

## Commune de Plounérin : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Éléments de réponses de Géolitt, à compléter par la commune : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du CM
<b>A</b> PREFECTURE DES COTES D'ARMOR (avis en date du 05/10/2016) : <b>AVIS RESERVE</b> ; la commune devra étudier les compléments et corrections nécessaires récapitulés dans la note d'analyse et juger de l'intérêt d'un nouvel arrêt du PLU				
A1	Projet communal, Consommation foncière	PADD	Le taux de croissance de 1,2% retenu apparaît comme exagérément ambitieux au regard des tendances démographiques constatées. La période de 15 ans retenue pour la mise en œuvre du PLU ne correspond pas à la temporalité des PLU, notamment au regard de l'article L153-27 du CU (délibération en CM 9 ans au plus tard après l'approbation du PLU sur l'application de celui-ci)	Scénario de "rattrapage" : 1 seul lotissement communal de <b>x lots</b> proposé à la construction entre 2008 et 2013, sinon construction en lots libres ; évaluation à mener 9 ans au plus tard pour mettre en révision, mais rien n'interdit de faire cette évaluation avant, ni de prévoir à plus long terme que les 9 ans, sachant que les zones non ouvertes à l'urbanisation (2AU) deviendront inconstructible passé ce délai
A2	Gestion économe de l'espace	Rapport de présentation	Chiffre à mettre en cohérence entre le PADD et le rapport de présentation : atteindre 900 habitants à l'horizon 2030 correspond à une croissance annuelle de 1,3% et non pas 1,2% ; indiquer quel est le chiffre de production de logements	calcul de la prospective présenté p,106 du RP : un taux de 1,2%, sur une population 2015 estimée à 750 habitants = 897 habitants en 2030, chiffre arrondi à 900 pour l'affichage au niveau du PADD, soit +147 habitants arrondi à 150 pour l'affichage au niveau du PADD ; le chiffre de production de logements est bien celui de 103
A3	Densification	Rapport de présentation	L'analyse du potentiel foncier gagnerait en richesse si elle était complétée par un tableau indiquant le détail du gisement foncier (parcelles, superficies, typologies des espaces,...) Il convient de développer l'analyse de la consommation d'espace en indiquant la typologie des espaces et en produisant une carte de l'évolution de la tâche urbaine	Il s'agit là d'un travail de "référentiel foncier" qui n'a pas été réalisé dans la présente mission de PLU. Une carte d'évolution de la tâche urbaine sera intégrée au dossier
A4	Inventaire des capacités de stationnement	Rapport de présentation	A compléter par un inventaire sur le secteur de la Gare	L'identification sera complétée
A5	Gestion des réseaux	Rapport de présentation	Il serait opportun de mentionner sur les plans de zonage les emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales (bassins, noues,...)	Il n'est justement pas opportun de mentionner ces éléments au regard de l'absence de projet d'aménagement. Le type d'ouvrage à réaliser devra être affiné à ce moment précis, en fonction du nombre de logements, de la nature du sol,...). Excepté pour le bassin tampon des eaux du bourg ?
A6	Remarques d'ordre général	Rapport de présentation	L'annexe 1 concernant le recensement du bâti a été omise	Le dossier sera complété (cf atlas annexé à la présente synthèse)
A7	Orientations générales	PADD	Les objectifs affichés de création de 103 nouveaux logements pour une consommation foncière de 8,6 ha se réfèrent à des éléments de diagnostic en complet décalage avec l'évolution démographique constatée sur la commune. Le "retard de développement" invoqué et conduisant à une vision "volontariste" de la croissance démographique à venir ne peut tenir lieu de justification	Afficher le projet de futur lotissement communal : nombre de lots
A8	Gestion économe de l'espace	PADD	La modération de la consommation d'espace doit s'analyser au regard de la consommation réellement constatée dans la période précédente	Le code n'indique pas explicitement comment cet objectif doit être calculé ; l'objectif de modération ne peut être revu sans redébatte du PADD
A9	Zones naturelles	Règlement graphique	Le classement en zone Naturelle de certaines micro-zones isolées dans l'espace agricole et surtout le classement en zone naturelle de certains bâtiments agricoles devra être revu	Petites zones N sur les boisements : A revoir
A10	Zones AU	Règlement graphique	Définition de la typologie des espaces mobilisés pour accueillir l'urbanisation ; les seuls zones AU représentent déjà 98% des besoins en foncier visés par le PADD (8,6 ha) ; les zones 1AU représentent 70% des zones d'urbanisation future : nécessité de revoir le classement afin de privilégier la densification ; le maintien d'une zone 1AUB5 importante au niveau de la gare est également à justifier et à mettre en cohérence avec le point 1,3, du PADD qui décrit un secteur en déclin	2 ha à supprimer (potentiel en U et AU : 10,7 ha) ; Des zones à reclasser en zone 2AU ? Suppression de la zone 1AUB5 de la Gare ?
A11	Zones NP, étoilage	Règlement graphique	Le code de l'urbanisme ne permet pas ce type de "pastillage", et son utilité est à démontrer par rapport à un classement N, ainsi que la notion de "restauration" à expliciter ; 111 bâtiments recensés, changements de destination à préciser, annexe (atlas) à intégrer ; le nombre de changement de destination, qui correspond au nombre de logements à construire, est de nature à remettre en cause la mise en oeuvre du PLU	Zone N limitant les possibilités d'évolution du bâti d'intérêt architectural : pas d'extension, changent de destination du bâti étoilé sous réserve de ne pas dénaturer le bâtiment d'origine ; atlas à intégrer ; les bâtiments "étoilés" n'ont jusqu'à présent pas fait l'objet de changement de destination, il s'agit d'une possibilité laissée dans le PLU (pour de la résidence secondaire, gîtes,...)

<b>A12</b>	<b>STECAL</b>	<b>Règlement graphique</b>	Le règlement de la zone AY1 interdit les constructions agricoles et autorise les logements de fonction ; la création de ce STECAL devra être justifié davantage, notamment au regard de sa superficie qui apparaît disproportionné au regard des besoins	La création de ce STECAL correspond à l'usine de fabrication d'aliments pour le bétail d'une importante coopérative agricole. La création de ce STECAL se justifie du fait que l'activité n'est pas une activité agricole même si elle est liée au monde agricole. La délimitation du STECAL correspond aux emprises existantes de l'entreprise : silos, bureaux, stationnements, bassins incendie,... une possibilité d'extension a été maintenue mais reste limitée à 0,35 ha
<b>A13</b>	<b>Biodiversité</b>	<b>Boisements</b>	Le régime de protection des boisements retenus est celui de l'article L151-23 du CU, choix qui doit être mieux explicité au niveau du rapport de présentation ; certains parcelles ayant fait l'objet de coupes rases ne sont pas identifiées comme boisements significatifs	Le choix de ne pas utiliser la protection de l'EBC est liée au fait que de nombreux boisements ont une superficie supérieure à 2,5 ha, et sont donc protégés par le code forestier. Par ailleurs au moment de l'arrêt du PLU, l'article L151-23 renvoyait à l'article L103-1 (EBC)
<b>A14</b>	<b>Points divers</b>	<b>Kerdonan</b>	La zone UC du secteur de Kerdonan devra être justifiée	Les élus considèrent que le secteur U de Kerdonan est un "quartier" du bourg, malgré la séparation engendrée par la RN12 : cf p,3 du PADD
<b>A15</b>	<b>extension habitation en zones A et N</b>	<b>règlement écrit</b>	Les dispositions du règlement doivent être complétées, notamment en indiquant que les extensions ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaires, et donner des règles d'emprise et de densité	Le règlement sera complété comme suit : extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas dépasser 50 m <sup>2</sup> , et sous réserve de ne pas permettre la création d'un nouveau logement. Les annexes seront limitées à 2 par unité foncière, dans la limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, de 5 mètres de hauteur, et à moins de 20 mètres des constructions existantes
<b>A16</b>	<b>article 4 : réseaux</b>	<b>règlement écrit</b>	Le règlement dispose que "les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible" : cette obligation est contraire à la réglementation en vigueur	Correction à apporter
<b>A17</b>	<b>cours d'eau</b>	<b>règlement graphique</b>	L'inventaire des cours d'eau est à intégrer	Correction à apporter
<b>A18</b>	<b>eaux usées</b>	<b>règlement graphique</b>	La capacité de la station est à mieux préciser ; il ne peut être envisagé de raccorder de nouvelles habitations. Par ailleurs la station est entourée de boisements et de zones humides, or une extension de la station est à prévoir. Par ailleurs la zone Ne ne permet pas d'extension	Eléments à transmettre par LTC

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la commune suite à la consultation des PPA : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du CM
<b>B ARS (Courrier du 20/07/2016) : AVIS FAVORABLE</b> , toutefois, l'attention de la commune est appelée sur plusieurs points				
B1	Réutilisation des eaux de pluie	Règlement écrit	Il faudrait préciser qu'il n'est pas recommandé de réutiliser l'eau de pluie pour des usages sanitaires et de citer a minima l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.	La précision sera apportée dans le règlement.
B2	Nuisances sonores	Règlement écrit	Le PLU n'évalue pas les nuisances sonores liées à la voie ferrée ni les éventuelles mesure prévues en termes d'aménagement pour les limiter	
B3	Pollution des sols	Rapport de présentation	Le PLU présente la liste des sites et sols potentiellement pollués sans indiquer les conséquences en matière d'urbanisme	
<b>C CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier en date du 07/10/2016) : des réserve sur le projet de PLU</b>				
C1	Consommation d'espace	PADD	Scénario de croissance ambitieux de 1,2%. Densité trop faible de 12 logements/ha. Durée de 15 ans du PLU qui conduit à majorer les besoins exprimés, enveloppe de 8,6 ha surévaluée	Maintien des 12 logements au regard de la demande des habitants et du caractère rural de la commune. Cf réponse A2
C2	Consommation d'espace	OAP	Des dents creuses identifiées en zones U auraient méritées la définition d'OAP afin d'imposer la densité de 12 logements/ha.	Décision élus ?
C3	TVB	Règlement	Il faudra s'assurer que les zones N et les protections sur les boisements et zones humides ne sont pas de nature à entraver les projets de développement de sites d'exploitation ; concernant la protection des zones humides, dans le règlement de la zone A, il devra être spécifié que la notion d'annexe ne se limite pas au stockage mais laisse la possibilité de tout type d'annexe agricole	Les exploitations agricoles doivent également respecter la délimitation de la TVB, comme les zones constructibles ; néanmoins Vérification à affectuer
<b>D CDPENAF (courrier en date du 05/10/2016) : avis défavorable</b>				
D1	Extension habitations et annexes	Règlement	Compléter le règlement pour que les surfaces d'extension soient encadrées, que la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à la construction principale soit définie, que la notion de réciprocité soit ajoutée aux dispositions réglementaires et qu'ils soit indiqué clairement que les extensions et annexes ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire	cf réponse A15
D2	STECAL AY1	Règlement	préciser la nature des constructions autorisées sur ce secteur	Préciser les constructions autorisées à l'article 2 : constructions industrielles liées à l'activité agricole ?
<b>E CONSEIL DEPARTEMENTAL (courrier en date du 05/10/2016) : AVIS FAVORABLE</b> avec quelques remarques				
E1	Réseau routier départemental		il manque la mention de certaines RD	La précision sera apportée dans le règlement.
E2	Réseau routier départemental	Règlement écrit - Marges de recul	La rédaction du règlement a lieu d'être adaptée - cf avis CD 22	La précision sera apportée dans le règlement.
E3		Règlement écrit - les accès	La rédaction du règlement a lieu d'être adaptée pour l'installation d'éoliennes - cf avis CD22	La précision sera apportée dans le règlement.

E4	Zones humides	Règlement	En l'absence de SAGE approuvé, les dispositions prévues pour les zones humides doivent reprendre le code de l'environnement	les prescriptions du futur SAGE peuvent également être reprises, cf courrier de LTC ; dispositions plus restrictives
E5	Clôtures	Règlement	La rédaction du règlement a lieu d'être adaptée - cf avis CD 22	
E6	Accès	OAP	Le projet prévoit de desservir 2 zones (1AUB1 et UE1) depuis 3 accès dont 1 sur la rue de bel Air. Cet accès devra être aménagé à la distance la plus éloignée du carrefour avec la RD712 ; les aménagements de sécurité envisagés sur la RD712 dans la traversée du bourg devront tenir compte que cet axe routier est un itinéraire de substitution de la RN12	
E7	Protection des milieux naturels	1-Périmètre de captage d'eau	L'arrêté et le plan du périmètre de protection de Menez Bihan devront être intégrés aux annexes. Pour des raisons de lisibilité, ce périmètre pourrait utilement figurer sur les plans de zonage	Les annexes seront complétées
		2-Sentiers de randonnée	Report sur le règlement graphique des itinéraires PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).	Le règlement graphique sera complété
		3-Flore d'intérêt patrimonial	Il est proposé de compléter le porter à connaissance du rapport de présentation par les informations énumérées dans l'avis.	La précision sera apportée dans le rapport de présentation.
<b>F</b>	<b>SCOT du Trégor (courrier en date du 23/09/2016) : avis favorable, sous réserve d'ajustements à apporter</b>			
F1	Commerce	Règlement	Dispositions relatives au commerce à écrire de façon explicite : zones UY2 et UY3 intégrées au périmètre de centralité commerciale ; en revanche, les restaurants, etc à autoriser en dehors de ce périmètre	Autorisation commerces à réintégrer dans la périmètre de centralité en zone Uy2 et UY3
F2	OAP	Règlement	Programmation mixte imposée, mais qui pourrait conduire à interdire une opération avec un seul type de logement	Les OAP seront corrigées
F3	Emprise au sol	Règlement	A assouplir pour la zone UC (30% d'emprise au sol max)	Volonté de ne pas permettre la densification de ce secteur
F4	Chemins de randonnée	Règlement	Chemins de randonnée à protéger	Le règlement graphique sera complété
<b>G</b>	<b>Lannion Trégor Communauté (courrier en date du 29/09/2016) : avis favorable, avec quelques remarques</b>			
G1	remarques à intégrer au projet		Compétences de LTC à compléter ; prudence sur la mise en place de la servitude de mixité sociale sur les zones de plus de 10 logements ; compléments au règlement sur la protection des zones humides ; des précisions à apporter dans le rapport de présentation sur l'adéquation entre capacité de la station et projet de PLU ; meilleure prise en compte des espaces naturels dans le rapport de présentation	SMS seulement sur 3 zones : 1AUB1, 1AUB3, 1AUB5 : à supprimer à la Gare ? Règlement zone humide à compléter
<b>H</b>	<b>CCI (courrier en date du 24/08/2016) : absence de remarques</b>			
<b>I</b>	<b>INAO (courrier en date du 04/08/2016) : absence de remarques</b>			
<b>J</b>	<b>Région (courrier en date du 10/10/2016) : absence de remarques</b>			