

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PLOUGRESCANT

TABLEAU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2019 approuvant le Plan local d'urbanisme

INTRODUCTION

Ce document constitue une synthèse de la prise en compte des avis émis par les personnes publiques associées au titre des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, le public et le commissaire enquêteur.

I. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Avis Préfet des Côtes-d'Armor		
1. Application de la loi littoral		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
Les dispositions de l'article N 2-5 autorisent « l'extension mesurée, l'aménagement, la réfection [...] de constructions existantes ». Ces dispositions ne sont pas applicables au camping de Beg Ar Vilin situé en espace non urbanisé de la bande des 100 mètres.		<u>Le règlement prend d'ores et déjà en compte ce cas de figure</u> : l'article N 1-2, qui s'applique à la zone Nt et donc au camping de Beg Ar Vilin rappelle que « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...] ».
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)		
Il serait souhaitable d'envisager un bouclage du réseau viaire sur les sites de « Hent Ty Nevez », « Garden Post » et « Hent Sant Gonery »	OAP	<p>Les OAP proposées affichent un principe d'accès routier aux différents secteurs, dont le nombre et l'emplacement sont indicatifs. <u>Ainsi, elles ne font pas obstacle au principe d'un bouclage du réseau viaire.</u> Il est précisé que les OAP affichent la nécessité de ne pas enclaver les quartiers pour les piétons.</p> <p>Afin de prendre en compte cette remarque, <u>un nouveau principe d'accès routier sera représenté sur le secteur Hent Ty Névez</u> (au niveau de l'accès du nouveau parking depuis la rue Hent Sant Gonery) <u>et sur le secteur Hent Sant Gonery</u> (au nord de la parcelle, le long de la rue Hent Sant Gonery).</p>
Il devrait être envisagé de travailler l'entrée du bourg par un front bâti à l'alignement sur voie sur le secteur « Entrée de bourg sud »	OAP	L'OAP proposée prévoit la création d'une placette en entrée de bourg. L'objectif est de constituer une « façade urbaine » qualifiée qui marque l'entrée de ville et d'éviter la création de pavillons non intégrés au tissu urbain ancien limitrophe. La création d'un front bâti à l'alignement

		permettrait également de répondre à cet objectif. <u>Ainsi, il est proposé de prendre en compte la remarque comme suit</u> : la légende « Secteur à dominante non bâtie (placette) –Superficie et forme indicatives » est remplacée par « Constitution d’une façade urbaine qualifiée, soit par une implantation des bâtiments en front de rue, soit par la création d’un aménagement urbain prenant la forme d’une placette publique ».
3. Secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL)		
Cinq secteurs non identifiés comme STECAL devront l’être : la zone Nep (station d’épuration) et les zones Nt (camping du Gouffre, camping de Pors Hir, camping de Beg Ar Vilin, colonie de Castel Meur)		Une demande d’avis complémentaire a été adressée à la CDPENAF afin que ces cinq secteurs puissent être reclassés en tant que STECAL. <u>Un avis favorable a été rendu par la CDPENAF le 11 avril 2019.</u>
4. Sites archéologiques		
Les sites archéologiques devront figurer dans le document graphique en faisant apparaître leur numéro d’identifiant.	Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : les sites archéologiques figurent dans le document graphique du PLU approuvé.
Les dispositions applicables à l’archéologie (annexe 4 de l’avis) seront à intégrer dans le règlement du PLU.	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : les dispositions sont rappelées dans le chapitre du règlement écrit intitulé « dispositions générales ».
5. Environnement		
Le règlement littéral ne reprend pas les règles définies par le SAGE, notamment sur l’interdiction de destruction des zones humides dès le premier mètre carré. Il conviendra d’intégrer ces règles dans les dispositions générales du règlement.		L’avis du SAGE précise que « Les inventaires des cours d’eau et des zones humides ainsi que le recensement du linéaire bocager sont intégrés dans le document graphique et le règlement prévoit des mesures particulières pour assurer leur protection, comme le prévoient les dispositions 42, 52 et 57 ».
Le règlement littéral devra préciser que la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée.	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte.</u> Il a été ajouté à l’article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ».

Toute nouvelle urbanisation sur la commune est conditionnée à la mise en conformité de collecte et de traitement des eaux usées. Le PLU ne précise pas l'échéancier de l'étude sur les eaux usées, aussi il ne respecte pas la disposition 18 du SAGE. Le zonage d'assainissement n'est pas mis à jour.		Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible.
Les articles U4, Uy4 et Un4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits (nouveaux bâtiments) ».	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le règlement a été modifié comme indiqué.
Les articles 1AU4, A4 et N4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits ».	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le règlement a été modifié comme indiqué.
Prévoir un emplacement réservé au niveau de la station d'épuration si la mairie n'est pas propriétaire des terrains.	Plan de zonage / Liste des emplacements réservés	<u>La remarque a été prise en compte</u> : un emplacement réservé sera créé (parcelles cadastrées B 572 B 573 et B 574, superficie totale de 14 900 m²)
6. Risques et nuisances		
Il conviendra d'ajouter des éléments dans le paragraphe « exposition au radon » du rapport de présentation.	Rapport de présentation	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le rapport de présentation a été modifié comme indiqué.
Il conviendra d'ajouter un paragraphe sur le risque sismique dans les dispositions générales du règlement dans le paragraphe « zones soumises à des risques naturels et technologiques ».	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le rapport de présentation a été modifié comme indiqué.
7. Servitudes d'utilité publique		
La servitude AC2 relative au site classé devra être mise à jour (annexe 1 de l'avis)	Annexe SUP	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'annexe présentant les servitudes d'utilité publique a été modifié comme indiqué.

La servitude EL8 devra être intégrée dans le PLU (annexe 2 de l'avis)	Annexe SUP	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'annexe présentant les servitudes d'utilité publique a été modifié comme indiqué.
L'arrêté du 25 juillet 1990 relatif à la servitude T7 devra être joint à la liste des servitudes dans le dossier d'annexe du PLU (annexe 3 de l'avis)	Annexe SUP	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'annexe présentant les servitudes d'utilité publique a été modifié comme indiqué.

Avis du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo		
1. Zone humide		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
Il est nécessaire de sortir les zones humides des zones urbanisables ou à urbaniser (zone 1AU « Entrée de bourg sud »)		La zone humide est représentée sur le plan de zonage et est inscrite en zone non constructible dans l'OAP correspondante. <u>Il semble intéressant de maintenir cette zone humide dans le secteur 1AU car cela permet un aménagement d'ensemble cohérent valorisant la zone humide.</u> Au contraire, l'exclusion de la zone humide de la zone 1AU et de l'OAP pourrait à terme entrainer sa fermeture et son « oubli ».
2. Comptabilité avec le SAGE		
Disposition 65 : l'évaluation de la disponibilité de la ressource n'est pas envisagée, ni la capacité à répondre aux besoins en eau pour d'autres usages que l'eau potable (agriculture en particulier)		Le tome 1 du rapport de présentation présente un état des lieux de l'eau potable sur le territoire (chapitre gestion des ressources). Le tome 2 indique que le scénario démographique retenu implique théoriquement une augmentation de la consommation en eau potable de 3,5 m3 par jour. Il est précisé que cette donnée est à considérer avec beaucoup de précaution puisque calculées sur la base d'estimations et de moyennes (impliquant une marge d'erreur). Réaliser le même exercice concernant la consommation d'eau potable par l'agriculture semble très difficile au

		regard des évolutions actuelles de cette profession. Cela reviendrait à afficher une donnée peu crédible et invérifiable.
Disposition 64 : le PLU ne contient pas de préconisation visant les économies d'eau	OAP	<u>Les préconisations générales des OAP (chapitre la gestion des eaux pluviales) ont été complétés</u> par un paragraphe faisant état de l'intérêt de réutilisation des eaux pluviales au niveau des bâtiments et des équipements publics existants et en projet, notamment pour les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ; l'alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ; l'usages professionnels et industriels (à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable).
Disposition 18 : l'adéquation entre l'acceptabilité du milieu récepteur et le projet de développement de la commune n'est pas abordée. Cela manque d'autant plus que la station est non conforme de manière récurrente. Le fonctionnement des 6 postes de relèvement du système devrait être abordé.		Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible. La mise à jour du zonage d'assainissement sera prochainement réalisée.
Disposition 21 : la capacité des terrains à recevoir un dispositif ANC sans rejet direct des eaux traitées au milieu superficiel dans les secteurs non desservis par l'AC, dans les zones à urbaniser, n'est pas étudiée : une étude de sol dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement permettrait d'identifier les secteurs les plus aptes à ce type de dispositifs d'ANC.		Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible. La mise à jour du zonage d'assainissement sera prochainement réalisée.

Avis CCI des Côtes-d'Armor		
1. Secteur de Castel Meur, zonage Nt		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC

Le classement en zone Nt du secteur de Castel Meur ne permet pas une réhabilitation de ce périmètre aujourd'hui en friche.		Le règlement autorise « L'extension mesurée, l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation, la mise aux normes des constructions existantes ». <u>Le règlement, par la création d'une zone Nt sur ce secteur, préserve sa vocation touristique tout en lui assurant des possibilités d'évolution compatibles avec la loi Littoral.</u>
Il est suggéré d'autoriser sur ce site des activités touristiques telles que la restauration, l'hôtellerie et/ou le commerce détail en lien avec ces activités.	Règlement / Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le règlement de la zone Nt a été modifié en conséquence et les changements de destination vers l'hébergement hôtelier et les équipements touristiques (de type restaurants ou salons de thé) sont autorisés. Un sous-secteur a été créé afin que cette évolution ne concerne que le secteur de Castel Meur.

Avis Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor		
1. Zonage A		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
Dans les espaces proches du rivage, les nouveaux bâtiments agricoles ne seraient possibles qu'en extension des villages existants. Il est souhaité la possibilité de construire de nouveaux bâtiments au sein des périmètres d'exploitation.		Cette rédaction vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.
Le règlement ne prend pas en compte les évolutions introduites par la loi Elan	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte. Le paragraphe n°3 de l'article A2 du règlement a été modifié comme suit :</u> « Sont autorisés à titre exceptionnel, sous réserve de ne pas compromettre les tiers (périmètre de réciprocité) et la qualité paysagère du site : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, y compris le

		<p>logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ce logement doit être construit à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment. Au maximum, deux logements de fonction sont autorisés par site de production nécessitant une présence permanente. Le logement de fonction devra avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 75 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces constructions ou installations sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. • Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. »
Le logement de fonction n'est permis qu' accolé aux bâtiments agricoles. Il est souhaité plus de souplesse.		<p>Cette rédaction vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'application de la loi littoral et notamment l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Afin de prendre en considération la remarque, il a été décidé que le logement de fonction devra être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, avec une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment.</p>

Avis Département des Côtes-d'Armor

1. Le règlement

Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
Pour l'ensemble des zones, il est demandé de compléter le règlement des articles 2, 3 et 11.	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le règlement a été modifié comme indiqué.

2. Annexes

Les plans des zones de préemption des ENS est incomplet (cf. annexe de l'avis)	Annexe droit de préemption	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'annexe concernée a été modifiée comme indiqué.
--	----------------------------	---

3. Classement des EBC

Il est demandé de déclasser certaines parcelles classées en EBC.		Le classement EBC du projet de PLU a été soumis à la CNDPS. Le classement proposé est conforme à l'avis de la CNDPS et vise à répondre à l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme. La demande du Département ne pourra ainsi pas être prise en compte.
--	--	---

4. Rapport de présentation

Il est proposé de compléter le rapport de présentation par des informations complémentaires relatives aux repérages du Conservatoire Botanique National de Brest.		Le tome 1 du rapport de présentation présente d'ores et déjà l'inventaire floristique du Conservatoire Botanique de Brest.
---	--	--

II. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ÉMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Les OAP		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
Obs n°1 / Souhait de rectification d'une erreur matérielle qui a classé des parcelles (AB 441, 442 et 444) en secteurs non bâtis pour les reclasser en 1AU, conformément aux discussions menées avec la commune lors de l'échange de parcelles, et compte tenu de la dérogation obtenue du préfet en mai 2019.	OAP Hent Ty Névez	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'OAP correspondante a été modifiée de manière à rendre ces trois parcelles constructibles (AB 441, 442 et 444). Elles sont reclassées en zone Ua.
Obs n°3 / Souhait d'un retrait de parcelles du périmètre de l'OAP (AB 197, ainsi que les 390 ET 389)	OAP Hent Ty Névez	<u>La remarque a été prise en compte</u> : les parcelles AB 197, 390 et 389 sont exclues de l'OAP. Un principe de desserte viaire est par ailleurs indiqué sur les parcelles AB 449 et 446. Il est précisé qu'elles ont fait l'objet d'un aménagement récent de la part de la mairie.
<p>Obs n°6 / Obs n°18 / Le terrain agricole qui jouxte les propriétés situées au 24 et au 26 Hent Beg Vilin est prévu à vocation économique pour l'extension de la zone d'activités liées à la mer. Il est craint des nuisances sonores et esthétiques, et que l'imperméabilisation de ces terrains n'aggrave les problèmes d'écoulement des eaux.</p> <p>Il est demandé qu'il soit prévu une bande d'au moins 10 m de large pour isoler les propriétés de ces activités, bande qui pourraient également permettre de créer un nouvel accès par l'arrière des parcelles, le chemin actuel étant régulièrement rendu impraticable par les marées.</p> <p>Souhait d'une extension plus importante de la zone maréicole, avec création d'une zone tampon et d'une nouvelle desserte des habitations voisines.</p>	OAP Zone maréicole	<p><u>La remarque a été prise en compte</u> : l'OAP a été complétée en conséquence. L'espace tampon prévu à l'OAP indique « la possibilité d'accès secondaire aux habitations en cas de submersion du chemin principal ». La faisabilité de cette disposition technique sera à étudier et valider en phase opérationnelle.</p> <p>Il est précisé qu'il n'est pas envisagé d'extension plus importante de la zone maréicole. Il s'agit notamment de limiter la consommation des espaces. De plus, le secteur est concerné par des enjeux environnementaux forts.</p>

2. Le plan de zonage		
Obs n°4 / Parcelle (A 1642a) classée partiellement en A : demande de reclassement en Uy ou Ud (dénomination de l'ancien POS) en argumentant sur la cohérence du tracé avec les parcelles voisines (1617, 1656, 2350, 1665). Relève par ailleurs un problème d'accessibilité à cette portion de parcelle.		<p>Le périmètre retenu de la zone Un2 ne concerne que la partie la plus dense du secteur. La parcelle A 1642a n'est occupée par aucune habitation. De ce fait, seule sa partie située en « dent creuse » a été classée en zone Un2.</p> <p>A noter que le règlement de la zone A offre les mêmes possibilités de constructions qu'en zone Un2 pour les tiers à l'agriculture.</p> <p>Il est rappelé que la législation n'autorise que l'extension des villages et des agglomérations. Il n'a donc pas été possible aux auteurs du PLU de maintenir le secteur concerné par la remarque en zone constructible</p>
<p>Obs n°7 / Obs n° 24 / Demande de modification de zonage de parcelles classées en A pour les reclasser en zone urbanisée.</p> <p>Regret que la possibilité de construction en dent creuse soit réservée au bourg et à Pors Hir, alors que la commune a investi dans la création de réseaux (dont l'assainissement) dans de nombreux autres lieux.</p>		<p>Le classement de ces secteurs en zone A vise à assurer la légalité du PLU. Un classement constructible de ces secteurs serait illégal au regard de la loi littoral.</p>
<p>Obs n°14 / Demande de reclasser une parcelle en A au lieu de N (Parcelle A 1132) ; et demande de suppression du marquage en zone humide.</p> <p>ER n°4 à Crec'h Gouenou : souhait d'un retour à l'ancien tracé et demande explication sur la modification de l'emprise.</p>	Plan de zonage / Liste des emplacements réservés	<p>La parcelle A 1132 est concernée par une zone humide : le tramage est donc maintenu. Le classement en zone N est maintenue car la parcelle présente un intérêt dans le cadre de la trame verte et bleue. A noter qu'elle était d'ores et déjà classée en zone naturelle dans le POS.</p> <p><u>Concernant l'ER n°4, la collectivité a pris en compte la remarque : l'ancien tracé a été repris.</u></p>
<p>Obs n°16 / Obs n°19 / Obs n°20/ Souhait de surélever un garage accolé au bâtiment principal pour y créer de nouvelles chambres (parcelle A 1602, classée en NI).</p> <p>Souhait de pouvoir construire un abri de jardin sur parcelle A 293, de préférence en fond de parcelle et demande de reclassement de NL en N.</p>	Plan de zonage	<p><u>La remarque a été prise en compte</u> : Après vérification, la parcelle A 1602 n'est pas intégrée aux espaces remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 1602 intégrée en zone A au PLU. Il en sera de même pour la construction voisine (A 1601).</p> <p>Après vérification, la parcelle A 294 n'est pas intégrée aux espaces remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 294</p>

Souhait de reclassement en zone A au lieu de N d'un hangar tôle qui est une résidence principale (A 2628b), notamment dans la perspective de travaux à venir (pose d'un nouveau bardage).		intégrée en zone N au PLU. Par ailleurs, pour donner suite à la création d'une dalle sur la parcelle A 293, en continuité de l'habitation existante, le tracé de la zone NI sera adaptée au plus près de cette extension. La parcelle A 2628b sera partiellement reclassée en zone A, au plus près de l'habitation sur sa façade nord et sa façade ouest, et au droit de l'habitation jusqu'à la voie située à l'est.
Obs n°17 / Obs n°25 / Obs n°26 / Obs n°27 / Souhait de vérification de la faisabilité d'un projet (extension bâtiment agricole et implantation de silos) situé dans les espaces proches du rivage.	Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : La collectivité a réinterrogé le tracé des espaces proches à l'endroit du projet.
Obs n°23 / Demande correction linéaire haie protégée et reclassement parcelle A 194 sur autre zonage que NL pour créer extension logement.	Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le linéaire de la haie protégée a été modifié. La parcelle A 194 est classée en zone NI. Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM.
3. Le règlement écrit		
Obs n°5 / Considère que le règlement ne permet pas la construction neuve d'exploitation agricole, notamment en ce qui concerne les formes nouvelles d'agriculture de proximité, et la diversification des activités agricoles, (petit projet, vente directe, habitat léger...) Concernant le logement de fonction, il lui semble aberrant d'imposer la mitoyenneté avec les bâtiments agricoles.	Règlement écrit	La rédaction du règlement vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du PLU. Afin de prendre en considération la remarque, il a été décidé que le logement de fonction devra être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, avec une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment. <u>Afin de prendre en compte l'évolution législative récente, le paragraphe n°3 de l'article A2 du règlement écrit a été modifié comme présenté ci-avant.</u>

Obs n°8 / Pour une habitation de moins de 100 m² (Parcelles A 1253 et 1254) située en zone Un2, questionne la possibilité d'extension de 40 m².		L'extension de l'habitation pourra être autorisée, en conformité avec les dispositions du règlement écrit.
Obs n°11 / Obs n°12 / Demande qu'un bâtiment puisse être aménagé en logement (A 2730). Demande de rénovation d'anciennes dépendances (A 520), et d'une possibilité d'extension.		Les parcelles n'étant pas concernées par une activité agricole, le PLU ne fait pas obstacle aux observations (dans le respect des éventuels périmètres de réciprocité appliqués aux bâtiments agricoles situés à proximité).
Obs n°13 / Souhait que le règlement prévoit une hauteur maximum des haies, en visant plus particulièrement les clôtures arborées sur rues.		Le PLU n'a pas vocation à réglementer la hauteur des haies.
Obs n°15 / Souhait de modifications et de précisions sur les points réglementaires concernant les panneaux photovoltaïques.		La rédaction du règlement concernant les panneaux photovoltaïques répond à un objectif de bonne insertion paysagère de ces éléments par rapport à l'espace public.
4. Autres observations		
Obs n°1bis / Suppression du point 4.5.6. du dossier de zonage EP, relatif à la zone AH sise dans le hameau de Kernevez.		Concernant le point 4.5.6 de l'étude de zonage pluvial, celui-ci n'aura aucun effet puisque le secteur correspondant n'est pas constructible dans le projet de PLU.
Obs n°2 / Déplacement de la pharmacie, et la succession des médecins sur la commune.		Sujet hors enquête.
Obs n°9 / Un boisement non autorisé (au regard des articles L341-10 et L341-14 du code de l'environnement) masque le panorama sur un site classé (AB 1489 et 1490). Il est souhaité de détruire ce boisement pour remettre le site dans son état initial au moment de son classement, et de rouvrir l'ancien tracé du GR 34.		Le PLU ne peut imposer l'usage ou la bonne gestion de l'espace. Le règlement du PLU permet toutefois d'envisager la suppression des haies concernées par la remarque. Le règlement graphique indique les sentiers inscrits au PDIPR et au réseau GR.

<p>Obs n°10 / Obs n°22 / Regret d'un défaut d'information concernant le projet de PLU et l'enquête publique pour les résidents secondaires.</p>		<p>La collectivité a respecté les modalités d'information et de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU.</p> <p>A noter que deux réunions publiques se sont tenues en période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires. Des informations ont été diffusées sur le site internet de la commune tout au long de la procédure pour faciliter l'accès aux informations par tous. Enfin, l'enquête publique s'est tenue partiellement sur la période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires.</p>
<p>Obs n°21 / Demande d'explication sur le tracé du sentier piéton sur une parcelle (A 954)</p>		<p>Le règlement graphique indique les sentiers inscrits au PDIPR et au réseau GR.</p>

II. PRISE EN COMPTE DES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE SES CONCLUSIONS

1. Zonage eaux pluviales		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
<p>Le document présenté est un document d'étape, réalisé pour le compte de la commune en 2016. Ce document n'a pas été réactualisé pour prendre en compte l'actuel projet de PLU établi par LTC, tandis qu'il ne semble pas que les orientations d'aménagement présentées aient intégré cette étude (cf. par exemple l'OAP « entrée Bourg Sud » et les préconisations en page 16/17 de l'étude présentée dans l'annexe 5.7).</p> <p>Demande de modification du titre et/ou du contenu de l'annexe pour mieux identifier les obligations à respecter en ce domaine. Celles-ci doivent également être revues dans le règlement littéral et les OAP.</p>	<p>Titre de l'annexe 5.7 / Règlement / OAP</p>	<p>Le document relatif aux eaux pluviales annexé au projet de PLU constitue le projet de zonage des eaux pluviales. Il est en cours d'élaboration et n'a pas encore fait l'objet d'une délibération de la commune visant à l'approuver. <u>Le titre de l'annexe est modifié comme suit : Projet de zonage des eaux pluviales.</u></p> <p>Il est précisé que le projet de zonage des eaux pluviales est une simple annexe du PLU, conformément aux dispositions de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme. Ce document n'a pas de réelle valeur contraignante, mais a néanmoins été pris en compte dans le travail d'élaboration du zonage du PLU.</p> <p>Il est précisé qu'aucune OAP n'est en contradiction avec les préconisations de l'étude de zonage des eaux pluviales. De plus, la version du PLU soumise à l'enquête publique réduit les surfaces constructibles par rapport à la version travaillée dans l'étude de zonage des eaux pluviales. Les deux documents (PLU et zonage des eaux pluviales) sont donc cohérents.</p> <p>Comme présenté ci-avant, <u>le règlement littéral a été modifié afin de mieux prendre en considération l'enjeu des eaux pluviales en indiquant à l'article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ».</u> Les préconisations générales des OAP (chapitre la gestion des eaux pluviales) ont aussi été complétés par un paragraphe faisant état de l'intérêt de réutilisation des eaux pluviales.</p>

2. Zonage du territoire		
<p>Concernant la zone Am (zone maréicole) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande de compléter l'OAP au regard du contexte environnemental, de la protection des riverains et de la prise en compte du risque de submersion. ▪ Demande d'actualiser le zonage des eaux pluviales. ▪ Demande d'étudier la pertinence d'un zonage 1AU. 	OAP	<p><u>Comme présenté ci-avant, l'OAP sera complétée.</u> L'espace tampon prévu à l'OAP indique désormais « la possibilité d'accès secondaire aux habitations en cas de submersion du chemin principal ».</p> <p>Concernant la sensibilité environnementale du site, il est précisé que le secteur correspond à un espace occupé par des terres agricoles. Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié sur les parcelles concernées par l'extension. Le secteur s'inscrit néanmoins en continuité de la zone Natura 2000. L'OAP rappelle d'ores et déjà que « l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la prise en compte de ces enjeux (étude d'impact, étude paysagère, etc.) ».</p> <p>Il est précisé que le classement de l'extension envisagée de la zone maréicole en secteur Am fait suite à une demande formulée dans l'avis de la CDPENAF du 2 mars 2017 lors du 1^{er} arrêt du projet. Il s'agit de reconnaître ce secteur comme étant un STECAL au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>S'assurer que toutes les propriétés bâties localisées en zone NI y sont classées à juste titre.</p>	Plan de zonage	<p>La collectivité a étudié précisément le périmètre de la zone NI. La volonté affichée initialement est que ce périmètre corresponde aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM.</p> <p><u>Plusieurs erreurs ont été repérées et ont été corrigées. 3 erreurs ont été soulevées dans le cadre de l'enquête publique. Elles concernent les parcelles A 1602, A 1601, A 294, A 293 et A 2628b. 1 erreur supplémentaire a été identifiée par le porteur de projet sur les parcelles A 940 et A 941.</u></p>

Assurer qu'il n'y a pas eu de différence de traitement entre les parcelles concernées par le classement en zone Un.		La zone Un correspond aux espaces bâtis présentent un nombre important de constructions sans pour autant présenter les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération au sens de la loi littoral. La collectivité a cherché à n'y intégrer que la partie la plus dense des secteurs concernés. Il est rappelé que le règlement de la zone A offre les mêmes possibilités de constructions qu'en zone Un2 pour les tiers à l'agriculture.
3. Règlement littéral		
<p>Le rapport de présentation expose un périmètre de diversité commerciale destiné à accueillir prioritairement le renforcement des activités commerciales sur la commune. En page 79, ce périmètre est identifié à la zone Ua. Si l'intention est bien de réaffirmer la mixité des fonctions urbaines dans le bourg, il semble nécessaire de le préciser dans les documents correspondants (règlement zone 1AU et documents OAP).</p> <p>Interrogation sur les activités commerciales à destination de la clientèle touristique. Le point 3 de l'article U1 laisse suggérer que les activités de services, café, hôtels, restaurants... ne sont pas contraintes de s'implanter au sein du périmètre de diversité commerciale. Pourtant, les conditions de présence de ces activités ne sont précisées dans le règlement d'aucune autre zone, sauf en zone 1Auy. Questionne la manière d'encadrer et d'autoriser le maintien ou le développement des activités de restaurations dans les campings, et des quelques établissements hôtels/restaurants éparpillés sur la commune, ainsi que les possibilités de remise en exploitation du site Nt de Castel Meur.</p>	Plan de zonage / Règlement	<p>Le document des OAP, dans le chapitre « programmation » indique les possibilités d'implantation d'activité dans les zones 1AU. Seule la programmation du secteur « Hent Garden Post » prévoit de l'activité commerciale. <u>Les OAP ont été modifiées afin d'autoriser les activités commerciales dans l'ensemble des zones 1AU.</u></p> <p>Concernant les activités commerciales à destination de la clientèle touristique, celles-ci peuvent s'implanter dans l'ensemble des zones U du bourg (zones UA, UB et UY). Il n'est pas souhaité que ces activités puissent se développer hors du bourg (afin de favoriser la vitalité de ce dernier), hormis sur le site de Castel Meur.</p> <p><u>Le règlement de la zone Nt est modifié en conséquence et les changements de destination vers l'hébergement hôtelier, l'hébergement touristique, les activités de restauration et les équipements d'intérêt collectif sont autorisés. Un sous-secteur a été créé afin que cette évolution ne concerne que le secteur de Castel Meur.</u></p>
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation		
Zone Hent Ty Névez : revoir le schéma organisationnel pour présenter un nouveau principe d'accès routier et modifier le périmètre. L'installation d'activités commerciales doit être précisé.	OAP	<u>L'observation a été prise en compte et l'OAP modifié en conséquence.</u>

Zone Hent Sant Gonery : revoir le schéma organisationnel pour présenter un nouveau principe d'accès routier. L'installation d'activités commerciales doit être précisé.	OAP	<u>L'observation a été prise en compte et l'OAP modifié en conséquence.</u>
Zone Entrée de bourg sud : revoir le schéma organisationnel pour conforter cette entrée de bourg.	OAP	<u>Le schéma ne sera pas repris. Il permet en effet d'assurer un aménagement cohérent d'entrée de bourg. Néanmoins, comme présenté ci-avant, l'OAP sera modifié comme suit</u> : la légende « Secteur à dominante non bâtie (placette) –Superficie et forme indicatives » est remplacée par « Constitution d'une façade urbaine qualifiée, soit par une implantation des bâtiments en front de rue, soit par la création d'un aménagement urbain prenant la forme d'une placette publique ».
5. Autre		
Relève une erreur matérielle dans la rédaction de l'article Un1, qui fait référence à un article Ui 2.	Règlement	<u>L'observation a été prise en compte et le règlement modifié comme suit</u> : Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article Un2.