

Liste des modifications apportées au PLU suite aux avis PPA, du commissaire enquêteur et remarques formulées en enquête publique

Tous les avis et observations n'ont pas été suivis de décisions modificatives, la Commune souhaitant maintenir certaines options ou ayant jugé qu'elle sortirait du cadre légal et réglementaire.

Les modifications qui ont été apportées au projet après enquête publique sont limitées. Elles correspondent à des précisions, correctifs ou actualisation de données et dispositions PLU s'inscrivant dans des orientations déjà affichées au PLU arrêté le 3 novembre 2016. Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Au sein du projet de PLU en consultation au siège de Lannion-Trégor Communauté, le rapport de présentation, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comportent les corrections surlignées en « jaune » ou écrites en « rouge ».

Les corrections apportées sont listées et exposées ci-dessous, et classées par document impacté.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 :

- Situation administrative : corrections p.8
- Secteur agricole en mutation : apports p.24 concernant les AOP
- Modifications mineures p.40,
- Analyse de l'état initial de l'environnement : compléments concernant la partie **Hydrographie** (p.69), **Paysages** (p.69, 70) mise à jour concernant **la qualité des sols** (p.70)
- « **Espaces Boisés Classés** » et « **Bocage et talus** » : intégration d'une carte relative aux EBC (p.89), actualisation du linéaire bocage (p.89) ;
- « **zones humides** », inventaire affiné par le Comité de Bassin Vallée du Léguer (p.92)
- ajout d'un paragraphe relatif à **la nature en ville** (p.100)
- ajout d'un paragraphe relatif à **la flore d'intérêt patrimonial** (p.101-102)
- **Les ressources et leur gestion – la qualité des eaux.** Ajout d'un paragraphe sur les masses d'eau, les masses d'eau souterraine et les sites de baignade (p.107 à 110)
- **L'assainissement.** Précisions apportées relatives à l'assainissement collectif dont l'arrêté préfectoral règlementant le rejet des eaux usées, la longueur du réseau (p.110, 111)
- Complément apporté dans le paragraphe de **la pêche à pieds** sur l'arrêté préfectoral du 22/09/2016 (p.114)
- **Les risques.** Intégration de la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (p.115-116 et p.125), point sur le ruisseau de Kerduel (p.116) données supplémentaires apportées quant au radon (p.122-123)
- Ajout d'un point paragraphe relatif à « **l'énergie sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté** » (p.129-130) et sur la qualité de l'air (p.131-132).
- Précisions apportées sur les sites pollués (p.136), sur l'exposition au bruit (p.138), sur les sentiers et réseaux de cheminements doux (p.138)
- Quantification et mise à jour des objectifs de diminution de consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire (p.145) et leur intégration dans le PLU (modification des chiffres p.148, 149)

TOME 2 :

- P.11 : intégration d'un extrait du DOO du SCoT relatif aux densités de logements, mise à jour des données statistiques
- Justification de l'obligation d'enterrement des réseaux de communications dans les zones N du site ZPPAUP (p.15), A (p.20) et U (p.25)
- P.16 : ajout de l'espace maritime remarquable au sud de l'anse de Ploumanac'h
- P.17 : précision apportée sur la demande de dérogation au titre du L 121-5 du code de l'urbanisme
- Compléments et mises à jours de chiffres relatifs aux secteurs Nt (p.18-19) et en conclusion sur les zones naturelles (p.19) et A (p.20), points de règlements concernant les zones NY (p.19)
- Complément apporté relatif à l'évolution du bâti en zone Naturelle et agricole (p.22)
- Ajout d'un paragraphe sur le secteur Un (p.25)
- Mise à jour de la superficie de la zone UC et des points de règlement qui s'y rapportent (p.29) et rajout des dispositions relatives à la zone UN (p.30)
- Intégration du camping « West Camping à Ploumanac'h (p.32)
- Mise à jour de la superficie de la zone UY et Uyc et des points de règlement qui s'y rapportent (p.32, 33, 83)
- Justifications de la part des zones 1 et 2AU par rapport au DOO du SCoT et mise à jour des données relatives aux zones 1 et 2AU ainsi que les justifications de chaque zones (p.35 à 43, p.86)
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés (p.47, 48)
- Amélioration des justifications et actualisation des chiffres liés à la mise en place de servitudes de mixité sociale (p.49 à 51)
- Amélioration des justifications et compléments apportés à « **la diversité commerciale** » (p.53).
- Ajout de la mention « **7 zones de présomption de prescription archéologiques ont été recensées** », p.55
- Modification du règlement lié à la préservation des zones humides (p.59-60)
- Précisions sur le nombre d'éléments (41) du petit patrimoine bâti recensé (p.62), mention du four à pain de Kerléo Braz (p.64) et des 11 vues à préserver (p.64,65, 82)
- Mention des 112 342 mètres linéaires de haies et talus recensés (p.65)
- Evolution de la répartition par type de zone du territoire communal (p.75)
- Mention du camping de Ploumanac'h en zone UT (p.84)
- Explicatif des enjeux du SAGE (p.92), du SRCE (p.95-96) et mise à jour du terme SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie), justification de la compatibilité avec le plan régional santé environnement
- Compatibilité complétée avec la loi littoral et ses dispositions (p.104, 105, 106, 130, 131, 132)
- Justifications du secteur de Randreus et son classement en Un (p.108, 109)
- Améliorations des justifications du secteur de Traou Morgan en espaces proches du rivage
- Mise à jour des données chiffrées, des points règlementaires au sein du paragraphe relatif à **l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage** (p.116 à 129)

TOME 3 :

- Modification du sommaire (p.2)
- Amélioration de l'analyse de l'Etat initial de l'environnement, concernant notamment l'agriculture, la biodiversité, l'eau, le paysage, la géologie, les risques naturels, le climat l'air et l'énergie, la santé et le cadre de vie (p.5 à 7)
- Mise à jour des données chiffrées au sein des diagnostics environnementaux (p.8), de la part des zones après évaluation environnementale (p.8 et 9)
- Les différents effets sur le milieu naturel ont été mieux explicités (effets sur le milieu naturel, sur la biodiversité, sur les zones humides, sur l'eau et le milieu aquatique, sur le Paysage, sur les sols et usages, sur les sites Natura 2000, sur les changements climatiques, sur le cadre de vie (p.9 à 11)
- **Les indicateurs de suivi** : Mise à jour des surfaces, des actions p.12-13
- **Les effets environnementaux du projet de PLU (le diagnostic des zones AU)** : mise à jour des surfaces, du calcul de densité, du nombre de logements, des destinations par zones AU. Mise à jour de la question de l'occupation du sol et de la carte des sensibilités concernant la zone AU de la rue Adjudant le Jeune
- **Analyse des incidences** : compléments apportés concernant les effets du PLU sur les zone humides (p.60, 61, 62), sur le Paysage (p.63) ainsi que sur les sols et usages (p.63, sur les changements climatiques (p.65).
- L'évolution des zonages a également été mis à jour (p.66,67) ainsi que sur la mesure des linéaires bocagers (p.68)
- Plantes invasives : Ail Trichetrum corrigée en Ail Triquetrum (ail à tige triquètre)

- **La synthèse des incidences sur les zones AU** a été mis à jour (p.72)
- Le chapitre « **mesures de réduction et de compensation des conséquences environnementales dommageables et indicateurs de suivi** » a été mis à jour, concernant notamment la biodiversité (p.83), le paysage (p.85), le sol et les usages (p.85), le changement climatique (p.86)
- Le chapitre « **indicateurs de suivi** » a été complété notamment afin d'intégrer les objectifs de ces indicateurs (p.90-92)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Aucune modification.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Correction d'erreurs matérielles (dont mises à jour de données, nouvelle numérotation des OAP)
- Mise à jour des tableaux p137-138 suite aux corrections d'OAP, de zonage et d'une remarque du Commissaire enquêteur
- Intégration d'un extrait cadastral pour chaque OAP pour améliorer la lisibilité du document
- P20 : Ajout du point « F- Sites pollués » concernant les précautions à prendre lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Kernon
- OAP n°2.2 modifiée - inscription d'une zone UC sans OAP sur AX 326 (permis d'aménager délivré)
- OAP N° 4.1 Keruncun haut : Le positionnement du bassin de rétention a été retiré du schéma de l'OAP ; son implantation sera étudiée en fonction des études techniques lors de l'aménagement de la zone
- OAP n°5 Kérambram collège modifiée : passage de 1AUc en UC pour la partie Sud (permis d'aménager délivré)
- OAP n°10 Park An Allée précisée : la voie de Roz Ar Wen mise en impasse lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone
- OAP n°11 Goas An Abat : Réduction de la surface prévue pour le bassin et sortie du cheminement piétonnier place de Halles au lieu de rue de Goas An Abat. Accès par la rue de Goas an Abat par la AV 18 et non par la AV 503.
- OAP n°12.1 Kervaslet Nord : emprise augmentée
- OAP n°14 : Zone de réduction de l'éclairage renforcée le long des connexions écologiques
- OAP n°16 modifiée : passage en UC et inscription d'un espace vert sur la parcelle AO73
- OAP n°17 modifiée pour y autoriser les constructions à usage de commerce, services et de logements
- OAP n°18.1 supprimée : espaces d'activités de Kergadic Nord (permis d'aménager délivré)
- OAP 19 Kérambram Nord : emprise diminuée
- OAP n°19 supprimée : zone commerciale de Kerabram (classée en 2AUyc au lieu de 1AUyc)
- OAP n°20 Ploumanach précisée : stationnement temporaire et stockage de remorques de bateaux et non de bateaux. Voies vers le Nord : voie secondaire et voies douces (Est). Programmation : 1 ha de stationnement et le reste à aménager en espace paysager et voie douce. Ajout : « s'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci était situé dans une zone humide non inventoriée, les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE baie de Lannion leur seraient applicables »
- OAP n°21 - Aire d'accueil des gens du voyage précisée : merlon et aménagement paysager sur l'ensemble du périmètre

A chaque modification de périmètre, les données chiffrées correspondantes ont été adaptées.

PARTIE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

- Correction d'erreurs matérielles
- DG : Ajout de la réglementation du SAGE en cours d'élaboration. Ajout : « s'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci était situé dans une zone humide non inventoriée, les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE baie de Lannion leur seraient applicables »
- DG : Ajout d'un article 19 – IMPLANTATION D'EOLIENNES et ROUTES DEPARTEMENTALES
- DG : Précisions apportées sur le risque sismique.
- Commerces : périmètres de centralité (Centre-Ville, la Clarté, Ploumanac'h) étendus dans les DG, article 11 complété dans les DG. Articles 2 modifiés : sont admis les commerces et les commerces de détail sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions
- Complément par les données disponibles sur la qualité de l'air, les sites et sols pollués
- Mise à jour en fonction des informations transmises par le SRA.
- Création d'une zone UN (Randreus)
- Articles 4 : Précisé que « les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique. » « Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. » « Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en oeuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur. »
- Articles 9 : hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel
- Articles 9 (UC-UT-UD) modifiées pour respect normes thermiques : 6 m sablière, 6,5 acrotère et 9,50 faitage
- Articles 10 complétés : L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
- Articles 11 complétés : Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.
- UC2B2 – Ajout : La construction d'annexes liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette construction devra être accolée soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum cumulée.
- Annexe plantes invasives : Ail Trichetrum corrigée en Ail Triquetrum (ail à tige triquètre)
- Limite de l'ilot 56 modifiée
- Possibilité de créer des parcs photovoltaïques au sol en zone NY supprimée
- N2B A2B : Ajout de la règle de réciprocité rappelée à l'article L.111-3 du Code Rural
- A2B2 : Corrigé pour permettre la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes (...) qu'ils sont implantés **en continuité immédiate** des bâtiments d'exploitation existants »
- A2B10 et N2B10 : Correction afin de n'autoriser que les aménagements liés à l'exploitation du réseau routier, et les ouvrages d'assainissement individuel sans création de bâtiments.
- N2B3 A2B7 : ajout « à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette construction devra être accolée (...) »
- A2B2 : Suppression de la possibilité de création de nouveaux bâtiments pour la diversification de l'activité agricole en zone A.
- N1A : Ajout « l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres concerne également les extensions et les changements de destination. »
- N2J1 : Corrigé pour n'autoriser dans cette zone NN que les fouilles archéologiques, sans création de bâtiment
- N2H : Possibilité de créer des parcs photovoltaïques supprimée

- N2H3 – Ajout : Les équipements légers nécessaires à l'accueil et à l'information du public (sanitaires, panneau d'information, mobilier urbain,...).
- N2F moins permissif : « Sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site, l'aménagement, l'extension limitée des équipements et constructions existants ainsi que l'implantation d'installations légères temporaires »
- A4-N4 : Obligation d'enterrement des réseaux supprimée dans les zones A et N, hors site patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) et maintenu au sein des zones AU.
- Annexe 07 – Ajout : Notices relatives aux règles à respecter en matière de lutte contre l'incendie
- Articles 3 : Modifiés sur l'aspect voirie sur l'ensemble des zones (avis CG22).
- Articles 2 : Sont admis, les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol
- Articles 2: Sont admis, les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

PARTIE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT

- Limite des espaces proches du rivage revue au sud de la commune
- Nouvelle carte du PDIPR (février 2017) intégrée, cheminements piétonniers mis à jour, création d'un emplacement réservé pour création d'une liaison douce à Mez Gouëz
- Périmètres de diversité commerciale du Centre-Ville, de la Clarté et de Ploumanac'h légèrement étendus
- Zone NT Kervoulevelen reclassé en partie en zone A
- Zone 1AUyc à Kérambram reclassée en 2AUyc
- OAP n°16 Kerreut modifiée - passage en UC au lieu de 1AUc (projet connu – 30 logements)
- OAP n°2.2 Traou Costiou-Rue du Dr Saliou modifiée - inscription d'une zone UC sans OAP sur AX 326, permis d'aménager délivré
- OAP n°5 Kérambram collège modifiée (passage de 1AUc en UC pour la partie Sud)
- OAP12.1 Kervaslet Nord : emprise augmentée
- OAP 19 Kérambram Nord : emprise diminuée
- D1107-1109 - Classement UC sauf sur la partie Nord, située entre le ruisseau et la rue de Traou Treuz bordant le bois classé en EBC/NL.
- AE90– Classement en UB
- Randreus : zone UC devient UN, modification de son périmètre
- Clairefontaine, classer la zone 1AUc et UC en fonction du permis d'aménager (Partie Sud)
- Kergadic, zone 1AUy à classer en UY en fonction du permis d'aménager (plus d'OAP)
- Rue du Dr Saliou, inscrire en UC la parcelle 326 suite à la délivrance du permis d'aménager (plus d'OAP ni de mixité)
- Ploumanac'h :
 - correction limite zone UC (parcelles AE486 et 488 du nouveau cadastre)
 - correction limite de la zone UB sur parcelle AE90
 - classement en zone N des parcelles AD 333a et 344b (bande des 100 m)
 - classement de West camping en zone UT au lieu de NT
 - corriger la limite de la zone NM au profit des espaces remarquables en mer (Sud du port)
- Élément du petit patrimoine ajouté à Kerléo
- Éléments paysagers : décalés au nord de la parcelle 3060 à Kervaslet, à Kérambram, quelques mètres supprimés en partie Ouest au Nord de la parcelle 534, talus à supprimer sur la parcelle AX110 (Landerval)
- Marge de recul de 35 m sur la zone 1AUd de Park An Allé ajoutée
- Au règlement graphique au 1/5000 et pour une meilleure lisibilité, ajout de 2 plans au 1/2500° couvrant la partie urbanisée de la commune (remarque du Commissaire Enquêteur)

ANNEXES

- Rapport d'inventaire d'Egis Eau et rapport complémentaire du BV du Léguer intégrés.
- Dernière version du zonage d'assainissement des eaux usées intégrée
- Modification / mise à jour du plan des servitudes (AR1, AC1, AC2)