

CC_2019_0170

**Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil de Communauté du 10 décembre 2019**

L'an deux mille dix neuf, le dix décembre à 17 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 29 novembre 2019.

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 43 suppléants

Présents ce jour : 68 Procurations : 13

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme BOURHIS Thérèse , M. BOURIOT François , Mme CHARLET Delphine , M. COENT André , M. COIC Alain , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , M. DELISLE Hervé , M. DRONIOU Paul , M. CABEL Michel , M. EGAULT Gervais , M. FAIVRE Alain , Mme FEJEAN Claudine , M. FREMERY Bernard , Mme GAREL Monique , M. BROUDIC Jean (Suppléant M. GOISNARD Jacques) , M. GICQUEL Jacques , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HUNAUT Christian , Mme LE CORFEC Nicole (Suppléant M. JEGOU Jean-Claude) , M. KERNEC Gérard , M. LAMANDE Jean Claude , M. LE BIHAN Paul , M. LE BRIAND Gilbert , M. LE BUZULIER Jean Claude , Mme LE CORRE Marie-José , M. LE FUSTEC Christian , M. WOLF Bernard (Suppléant M. LE GALL Jean-François) , M. LE GUEN Jean-Yves , M. LE GUEVEL Jean-François , M. LE JEUNE Joël , Mme LE LOEUFF Sylvie , M. LE MOAL André , M. LE MOULLEC Frédéric , Mme LE PLATINEC Denise , M. LE QUEMENER Michel , M. LE ROLLAND Yves , M. LE SEGUILLON Yvon , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , M. L'HOTELLIER Bertrand , M. LINTANF Hervé , M. MAHE Loïc , Mme MAREC Danielle , M. NEDELEC Jean-Yves , M. PEROCHE Michel , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , M. MORVAN Gildas (Suppléant M. PILOLOT René) , M. PRAT Jean René , M. PRAT Roger , Mme PRAT-LE MOAL Michelle , M. PRIGENT François , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , Mme ABRAHAM Gilberte (Suppléant M. ROBIN Jacques) , M. ROPARTZ Christophe , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SEUREAU Cédric , M. FRAVAL Philippe (Suppléant M. SOL-DOURDIN Germain) , M. TERRIEN Pierre , M. TURUBAN Marcel , M. VANGHENT François , M. WEISSE Philippe , M. MERRER Louis , M. OFFRET Maurice

Procurations :

Mme BESNARD Catherine à Mme CHARLET Delphine, M. DROUMAGUET Jean à M. MERRER Louis, Mme GAULTIER Marie-France à M. ARHANT Guirec, Mme HAMON Annie à M. COIC Alain, M. KERAUDY Jean-Yves à M. TERRIEN Pierre, M. KERVAON Patrice à M. LE BIHAN Paul, Mme LE MEN Françoise à M. SEUREAU Cédric, M. LEMAIRE Jean François à M. GUELOU Hervé, Mme NIHOUARN Françoise à M. L'HOTELLIER Bertrand, M. PARISCOAT Arnaud à M. FREMERY Bernard, Mme PONTAILLER Catherine à M. LEON Erven, M. PRAT Marcel à Mme LE CORRE Marie-José, Mme SABLON Héléne à M. COENT André

Étaient absents excusés :

M. BOITEL Dominique, Mme COADALEN Rozenn, M. DENIAU Michel, M. GOURONNEC Alain, Mme HERVE Thérèse, M. LE BESCOND Jean-François, M. LE BRAS Jean-François, M. MEHEUST Christian, M. QUENIAT Jean-Claude, M. ROGARD Didier, M. STEUNOU Philippe

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. SEUREAU Cédric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Approbation de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local
d'Urbanisme de Pleumeur Bodou**

Le Plan Local d'Urbanisme de Pleumeur-Bodou a été approuvé le 13 Mars 2014.

Par arrêté en date du 17/09/2018, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit une modification simplifiée de ce PLU portant sur la modification du règlement écrit en tant qu'il concerne la constructibilité et les droits à l'extension en zone Agricole et Naturelle.

Evolution des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Pleumeur-Bodou

La partie écrite du règlement, s'agissant des dispositions en zone A (Agricole) et N (Naturelle et forestière), est modifiée. Il s'agit d'une modification des dispositions contenues dans l'article 2 des zones A, N et Ndc, visant à permettre une évolution limitée des habitations existantes au sein de ces zones sous certaines conditions.

Déroulement de la procédure et bilan de la mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée prévue par le code de l'urbanisme ont été fixées par délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2019. Celle-ci a été formalisée par la mise à disposition du dossier en mairie ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté du 16 Septembre 2019 au 18 Octobre 2019 inclus.

Durant cette mise à disposition, 4 personnes se sont exprimées sur le projet de modification simplifiée, dont deux directement intéressées et 2 personnes interrogeant sur des sujets non traités par la présente procédure de modification simplifiée (espaces proches du rivage et constructibilité en espaces remarquables). Le bilan de mise à disposition en annexe de la délibération traite de la prise en compte des remarques portées à la connaissance.

Par décision en date du 25 Février 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, a dispensé d'évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Pleumeur-Bodou.

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- VU** L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté en date du 17 Septembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Pleumeur-Bodou ;
- VU** La délibération en date du 25 juin 2019 définissant les modalités de mise à disposition du public de ce projet de modification simplifiée ;
- VU** L'avis favorable de la CDPENAF en date du 22 Novembre 2018 ;
- VU** La décision de la MRAE de dispenser d'évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Pleumeur-Bodou ;
- VU** L'avis favorable du Conseil Municipal de Pleumeur-Bodou en date du 14

Novembre 2019 ;

- ENTENDU** Le bilan de la mise à disposition figurant en annexe ;
- CONSIDERANT** Que l'ensemble des membres du Conseil Communautaire ont disposé de l'intégralité des document et informations dans la convocation ;
- CONSIDERANT** Les remarques portées sur le registre mis à disposition ;
- CONSIDERANT** que le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme mis à la disposition du public a fait l'objet de la modification suivante :
- modification des dispositions générales de la zone N en intégrant un secteur spécifiquement N dans la présentation des différentes zones naturelles et forestières pour une meilleure lisibilité du règlement,
- pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public ;

Après en avoir délibéré, **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ**

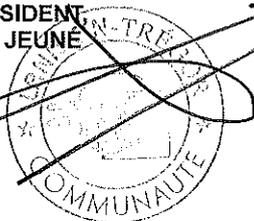
DECIDE DE :

- APPROUVER** Les modifications apportées au projet d'évolution du PLU.
- APPROUVER** La modification simplifiée n°2 du PLU de Pleumeur-Bodou portant sur la modification du règlement écrit en tant qu'il concerne la constructibilité et les droits à l'extension en zone Agricole et Naturelle.
- AUTORISER** Le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- INDIQUER** Que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au siège de Lannion-Trégor Communauté, en Mairie de Pleumeur-Bodou et en sous-Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L. 152-22 du Code de l'Urbanisme.
- INDIQUER** Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- INDIQUER** Que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture des Côtes d'Armor et de l'accomplissement des mesures de publicité en application de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- PRECISER** Que la présente délibération peut faire l'objet d'un Recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 contour de la Motte, CS 44 416, 35 044 Rennes CEDEX).

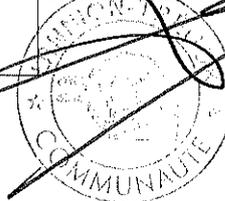
Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire
de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité
par télétransmission le 16 DEC. 2019
Publiée et affichée le 16 DEC. 2019

LE PRÉSIDENT
Joël LE JEUNE



LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE



LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

Plan Local d'Urbanisme De la commune de PLEUMEUR-BODOU

Dossiers de modification simplifiée n°2

Bilan de la mise à disposition du Public



PLU approuvé par le conseil municipal le 13/03/2014

Modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté le :
17/09/2018

Délibération du conseil communautaire fixant les modalités de mise à disposition du public du :
25/06/2019

Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Communautaire du :

Envoyé en préfecture le 16/12/2019

Reçu en préfecture le 16/12/2019

Affiché le

ID : 022-200065928-20191210-CC_2019_0170-DE

1. Le contexte juridique

Art L 153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Art L 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Art L 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Art L 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Art L 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Art L 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1. L'objet de la modification simplifiée

La commune de Pleumeur-Bodou a approuvé son PLU le 13 mars 2014.

Lannion-Trégor Communauté a déjà procédé à une première modification simplifiée portant sur des questions règlementaires.

Dans ce PLU, quelques habitations en zone N et A n'ont pas été répertoriées en zone Nh et Ah, zonages qui permettent notamment les extensions des habitations existantes. Il s'agit là d'une différence de traitement entre des bâtiments de même nature qui ne peut être justifiée. Cette situation entraîne également l'incompréhension de la part des quelques propriétaires concernés (moins de 5 cas recensés).

Depuis l'approbation du PLU, la loi ALUR et la loi LAAF ont modifié la constructibilité en zone agricole et naturelle en limitant le recours à l'outil STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à des cas précis (ALUR). Elles ont redéfini les possibilités de constructions en zone Agricole et Naturelle.

Dans le cadre du PLU de Pleumeur-Bodou, il n'est donc pas envisageable de créer de nouveaux STECAL. Il a été décidé de recourir à une évolution de la règle de constructibilité de manière limitée pour permettre les évolutions des bâtiments d'habitation oubliés dans le pastillage Ah et Nh du PLU en 2014.

En effet, l'article L 151-12 du code de l'urbanisme prévoit que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

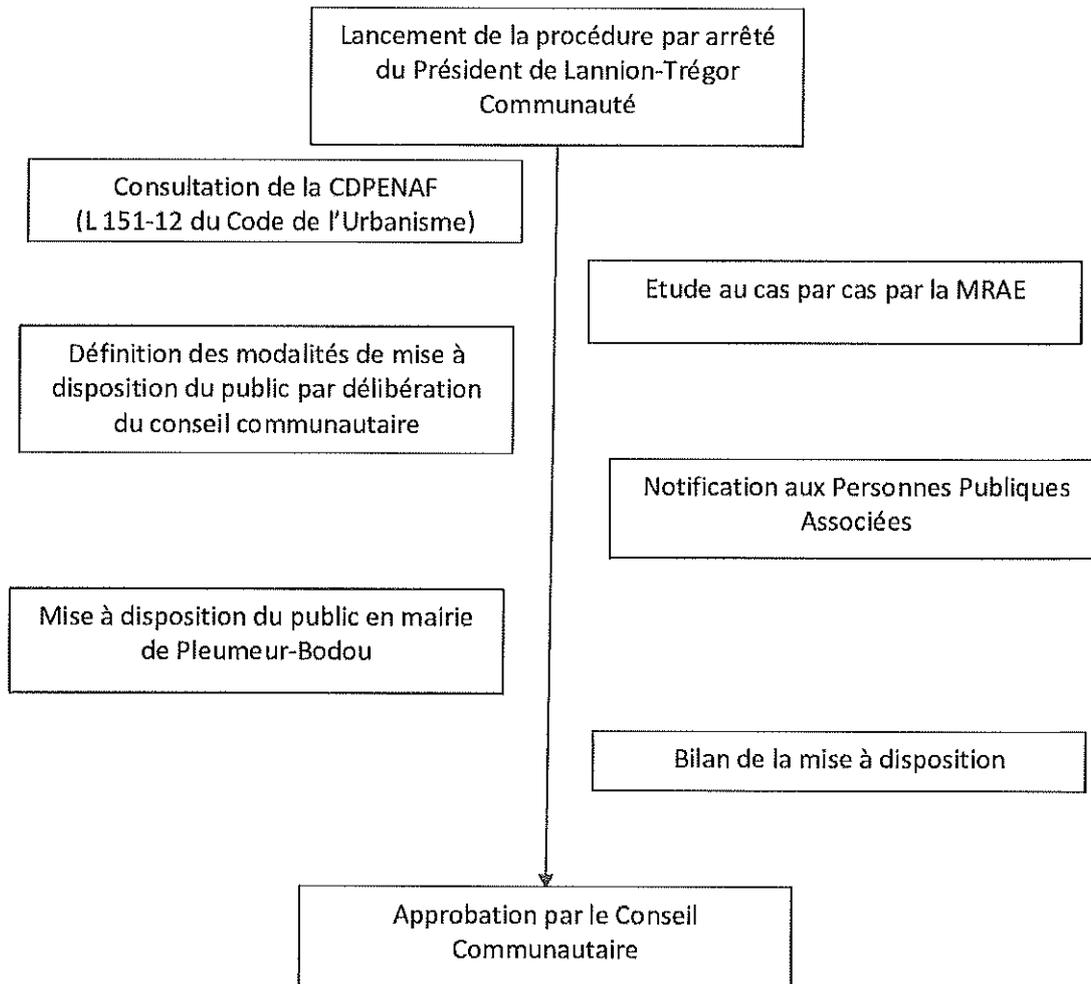
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Pour ce faire, le recours à la modification simplifiée a semblé la procédure la plus adaptée.

La modification simplifiée n°2 du PLU de Pleumeur-Bodou prévoit la modification de la constructibilité en zone Agricole et Naturelle. La consultation de la CDPENAF en amont de la poursuite de procédure est par conséquent requise.

2. Schéma de la procédure



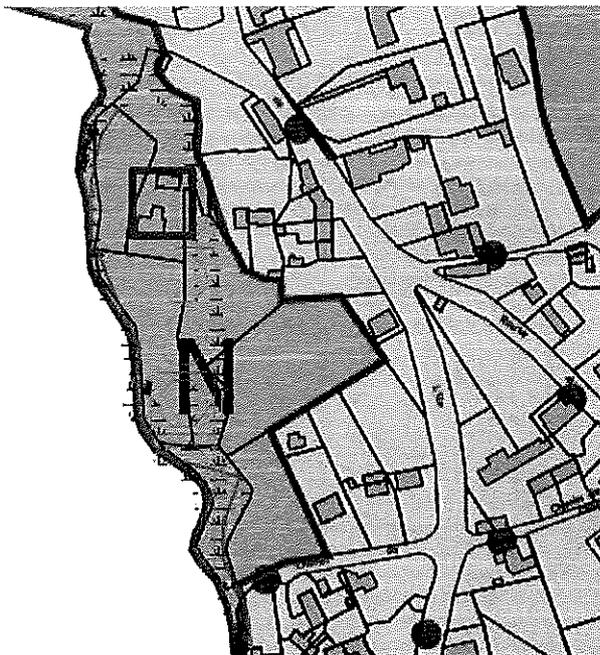
3. Les cas concrets recensés

La collectivité ne souhaite pas ouvrir de nouveaux droits importants en zone rurale et a donc procédé à un recensement minutieux des cas concernés sur la commune.

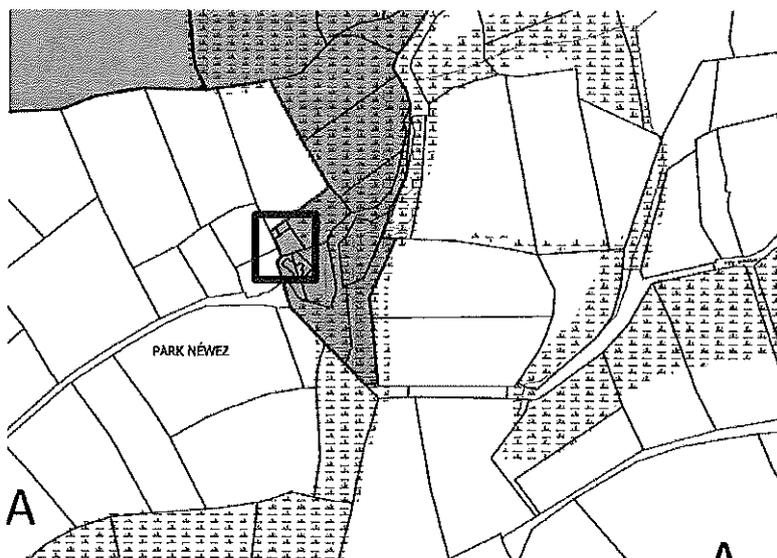
Il s'agit, sauf oubli éventuel toujours possible, des cas suivants :



Sud du bourg



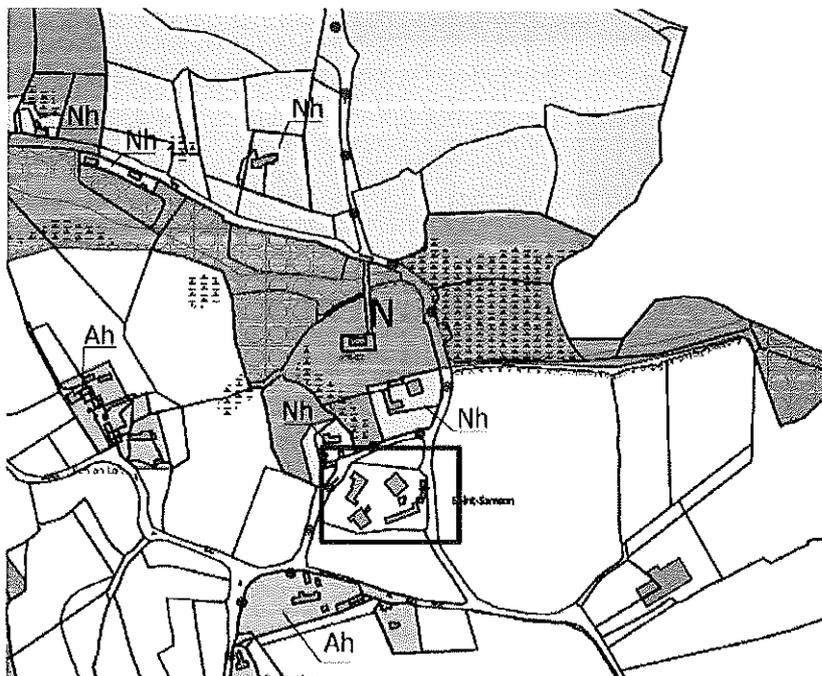
Lieu dit « Penvern »



Lieu dit « Park Névez »

Il existe également au sein de sièges d'exploitation, des maisons d'habitations de personnes aujourd'hui retraitées sans lien avec la fonction agricole.

Il apparaît difficilement compréhensible que ces logements qui ne peuvent être classés « logement de l'exploitant », ne puissent évoluer puisque le code de l'urbanisme le permet.



Lieu-dit « Saint Samson »

Dans le cas des logements situés à proximité d'éléments paysagers recensés et faisant l'objet de protections (zones humides, haies et talus recensés, espaces boisés classés), une extension ayant pour conséquence de réduire ces protections ou de compromettre l'activité agricole ne pourrait être autorisée.

Cette extension limitée serait règlementée de la façon suivante :

- Soit en pourcentage de la construction existante (valeur de 30%) ou en surface (valeur de 50 m²)
- Cette extension pourra s'exprimer en surface de plancher nouvelle ou d'emprise au sol. La collectivité souhaite que ce soit la valeur la plus restrictive qui soit appliquée pour ne pas créer d'extensions de taille trop importante. La collectivité a intégré la notion d'emprise au sol pour permettre des extensions ne créant pas de surface de plancher (*par exemple : un car-port directement accessible de la maison d'habitation*)

4. Les évolutions apportées à la pièce écrite du règlement (avant consultations)

a) Modification de l'article A2 et N2

Au sein de l'article A2, un paragraphe III est ajouté, reprenant les dispositions suivantes :

II - POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES SITUÉES EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :

1. Les exploitations nouvelles ou constructions nouvelles, régies ou non par la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou par le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) seront soumises à l'accord du Préfet, après avis de la commission des sites.
2. L'extension des bâtiments existants.
3. L'extension de l'exploitation par la construction de nouveaux bâtiments.
4. Les constructions nouvelles ne créant pas de surface de plancher (silos, hangars, fumières, fosses...) imposées par la mise aux normes sanitaires.
5. Les logements de fonction des exploitants sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation. Ce logement devra se situer à l'intérieur même de l'exploitation ou dans le périmètre rapproché entourant les bâtiments existants.
6. Les constructions agricoles à l'intérieur des exploitations existantes, dans le périmètre entourant les bâtiments existants.
7. L'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m², et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.
8. L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m², et dans la mesure où l'activité agricole a cessé.
9. Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

III – POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'extension limitée des habitations existantes à condition que :

- La surface de plancher et d'emprise au sol créée n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et d'emprise au sol ou 50 m² de surface de plancher nouvelle et d'emprise au sol. C'est la valeur la plus restrictive qui sera appliquée.
- L'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement.
- Les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

Au sein de l'articles N2, le paragraphe V est modifié selon les dispositions suivantes:

V – EN ZONE N ET SECTEURS Ndc SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ou de sécurité.
2. Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes dans la zone, à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du siège et n'abritent pas d'activités à nuisances.
3. L'extension limitée des habitations existantes à condition que :
 - La surface de plancher et d'emprise au sol créée n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et d'emprise au sol ou 50 m² de surface de plancher nouvelle et d'emprise au sol. C'est la valeur la plus restrictive qui sera appliquée.
 - L'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement.
 - Les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

5. Composition du dossier de mise à disposition

Le dossier notifié aux Personnes Publiques Associées a comporté :

- L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté du 17 Septembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Pleumeur-Bodou
- Le dossier de modification du PLU : notice de présentation, évolution des pièces du PLU (règlement écrit)

Le dossier de mise à disposition du public contenait ces mêmes pièces, ainsi que :

- La décision de l'Autorité Environnementale en date du 25 Février 2019 dispensant la modification simplifiée n°2 du PLU de Pleumeur-Bodou
- L'avis favorable de la CDPENAF en date du 22 Novembre 2018
- Les avis des personnes publiques associées reçus : Préfet des Côtes d'Armor
- La délibération du conseil communautaire du 25 Juin 2019 précisant les modalités de mise à disposition du public.

6. Consultation des Personnes Publiques Associées

Le présent projet de modification simplifiée a été notifiée aux Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le Préfet des Côtes d'Armor, le Conseil Départemental ainsi que le Conseil Régional ont émis un avis favorable.

En l'absence de réponse des autres PPA, leur avis est réputé favorable.

7. Déroulé de la mise à disposition du Public

Le dossier a été mis à disposition du public durant 1 mois en mairie de Pleumeur-Bodou du 16 Septembre 2019 au 18 Octobre 2019 inclus ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté.

4 Personnes se sont exprimées sur le projet de modification simplifiée, dont deux directement intéressées et de 2 personnes interrogeant sur des sujets non traités par la présente procédure de modification simplifiée (espaces proches du rivage et constructibilité en espaces remarquables).

Le tableau situé en page suivante traite de la prise en compte des remarques.

Souligne que dans l'exposé des motifs, n'apparaît pas la possibilité que cette procédure puisse être initiée par une décision de justice

L'exposé des motifs tend à présenter le cadre législatif de la présente procédure d'urbanisme. Cette procédure n'est pas issue de décision d'un tribunal, il ne semblait pas utile et judicieux de préciser cette possibilité, qui aurait pu être source d'incompréhension.

Pas de modification du dossier

Souligne qu'un appel aux administrés aurait pu être réalisé afin de connaître de manière exhaustive les propriétés concernées par la présente procédure

Un appel aux administrés n'aurait pas forcément pu répondre au souci d'exhaustivité car l'absence de réponse ou de propriétaires connus par exemple ne peuvent être exclus. C'est pourquoi les collectivités ont pris le temps de rechercher minutieusement les cas concernés. Un oubli étant toujours possible, il a été privilégié, conformément aux dernières évolutions législatives de ne pas chercher un nouveau pastillage (illégal) mais d'ouvrir ces droits limités dans l'ensemble de la zone A et N

Pas de modification du dossier

N°1

Patrice
DESCLAUD

Les protections des périmètres classés ou inscrits ne sont pas évoquées

L'objet du paragraphe en question est d'indiquer qu'un projet qui viserait à réduire une protection d'élément paysager (zone humide, haies et talus recensés, EBC) ne pourrait être autorisé.

Pas de modification du dossier

S'interroge sur la notion de logement. Peut-être elle étendue à des infrastructures

Un projet situé dans un périmètre de monument classé ou inscrit n'est pas interdit mais est soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Le présent paragraphe traite de la sous-destination « logement » dont font seulement parties les habitations (maisons individuelles et logements collectifs)

Le présent paragraphe traite de la sous-destination « logement » dont font seulement parties les habitations (maisons individuelles et logements collectifs)

Pas de modification du dossier

L'extension est à qualifier ; notamment en termes de SHOB, SHON, à savoir si cela joue un rôle sur le COS

Les notions de SHOB, SHON ont été supprimées, c'est la notion de surface de plancher qui est aujourd'hui la valeur de référence. Le COS a également été supprimé.

Pas de modification du dossier

S'interroge sur l'interdiction de création de nouveaux logements car il est possible de faire un studio intégré à un habitat par exemple

Comme indiqué dans le dossier, toute demande d'extension conduisant à une nouvelle création de logement est interdite. Lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, cette possibilité ne trouverait pas une réponse positive

Pas de modification du dossier

Quels sont les critères utilisés pour qualifier la « qualité paysagère du site » ?

Les collectivités souhaitent que les nouvelles constructions s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Si la notion peut paraître floue, il convient de faire référence au Rapport de présentation du PLU qui présente les différentes entités paysagères, leurs caractéristiques et donc leurs qualités. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la collectivité veillera à ce que ces nouvelles constructions s'insèrent le plus qualitativement possible dans le paysage.

Pas de modification du dossier

Pourquoi la réglementation de la zone N ne suffit-elle pas ?

Au sein des zones Naturelles et Forestières, il existe plusieurs secteurs dont font partie la zone N et des zones spécifiques assez nombreuses dont la zone Ndc. Les zones N indiciées sont effectivement des zones Naturelles présentant des caractéristiques singulières.

Pour une meilleure lisibilité, il est proposé de reprendre la

Au sein du règlement écrit, il n'est pas explicitement indiqué que la zone N soit un secteur à part entière des zones naturelles et forestières, ce qui devrait être précisé.

présentation des zones Naturelles, en intégrant un secteur spécifiquement N dans la présentation des différentes zones naturelles et forestières

A noter que lors de l'élaboration du PLU, la zone N était considérée comme sans construction existante à usage d'habitation

zones naturelles et forestières

Remarque qu'il n'y a pas de date d'échéance pour le conseil communautaire d'approbation
Comment accéder électroniquement à ce « nouveau » PLU

Il est très difficile de prévoir à l'avance un calendrier précis d'exécution, les dates de conseil n'étant pas connues lors du lancement de la procédure
La présente modification simplifiée sera rendue disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté

Pas de modification du dossier

Remarques du Public	Synthèse des remarques	Analyse	Modification du dossier
N°2 Philippe BLONDE	Qu'est ce qui quantifie la notion de qualité paysagère Pourquoi la réglementation de la zone N ne suffit-elle pas ?	Voir réponse ci-dessus Voir réponse ci-dessus	
N°3 Christine TRELLU	Propriétaire d'un terrain situé en EPR La limite des EPR est-elle définitive ? Quelles sections sont concernées par la modification des articles A2 et N2	La présente modification n'a pas pour objet la modification des Espaces Proches du Rivages. L'ensemble des parcelles situées en zones A, N et Ndc sont concernées par la présente modification simplifiée.	Sans objet Pas de modification du dossier
N°4 Evelyne ULLES	Propriétaire d'une parcelle située en zone NL. Souhaite qu'il devienne constructible	La présente procédure n'a pas pour objet la modification des espaces remarquables.	Sans objet

