhaitent aussi garantir sa bonne intégration dans le grand paysage.	Sans incidences Sans incidences
Zone d'implantation de la salle polyvalente	Plusieurs remarques sont formulées sur cette procédure de révision simplifiée qui est menée parallèlement à la révision du PLU	Remarques sans lien direct avec la procédure de révision du PLU	Sans incidences
Zones AL	La notion d'espace proche issue de la loi littoral s'applique déjà sur la commune indépendamment de tout zonage spécifique. De plus, ce nouveau zonage AL ne suit pas	Il est tout à fait légitime de traduire réglementairement la délimitation des espaces proches, l'indice L peut donc être conservé dans	<u>Zonage et rapport de présentation</u> superposer la limite des espaces proches sur celle de la zone AL.

	<p>précisément la limite des espaces proches. Il est donc demandé de supprimer les zones AL et de conserver la limite des espaces proches.</p> <p>Ce passage de AL en A concerne quelques exploitations dans les secteurs de la Ville Raul/Le Buchon et le Quartier.</p>	<p>le zonage. Toutefois, pour éviter toute difficulté d'interprétation, la délimitation des espaces proches du rivage et le tracé des zones AL se superposeront.</p> <p>De plus, le règlement de la zone AL est modifié pour se mettre en conformité avec les possibilités de construction offertes par la loi littoral.</p>	<p>Règlement : modification de l'article 2 du règlement de la zone AL.</p> <p>Rapport de présentation : actualisation du tableau de synthèse de la zone AL.</p>
Secteur de Couvran	<p>Ce secteur précédemment en AU est classé en N, un classement A est plus adapté.</p>	<p>Les élus souhaitent préserver la délimitation de la zone N, qui est basée sur la visibilité avec la vallée du Gouët et se situe en espace proche du rivage.</p>	<p>Sans incidences</p>
Zonage Ah	<p>Trois secteurs A pourraient être classés en zone Ah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ville Grohel : maison ancien exploitant. - Quartier : maison ancien exploitant. - Grand Pré : cessation d'activité en cours 	<p>La cessation d'une activité ne signifie pas automatiquement son déclassement, la zone A peut-être conservée pour permettre une transmission du siège. Cet enjeu est d'autant plus fort que la loi littoral contraint fortement l'implantation de nouveaux sièges. Il est donc décidé de ne pas déclasser ces bâtiments.</p> <p>Pour la Ville-Gohel, les constructions sont déjà classées en zone Ah.</p>	<p>Sans incidences</p>
Éléments boisés protégés au titre de l'article L123-1-5-7°	<p>Demande de déclassement de deux haies (arbre isolé à la Fontaine Hue et parcellaire étroit à la Ville-Solon).</p> <p>L'obligation systématique de replanter pour les haies repérées et supprimées n'est pas toujours réalisable, proposition de constituer une commission communale associant élus et agriculteurs qui étudierait les demandes et les modalités de replantation.</p>	<p>Après vérification sur site de la nature de ces boisements, ces haies sont déclassées.</p> <p>Volonté de conserver la règle, en l'assouplissant en matière de compensation (ne pas imposer systématiquement une compensation par replantation)</p>	<p>Zonage : suppression des protections sur les arbres.</p> <p>Règlement : assouplissement de la règle de compensation (article 10 des dispositions générales + article 13 de toute les zones).</p>
Règlement de la zone A	<p>Constructions nécessaires aux activités : règles de distance maximale pour les nouveaux bâtiments selon leur nature est discriminatoire et empêche l'implantation de nouveaux sièges. Ce règlement doit être simplifié, la loi littoral encadrant notamment les implantations des nouveaux bâtiments.</p> <p>Constructions à usage d'habitation : demande d'autoriser la construction de plusieurs logements sur une même exploitation en cas de structure sociétaire avec de multiples exploitants.</p>	<p>Cette règle vise à éviter le mitage en cohérence avec les dispositions prises pour le développement de l'habitat.</p> <p>Cette demande fait écho à celle de la préfecture qui demande que les constructions non nuisantes se réalisent à l'intérieur du périmètre des exploitations, conformément à la loi littoral. Cet article de la zone A sera donc reformulé en fonction des dispositions de la loi littoral.</p> <p>Une discussion a été menée avec la Chambre d'Agriculture. La décision est de conserver la règle actuelle.</p>	<p>Règlement : modification du règlement de la zone A.</p> <p>Rapport de présentation : actualisation du tableau de synthèse présentant cette règle.</p> <p>Sans incidences</p>

	<p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> demande de supprimer la règle interdisant une implantation en limite séparative interdite si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité. Cette règle n'existe pas en zone d'activité.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> demande de modifier la règle des hauteurs maximales des bâtiments fixée à 12 m. Proposition de ne pas inscrire de hauteur maximale, ou de permettre des exceptions motivées.</p>	<p>Cette règle existe bien dans les zones UY (article 13 impose de conserver les talus situés en limite séparative). Cette règle peut être enlevée dans la mesure où les haies font déjà l'objet d'un repérage graphique. Après discussion avec la Chambre d'Agriculture, il est décidé de supprimer cette règle.</p> <p>Préférence pour le maintien de cette règle (risque de fort impact dans le paysage). Après une discussion avec la Chambre d'Agriculture pour connaître les besoins du monde agricole en la matière, il est décidé de reprendre le régime dérogatoire existant au PLU actuel.</p>	<p><u>Règlement</u> : suppression de la règle interdisant l'implantation de construction sur une limite séparative occupée par une haie de qualité (article A7). <u>Rapport de présentation</u> : actualisation du tableau de synthèse présentant cette règle.</p> <p><u>Règlement</u> : ajout d'un régime dérogatoire (article 10) <u>Rapport de présentation</u> : actualisation du tableau de synthèse présentant cette règle.</p>
<p>Chemins protégés sur le document graphique</p>	<p>Certains chemins repérés traversent des propriétés privées agricoles, conduisant parfois à des conflits d'usage (destruction de récoltes), notamment sur trois secteurs spécifiques (descente vers le Légué, chemin des Rosaires, Ville-Tréhen). Demande de suppression de cette trame pour les chemins ne faisant pas l'objet d'une convention avec la commune.</p>	<p>Il est décidé de ne pas suivre cette demande et de conserver la trame sur les chemins.</p>	<p>Sans incidences</p>

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie :

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
Espace portuaire	Étendre le périmètre Ups jusqu'au phare et au delà pour permettre l'implantation des ouvrages futurs. Le classement N n'est pas compatible avec le fonctionnement normal du port, ni adapté aux futurs aménagements. Le nouveau zonage devra être compatible avec celui du PLU de St Brieuc récemment approuvé.	Cf réponse Conseil Général sur le même sujet.	Sans incidences
Zone d'activités	Demande de précision concernant la nature des activités prévues sur les réserves foncières, notamment la zone AU de la gare.	Pas d'activité précise connue à ce jour.	Sans incidences
Attractivité des centralités	Par anticipation sur l'adoption du nouveau SCOT, il serait souhaitable d'identifier et de délimiter dès aujourd'hui les centralités de la commune.	Les pôles de commerces de proximité sont déjà repérés dans le PLU, ils peuvent servir de base de réflexion pour désigner ces centralités dans le futur SCOT.	Sans incidences

Avis de la DRAC :

Chapitre	Synthèse des remarques	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
Préservation des sites archéologiques	Transmission d'informations actualisées concernant la liste des sites archéologiques, leur localisation et leur degré de protection. Demande de transcription de la cartographie sur le plan de zonage, et de complément du règlement pour faire référence aux différentes réglementations s'appliquant.	La carte et le tableau des sites archéologiques sont actualisés, ainsi que leur traduction réglementaire sur le plan de zonage. Seul le site de la Pointe du Roselier demande une protection particulière en zone N, ce qui est déjà le cas dans le PLU arrêté.	Rapport de présentation et zonage : actualisation de la délimitation des sites archéologiques.

PRISE EN COMPTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N.B. : Seules les décisions induisant des modifications du PLU arrêté sont reprises ici.

Synthèse de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Réponse, incidences pour le PLU	Actualisation du PLU
<p>Observations n°46 et 47 : Obs 46 :demande du gérant du camping des mouettes de reclasser les parcelles 1074 et 1075 en zone Nt pour permettre le développement de l'activité économique. Obs 47 : complément du gérant indiquant qu'il a reçu l'assurance verbale que son projet est sans problème compte tenu de l'affectation actuelle de ce secteur en camping.</p>	<p>Obs 46 : Faute de commentaire de la ville de Plérin sur cette requête, je constate, à la lecture des documents graphiques, qu'il existe une zone de loisirs Nt formée par les parcelles 1029, 1031 et 1033 et que les parcelles 1074 et 1075 qui lui sont contiguës sont implantées en zone agricole A. Les images par satellite montrent que ces parcelles sont cultivées. J'émetts donc un avis défavorable. Obs 47 : dont acte</p>	<p>Décision de répondre favorablement en s'appuyant sur la zone Nt qui encadre réglementairement les usages du sol : autoriser la création d'une aire naturelle de camping, ne permettant que l'implantation de structures d'hébergement conservant leur moyen de mobilité et non des constructions définitives.</p>	<p><u>Zonage</u> : extension de la zone Nt pour revenir au zonage précédent.</p>
<p>Lettre n°24 : demande de modification du classement de l'exploitation agricole avenue Henri Barbusse (la Ville Huet), en prenant en compte la présence d'activité économique distinctes du siège, et demande d'extension de la zone A vers l'est.</p>	<p>Je partage l'avis de la ville de Plérin. J'émetts donc un avis favorable.</p>	<p>Les décisions prises sont : - pour la prise en compte de l'activité de traiteur : réponse favorable, le bâtiment est intégré dans la zone UC, sans s'étendre jusqu'à l'habitation voisine. Cette extension a des incidences limitées sur l'exploitation agricole voisine. - pour la demande d'extension de la zone A : réponse favorable, les parcelles 379 et 380 étaient déjà classées en zone N au PLU précédent. Cette zone concerne une large coulée verte autour du réseau hydrographique, la réduction sur ces deux parcelles n'impacte pas directement les cours d'eau, ni des boisements ou des zones humides. le zonage est étendu sur les deux parcelles faisant l'objet de la demande.</p>	<p><u>Zonage</u> : extension de la zone Uc et extension de la zone A.</p>

<p>Observation n°3 : demande de reclassement d'un parcelle en zone UD rue de la Ville-Tourault.</p>	<p>Avis favorable.</p>	<p>La réponse est favorable, ce terrain se trouve en continuité de l'urbanisation, son urbanisation est compatible avec la logique de développement inscrite dans le PADD et n'impacte pas de zone humide. L'accord du 6/11/2013 étant postérieur l'arrêt du PLU ne pouvait être pris en compte au stade de l'enquête.</p>	<p><u>Zonage</u> : extension de la zone UD sur la parcelle concernée.</p>
<p>Observation n°33 : dans le cadre du projet de lotissement « Le Clos Renan II » à St Laurent de la Mer, demande que la ligne délimitant la zone constructible sur les lots 1, 2, 3 et 4 soit déplacée selon plan joint, au motif que la limite inscrite au PLU n'a plus lieu d'être car l'exploitation agricole qui préexistait n'existe plus.</p>	<p>Avis favorable compte tenu des éclaircissements apportés par la ville de Plérin.</p>	<p>Réponse favorable, cette légère extension n'a pas d'incidence véritable en terme d'impact paysage (l'aménagement d'une large bande d'espaces verts en rive sud de cette opération n'est pas concerné par le recul de la zone constructible qui reste dans les emprises parcellaires).</p>	<p><u>Zonage</u> : extension de la zone UC au détriment de la zone N selon le plan déposé à l'enquête publique.</p>
<p>Observation n°41 : demande que les bâtiments de son entreprise Apha Réception sise au 40 rue Granges à Plérin soient réintégrés en zone d'activité Uya</p>	<p>Je partage l'analyse de la ville de Plérin. J'émet donc un avis favorable pour le reclassement en UYa de la totalité de l'assise foncière des bâtiments et des zones de stockage.</p>	<p>Ce terrain était initialement inscrit dans les enveloppes de référence des zones humides, il avait été déclassé pour une présomption de présence de zones humides. L'inventaire final de St Brieuc Agglomération indique que cette parcelle n'est pas concernée par la présence de zones humides. Ce terrain se trouve en continuité de la ZA de l'Arrivée et est aménagé, il peut donc être classé en zone UYa.</p>	<p><u>Zonage</u> : Extension de la zone UYa au détriment de la zone A sur l'ensemble de la parcelle 40.</p>
<p>Observations n°46 et 47 : Obs 46 : demande du gérant du camping des mouettes de reclasser les parcelles 1074 et 1075 en zone Nt pour permettre le développement de l'activité économique. Obs 47 : complément du gérant indiquant qu'il a reçu l'assurance verbale que son projet est sans problème compte tenu de l'affectation actuelle de</p>	<p>Obs 46 : Faute de commentaire de la ville de Plérin sur cette requête, je constate, à la lecture des documents graphiques, qu'il existe une zone de loisirs Nt formée par les parcelles 1029, 1031 et 1033 et que les parcelles 1074 et 1075 qui lui sont contiguës sont implantées en zone agricole A. Les images par satellite montrent que ces parcelles sont</p>	<p>Décision de répondre favorablement en encadrant réglementairement les usages du sol : autoriser la création d'une aire naturelle de camping, ne permettant que l'implantation de structures d'hébergement conservant leur moyen de mobilité et non des constructions définitives.</p>	<p><u>Zonage</u> : Extension de la zone Nt pour revenir au zonage du PLU en vigueur.</p>

<p>ce secteur en camping.</p>	<p>cultivées. J'émetts donc un avis défavorable. Obs 47 : dont acte</p>		
<p>Observation n°54 : demande de rétablir le tracé de la zone UC du PLU de 2007 sur la Ville-Tourault.</p>	<p>La parcelle AX95 est dans le prolongement de la parcelle 94 et contiguë avec la parcelle 132. Ces deux parcelles sont desservies par un chemin carrossable. J'émetts un avis favorable pour que la limite UC soit déplacée dans l'alignement de l'enveloppe Est de la ville Tourault. Ainsi que figuré en vert sur le plan joint à la requête.</p>	<p>Décision favorable, d'autant que le cadastre sur ce secteur n'est pas actualisé. Une construction récemment implantée au sud du terrain conforte cette demande, ce secteur se situe en continuité de l'agglomération et peut donc accueillir des constructions en extension. La zone UC est donc étendue selon le tracé de la demande déposée à l'enquête.</p>	<p><u>Zonage</u> : extension de la zone UC au détriment de la zone A selon le plan déposé à l'enquête publique.</p>
<p>Observations n°55 et 56: demande de rétablir le tracé de la zone UC du PLU de 2007 rue de la Cadoire.</p>	<p>La parcelle 118 ainsi que la parcelle 148 objets des observations n°55, 56 et 57 ont été excavées en fond de jardin sur quelques mètres. J'émetts un avis favorable pour que la limite de l'enveloppe UC soit réalignée.</p>	<p>Décision favorable, cette extension de la zone UC ne vient pas modifier la silhouette de la ville perçue depuis la RN, et elle n'entraîne pas de consommation foncière d'espace agricole ou naturel.</p>	<p><u>Zonage</u> : extension de la zone UC.</p>
<p>Observation n°73 : demande de classement en zone Nhl d'une construction isolée sur le secteur du Roselier (parcelle 1037).</p>	<p>Je demande à la ville de Plérin d'affecter un « zonage » approprié pour ce bâti isolé.</p>	<p>Réponse favorable. Cette parcelle est contiguë avec le reste de la zone urbanisée du Roselier, mais la maison se situe à 50 m de la zone agglomérée, elle ne peut donc être intégrée dans la zone UC. Une zone Nhl est donc créée, englobant la maison et une partie de la parcelle.</p>	<p><u>Zonage</u> : création d'une zone Nhl au détriment de la zone NL.</p>
<p>Observation n°81 : demande de déclassement d'un EBC sur la parcelle 1204 de Port-Martin au motif qu'une partie de ces arbres ont été abattus. Compte tenu de cette situation, la personne demande la possibilité d'implanter une construction légère sur la parcelle.</p>	<p>Un vue satellite du site met en évidence un secteur boisé qui couvre les parcelles 1204 et 1141. J'émetts donc un avis défavorable à cette requête notamment à l'implantation d'une construction en zone NL et en EBC.</p>	<p>Une visite sur site a permis de vérifier effectivement que ce secteur a été en grande partie déboisé (du fait de la densité du boisement). Les arbres restants ne présentent pas d'intérêt paysager ou écologique réel (pins noirs d'Autriche). Cet espace pourrait donc faire l'objet d'un déclassement. Il est donc décidé de répondre favorablement à la première demande (suppression de l'EBC), mais</p>	<p><u>Zonage</u> : suppression de l'espace boisé classé</p>

	<p>Observation n°88 : demande concernant le château des rosaires pour modifier le zonage (reclassement en zone UCL ou tout au moins en zone Nh) pour permettre le changement de destination des bâtiments patrimoniaux.</p>		<p>Se reporter à l'avis que j'ai formulé au bas de l'observation n°85</p>	<p>défavorablement à la seconde, car la zone NhL ne peut être étendue sur une parcelle non bâtie.</p>	<p>. Cet espace n'est pas suffisamment bâti pour constituer un espace urbanisé, il est donc concerné par l'application de la loi littoral (bande des 100 mètres inconstructible) sur la moitié nord de la zone bâtie. Le règlement NL devait permettre l'extension d'activité économique existante (activités équestres), or ce courrier indique que l'activité économique a cessé. Le commissaire enquêteur traite cette demande comme celle de l'observation n°85, or cette demande est particulière puisque qu'elle se trouve dans la bande des 100 mètres. Le zonage NL ne peut donc être modifié dans la bande des 100 mètres. Par contre, les espaces qui se trouvent au delà des 100 m peuvent être intégrés dans une zone NhL, puisque cette parcelle se situe en continuité de l'agglomération des Rosaires. Un classement en NhL de la partie située au delà des 100 m du rivage est donc proposé, pour répondre aux besoins des propriétaires sur les bâtiments les plus au sud.</p>		<p><u>Zonage</u> : création d'une zone NhL au delà des 100 m</p>
<p>Lettre n°6 : demande de reclassement en zone UD d'une parcelle nouvellement classée en zone N sur la Ville Vivo</p>			<p>S'agissant d'une erreur manifeste, j'émetts un avis favorable à la requête de madame LAPORTE sous réserve que les prescriptions consignées dans l'autorisation n°DP 22187 10 0224 soient strictement respectées. F1659.</p>		<p>Une construction a été réalisée en 2012 sur la base du PLU actuel, et ne figurait pas sur le cadastre utilisé pour le zonage du nouveau PLU. Le cadastre du zonage sera donc mis à jour, la limite de la zone UD sera donc étendue pour tenir compte de cette construction existante et de la division autorisée en 2 lots de la parcelle d'origine.</p>		<p><u>Zonage</u> : extension de la zone UD.</p>

<p>Lettre n°11: M. Jean Baptiste QUINTON intervenant pour le compte de Côte d'Armor Habitat est favorable au reclassement en UC des parcelles AY 12, 13 et 40 qui permettra d'y construire des logements sociaux avec la Mairie de Plérin.</p>	<p>Dont acte</p>	<p>Réponse favorable au reclassement de cette parcelle en zone UC. Le zonage UE était initialement destiné à l'implantation d'une nouvelle gendarmerie mais ce projet est aujourd'hui abandonné, ce reclassement permet donc de construire des logements sur ce terrain.</p>	<p><u>Zonage</u> : reclassement de la zone UE en zone UC.</p>
<p>Courrier n°3 : demande d'extension de la zone UC sur la parcelle n°10 rue de la Cadoire, et d'information sur le devenir de la parcelle n°8 et sur la signification réglementaires de certaines zones ou indications graphiques.</p>	<p>Je partage l'avis de la ville de Plérin. J'émet donc un avis favorable à la requête des Epoux SALICE. En ce qui concerne les définitions des zonages, j'invite les Epoux SALICE à procéder à une lecture du règlement.</p>	<p>La parcelle n°8 était prévue pour desservir la zone 1UZc17 au PLU précédent, la suppression de cette zone permet de classer cette parcelle en zone constructible sur une profondeur de 45 m, ce qui permet de positionner une future construction dans le même alignement que les constructions existantes.</p>	<p><u>Zonage</u> : extension de la zone UC.</p>

<p>Synthèse de la demande</p>	<p>Avis du commissaire enquêteur</p>	<p>Réponse, incidences pour le PLU</p>	<p>Actualisation du PLU</p>
<p>Lettre n°21 : différentes remarques de Mr LARHANT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une mise en conformité avec la Loi ALUR du règlement notamment en son article UC5 concernant les superficies minimales notamment aux Rosaires. - Mettre en cohérence la définition des secteurs Nr entre le règlement et la signification des légendes dans les documents graphiques sur les risques naturels, - Limiter dans l'ancienne zone AUrc de St. Laurent reclassée UC au PLU révisée, la hauteur des bâtiments à 6m au lieu des 11m autorisés. - Revoir l'article 12 du règlement qui impose un stationnement en sous-sol au-delà de 20 places en surface parking, afin de ne pas alourdir les coûts de construction, - Les articles Nh2 et Ah2 sur l'extension du 	<p>Je considère que les réponses apportées par la ville de Plérin aux interrogations et suggestions de M. LARHANT sont satisfaisantes.</p>	<p>- pour la mise en conformité du PLU avec la loi ALUR : suppression de la règle de surface minimale sur les Rosaires, la maîtrise de la densité est garantie par les autres règles d'urbanisme (emprise au sol limitée à 40%, 40% d'espaces verts à la parcelle, hauteur limitée à 6 m au sommet de la façade et 11 m au sommet de la construction).</p> <p>- pour le règlement des zones Nr, le texte actuel « secteurs soumis au risque d'effondrement en bordure du littoral » est reformulé en ajoutant « et du Gouët ». La zone Nr initiale située à l'ouest de la commune devient une zone Nrm, soumise au risque minier.</p> <p>- pour le règlement de la zone 1AUc de St Laurent : il s'agit de la parcelle classée BZ 177, classée au PLU de 2007 en zone 18 AUrc et intégrée au dossier de révision en UC. Elle est classée en contrebas de la zone AUrc 11 déjà construite pour laquelle une hauteur maximum au faitage (7 m) avait été imposée pour protéger les vues des constructions situées plus haut. Il est donc décidé de créer une zone UCL4 qui reprend cette règle de 7 m pour la hauteur maximale des constructions.</p>	<p><u>Règlement et rapport de présentation</u> : modification pour se mettre en conformité avec la loi ALUR (suppression de la règle de surface minimale sur les Rosaires), actualisation du chapitre présentant la compatibilité du PLU avec les différentes lois.</p> <p><u>Zonage et règlement</u> : reformulation de l'intitulé des zones Nr.</p> <p><u>Zonage et règlement</u> : prise en compte de la demande de réduction des hauteurs sur l'ancienne zone 18 AUrc de St Laurent, création zone Ucl4 avec une hauteur de 7 m au faitage</p> <p><u>Règlement</u> : suppression de la règle sur le stationnement</p>

<p>bâti existant sont ambigus et leur rédaction mériterait d'être revue,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation manque de précision quant au développement des activités touristiques dit des quatre saisons abordées au PADD. 		<ul style="list-style-type: none"> - pour l'article 12 : l'obligation de stationnements en sous-sol pour les collectifs de plus de 20 logements est sans doute trop normative, même si elle a pour objectif de favoriser la densification notamment en zone urbaine centrale. Cette règle est supprimée. - la rédaction des articles NH2 et Ah2 est jugée satisfaisante et donc conservée - une précision est apportée dans le rapport de présentation concernant l'objectif de « développement du tourisme des 4 saisons sur les Rosaires ». 	<p>imposant la réalisation de parking en sous-terrain dans les articles 12 des zones urbaines et à urbaniser.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> : complément le rapport de présentation concernant le projet des rosaires.</p>
<p>Demandes du Conseil Général</p>	<p>Cf réponses formulées dans le cadre de l'avis des personnes publiques associées.</p>		