

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 26 septembre 2017

L'an deux mille dix sept, le vingt six septembre à 18 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 15 septembre 2017.

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 48 suppléants

Présents ce jour : 79 Procurations : 8

Étaient présents :

M ARHANT Guirec , Mme BESNARD Catherine , M. BOITEL Dominique , Mme LE LOEUFF Sylvie (Suppléant M. BOURGOIN Jean-Marie), Mme BOURHIS Thérèse , M. BOURIOT François , Mme CHARLET Delphine , M. COENT André , M. COIC Alain , Mme CORVISIER Bernadette , M DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M DROUMAGUET Pierre-Yves , M. EGAULT Gervais , M. FAIVRE Alain , Mme FEJEAN Claudine , M FREMERY Bernard , Mme GAREL Monique , M BROUDIC Jean (Suppléant M. GOISNARD Jacques), Mme GOURHANT Brigitte , M GOURONNEC Alain , M. GUELOU Hervé , Mme HAMON Annie , M HENRY Serge , Mme HERVE Thérèse , M. HUNAUT Christian , M. JEGOU Jean-Claude , M. KERAUDY Jean-Yves , M. KERNEC Gérard , M. KERVAON Patrice , M. LAMANDE Jean Claude , M LE BESCOND Jean-François , M. LE BIHAN Paul , M. RICHARD Nicolas (Suppléant M. LE BRAS Jean-François), 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 MEN Françoise , M LE MOAL André , M LE MOULLEC Frédéric , Mme LE PLATINEC Denise , Mme LENORMAND Dominique (Suppléant M. LE ROLLAND Yves), M LE SEGUILLON Yvon , M LEMAIRE Jean François , M. L'HEREEC Patrick , M. L'HOTELLIER Bertrand , M LINTANF Hervé , M MAHE Loïc , M. MEHEUST Christian , M NEDELEC Jean-Yves , Mme NIHOARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M PARISCOAT Arnaud , M. PEROCHE Michel , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , M. PILOT René , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRAT Jean René , M. PRAT Marcel , M. PRAT Roger , M. PRIGENT François , M QUENIAT Jean-Claude , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROPARTZ Christophe , M. ROUSSELOT Pierrick , Mme SABLON Hélène , M. SEUREAU Cédric , M. SOL-DOURDIN Germain , M. STEUNOU Philippe , M TURUBAN Marcel , Mme VIARD Daniëlle , M. WEISSE Philippe

Procurations :

M. CANEVET Fabien à M. KERVAON Patrice, M. DRONIOU Paul à Mme LE PLATINEC Denise, Mme GAULTIER Marie-France à M ARHANT Guirec, Mme LUCAS Catherine à M LE MOAL André, Mme MAREC Danielle à M. PRAT Jean René, Mme PAYET Guénaëlle à M. LE BIHAN Paul, Mme PRAT-LE MOAL Michelle à M. FAIVRE Alain, M. VANGHENT François à Mme GOURHANT Brigitte

Étaient absents excusés :

M DENIAU Michel, M LE QUEMENER Michel, M. LEON Erven, M ROGARD Didier, M. TERRIEN Pierre

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 du Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants ;
- VU** la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 Mars 2017 ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal de Ploubezre en date du 17 Mai 2013 prescrivant la création du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertations en application du code de l'urbanisme ;
- VU** le débat du Conseil Municipal de Ploubezre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 25 Septembre 2015 ;
- VU** la délibération en date du 28 Novembre 2016 du Conseil Municipal de Ploubezre tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

- VU** les observations émises par les services de l'État et les Personnes Publiques Associées consultées suite à l'arrêt du projet de PLU et versées au dossier d'enquête publique (Tableau de synthèse annexé à la présente délibération « Bilan des consultations PPA et de l'enquête publique sur le PLU arrêté ») ;
- VU** l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 19 Mars 2017 ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Ploubezre en date du 31 Mars 2017 donnant son accord à la poursuite de la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par Lannion-Trégor Communauté ;
- VU** l'arrêté communautaire n°17/305 en date du 18 Avril 2017 prescrivant l'enquête publique relative au projet de PLU de Ploubezre arrêté le 28 Novembre 2016 par le conseil municipal de Ploubezre qui s'est déroulée du 9 Mai au 9 Juin 2017 ;
- VU** le rapport de l'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur du 8 Juillet 2017 ;
- VU** l'ensemble des avis des services de l'État, des Personnes Publiques Associées sur le PLU arrêté ;
- VU** l'avis favorable de la commission n°7 chargée du suivi de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en date du 6 Septembre 2017 ;
- VU** la note explicative de synthèse adressée aux conseillers communautaires avec la convocation à la séance du conseil communautaire et présentant les modifications à apporter au projet de PLU arrêté ;
- ENTENDU** le rapport et les conclusions favorables du commissaire-enquêteur ;
- CONSIDERANT** que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient quelques modifications mineures du Plan Local d'Urbanisme, exposées dans le tableau annexé à la présente délibération ;
- ENTENDU** l'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'Urbanisme présentant ces modifications mineures apportées au projet de PLU suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées ;
- CONSIDERANT** que les adaptations ponctuelles et mineures apportées au projet de PLU constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'urbanisme retenus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable et ne bouleversent pas l'économie générale de ce projet ;
- CONSIDERANT** que les modifications effectuées résultent exclusivement des avis des personnes publiques associées, qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;
- CONSIDERANT** que le plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme ;

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

DECIDE DE :

APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre tel qu'il est annexé à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet arrêté mentionnées en annexe à la présente délibération.

DIRE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage à Lannion-Trégor Communauté et en mairie de Ploubezre durant un mois et que mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIRE 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.

DIRE que, conformément à l'article L 153-22 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au siège de Lannion-Trégor Communauté, en Mairie de Ploubezre et en Sous-préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 152-22 du code de l'urbanisme.

DIRE 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 le dossier de plan local d'urbanisme de Ploubezre est tenu à la disposition du public :

- au siège de Lannion-Trégor Communauté, aux horaires habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
- ainsi qu'à la mairie de Ploubezre, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, soit le Lundi de 9h00 à 12h00, le Mardi, Mercredi, Jeudi, Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le Samedi de 9h00 à 12h00.

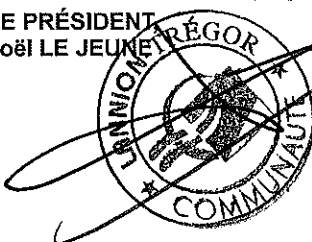
RAPPELER que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 contour de la Motte, CS 44 416, 35 044 Rennes CEDEX).

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 04 OCT. 2017
Publiée et affichée le 04 OCT. 2017

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT
Joël LE JEUNE



Bilan des consultations PPA et de l'enquête publique sur le PLU arrêté

Enquête publique organisée du 9 mai au 9 juin 2017. 15 observations de riverains. Courriers des PPA joints. Avis favorable du commissaire-enquêteur sur le PLU arrêté.

1. Avis des personnes publiques associées

PPA	Thème de l'observation	Observations	Avis du commissaire-enquêteur	Première approche de la collectivité (susceptible de modifications suite à la tenue d'une réunion PPA de bilan et à l'avis du conseil municipal)	Modification du PLU envisagée
	Avis général	Engagement fort de la commune en matière de sobriété foncière, de préservation de l'activité agricole, tout en portant une attention marquée à la préservation de son patrimoine écologique et paysager.	Je ne peux qu'inciter LTC à suivre les remarques formulées sur les erreurs à corriger, sur les compléments à apporter que ce soit dans le règlement littéral ou graphique, ou encore le rapport de présentation ou les annexes sanitaires, afin de proposer un outil complet, précis et le moins contestable possible.	-	Non
	Logement social	Commune soumise à l'obligation de disposer à l'échéance 2025, d'un parc locatif social représentant au moins 20% des résidences principales. Sous réserve d'une saisine de la commission nationale relative à la loi SRU et d'une décision favorable du ministre en charge du logement, cette échéance pourrait éventuellement être repoussée à 2028. Dans tous les cas, le seul respect des règles du SCOT en matière de mixité sociale ne suffira pas à compenser le déficit observé aujourd'hui. Je vous invite donc à adopter des dispositions qui vous permettraient d'atteindre ce taux en 2025. Vous aurez à justifier, dans le cadre d'une commission départementale, des dispositions que vous aurez prises, notamment en matière d'urbanisme, pour respecter vos objectifs de rattrapage par période triennale.	Sur le problème du déficit actuel en logement social, je considère que les objectifs fixés par la Préfecture seront difficilement atteignables par la commune de Ploubezre et la LTC, car cette commune a pris, durant les POS et PLU précédents, beaucoup de retard. Il me semble que les objectifs que LTC s'est fixés sont plus accessibles et respecteront contrairement à ce qui est proposé par la Préfecture, la politique communale déjà engagée par la collectivité et qui tient compte des caractéristiques sociales et économiques de Ploubezre. Pour	La commune suit le PLH. Objectif de 20% en 2025 intentionnel. Rappel RP p.210 : Afin d'améliorer cette offre et de tendre vers le taux de 20%, la collectivité prévoit : ● L'intégration dans son PLU d'une règle de mixité sociale. Ainsi, le règlement écrit impose un minimum de 20 % de logements à caractère social (locatif ou accession), pour les opérations de plus de 15 logements situées dans les zones à urbaniser AU, comme le demande le programme local de l'habitat. Cette servitude ne s'applique que pour les opérations de plus de 15 logements car les bailleurs sociaux interviennent rarement pour la constitution de moins de 3 logements. En concertation avec le service habitat de Lannion-Trégor Communauté en charge du Programme Local de l'habitat, ce taux de 20% n'a pas été relevé pour ne pas mettre en péril des opérations qui seraient impossibles d'équilibrer financièrement. Ces servitudes impliquent la réalisation d'environ 62 logements locatifs sociaux. ● Le développement du conventionnement du parc privé locatif ● La remise sur le marché de logements vacants, associée au conventionnement de ces logements	Non

Etat

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE

PLU de Ploubezre – Bilan des consultations

- Une production réelle et ambitieuse de logements locaux sociaux à l'initiative de la commune, via des bailleurs sociaux, en neuf mais aussi en réhabilitation. A titre d'exemple, dans la ZAC que la collectivité gère en régie, 27 logements sont en projet ou en cours de construction en 2016.

Zone UC du bourg	Je m'interroge sur le classement en zone UC de l'extrémité sud du bourg, qui présente une urbanisation très linéaire sous la forme d'une bande de constructions qui s'avancent dans le plateau agricole. Cet espace ne fait plus partie de l'enveloppe urbaine.	Je vais dans le sens de la Préfecture concernant la partie Sud du bourg par rapport à son classement en zone UC de la partie sud du bourg car cela risque de renforcer l'urbanisation linéaire, or LTC	Ces parcelles sont déjà bâties depuis 40 ans: il n'y a pas de risque d'étalement urbain supplémentaire. En revanche, le zonage UC permet de disposer pour ces parcelles en continuité du bourg du même règlement que celui-ci pour une bonne cohérence urbaine, particulièrement importante au niveau de cette entrée de bourg principale.	Non
Secteur UH de Coat Arzur	Le secteur de Coat Arzur ne présente ni une densité significative de constructions, ni une structure vraie satisfaisante, ne répond pas aux critères définis par le PADD. La cohérence architecturale entre le bâti ancien de grande qualité et la possibilité de constructions neuves sur ce secteur patrimonial soulève quelques interrogations. Le classement du secteur de Coat Arzur doit être, en conséquence, reconsidéré.	souhaite, dans son projet de PLU, lutter contre cette dernière.	La collectivité souhaite suivre l'avis du commissaire-enquêteur et renforcera l'argumentation de ce secteur pour justifier son maintien.	Oui
Equilibre zones 1AU/2AU	Le SCOT prescrit que « pour maîtriser leur développement, les communes définiront les zones 1AU et 2AU, les premières ayant vocation à être plus réduites que les secondes. » Or, le projet propose 5 zones 1AU pour 9,9 ha et 4 zones 2AU pour 6 ha. Il n'est donc pas compatible avec le SCOT et devra être corrigé. Depuis le décret du 28/12/2015, le fait que les terrains soient desservis n'impose plus à la commune de les classer en 1AU.	Je pense qu'il faut prendre en compte le fait que la commune de Ploubezre souffre d'un handicap de taille représenté par la ZAC dont la superficie, est à mon avis, démesurée par rapport à une commune de cette superficie. Les choix d'urbanisation de la commune et de LTC me semblent par ailleurs justifiés à	6,3 ha de zones 1AU correspondent à la ZAC (2 zones) qui a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU suite à une DUP. Les 2 autres 1AU sont pour l'une située au centre-bourg donc prioritaire et pour l'autre issue d'un reclassement de la zone UC.	Non

travers le rapport de présentation.

Patrimoine et architecture

- La liste des servitudes présente une erreur concernant la chapelle de Rufao, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 19 juin 1926 et non le 9 mars 1927.
- Il est souhaitable de différencier les monuments historiques du bâti identifié au titre du L151-19CUJ et de compléter l'identification par l'ajout du bâti du centre-bourg.

- La liste sera corrigée.

Oui

Non

- Comme expliqué p 198 du rapport de présentation, « Le PLU identifie au titre de l'article L 151-19 tous les éléments signalés par le Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne qui ne font pas déjà l'objet d'une vigilance du service territorial de l'architecture et du patrimoine dans le cadre de la protection des monuments historiques et de leurs abords. Les monuments historiques ainsi que le bourg traditionnel situé dans les abords de monuments historiques sont donc exclus. »

Etat

- Apporter une attention particulière aux OAP de la zone nord-ouest du bourg, Kéravel, moulin de Kéranroux et Kerbinou qui présentent des systèmes de circulation en impasse qui ne faciliteront pas les liaisons entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant.

- Ces zones sont entourées de parcelles déjà bâties et présentent pour certaines une configuration topographique particulière qui rendent particulièrement délicat la création d'accès multiples immédiats. En revanche, les OAP anticipent les prolongements de voirie et veillent au désenclavement des zones du point de vue des liaisons douces...

Non

- Les OAP le prévoient déjà.

- Un travail de maintien des haies bocagères devra également être réalisé dans le plan de composition des futurs quartiers.

- La collectivité ne souhaite pas modifier la situation actuelle.

- Prévoir une densification plus importante du front de la rue Yves Le Cudennec et un stationnement en arrière du front bâti afin de ne pas créer de dent creuse le long de cette rue importante.

Non

- Limiter l'implantation d'HLL qui pourrait entraîner à terme la disparation du parc

PLU de Ploubezre– Bilan des consultations

remarquable du château de Coatilliau et une modification conséquente de l'allée cavalière du château.

- L'implantation d'HLL est limitée au secteur Nt qui ne recouvre qu'une partie de la propriété et ne jouxte pas le château. L'allée cavalière est adaptée à une circulation double sens. L'OAP pourra être complétée par la nécessité de préserver l'intégrité de l'allée cavalière.
- Cet emplacement réservé est relatif à un projet porté par le département et LTC sur lequel la commune a peu de prise.

Non

- L'emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de circulation au sud du château de Coatilliau est de nature à porter atteinte au caractère naturel et remarquable du parc.

- Règlement de la zone de Kergrist : imposer une hauteur au faitage de 7m pour les nouvelles constructions, avec des hauteurs plus basses autorisées pour des éléments situés en toiture terrasse entre deux volumes de toiture traditionnelle.

Oui

- Le règlement sera complété en ce sens.

- L'article 10 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions pourraient faire l'objet de règles particulières pour le bâti ancien, afin de préserver son caractère identitaire et d'assurer davantage de qualité architecturale pour les constructions d'intérêt patrimonial.

Non

- Le règlement précise déjà que « Les travaux de rénovation des éléments et bâtiments identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés dans le respect de leurs caractéristiques typologiques, et respecter au minimum les prescriptions figurant dans l'annexe 2 du présent règlement. » La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des prescriptions de cette annexe.

Oui

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE

Non

Préservation de l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations liées à la diversification de l'activité agricole, ne pourront être autorisées que dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments spécifiquement identifiés au règlement graphique. 	<ul style="list-style-type: none"> Situation actuelle : « Les constructions et installations liées à une activité de diversification, annexe à l'activité agricole principale, sont autorisées (laboratoire de transformation de produits, local de vente direct des produits de l'exploitation, camping à la ferme, ferme pédagogique, etc.). Les usages et affectation des sols, constructions et activités relatives à la destination hébergement hôtelier et touristique ne sont admis que dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes identifiées au document graphique. » 	Non
Risques naturels	<p>Modifier le rapport de présentation (à partir de la p87):</p> <ul style="list-style-type: none"> Préciser que la commune de Ploubezre est recensée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015 qui recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes d'Armor. Remplacer les cartes de risque « mouvement de terrains », « inondation » et « submersion marine » par celles jointes. Sur la base de la cartographie relative au risque submersion marine, il conviendra d'appliquer les dispositions de l'article R111-2 CU qui dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » Les dispositions du porter à connaissance (PAC) concernant ce risque seront prises en compte dans le règlement littéral. 	Oui	
Etat	<ul style="list-style-type: none"> Le rapport de présentation sera complété. 	Oui	
	<ul style="list-style-type: none"> Les cartes seront actualisées 	Oui	
	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone Nt (seule zone à enjeux) sera complété par une mention des dispositions de l'article R111-2 CU. <p>Situation actuelle au règlement :</p>	Oui	

PLU de Ploubezre– Bilan des consultations

« La zone Nt du camping des 2 Rives et de la base sports nature est partiellement concernée par un risque d'inondation et un risque de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe 6 du présent règlement. Tout projet devra respecter les prescriptions du tableau figurant dans cette annexe. » L'annexe 6 reprend déjà les dispositions du PAC.

Oui

- Le périmètre de la zone Ny sera revu pour en exclure les zones humides.

Oui

- Le complément sera fait au rapport de présentation.

Non

- Cette règle ne figure ni au SDAGE, ni au SAGE. D'autres réglementations prévoient déjà cette disposition, tout en permettant des dérogations au cas par cas. La commune n'estime donc pas opportun de suivre cette recommandation.

Oui

- Le rapport de présentation sera complété. Le PLU de Ploubezre va au-delà de l'horizon 2023.

- Compatibilité SDAGE et SAGE
- Si l'article 5 des dispositions générales du règlement précise bien que les zones humides sont inconstructibles, cette interdiction doit également être reprise dans le règlement de la zone N (une zone humide en Ny à Kerauzern).

- Compléter le dossier en mentionnant que l'inventaire des cours d'eau n'est pas exhaustif.

- Il est souhaitable de préciser dans le règlement l'interdiction de construire à moins de 10m d'un cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

Gestion des eaux usées

- Compléter les annexes sanitaires et le rapport de présentation sur la gestion des eaux usées : nombre future d'EH à raccorder à la STEP de Lannion, contraintes liées à l'extension de la STEP et notamment l'aspect loi Littoral. A court terme, l'urbanisation de Ploubezre ne pourra donc être possible que dans la limite de la capacité de la station existante tant que les travaux de restructuration de cette dernière n'auront pas été réalisés, soit d'ici 2023, et tout en prenant en compte l'urbanisation de Lannion. Il est à long terme impossible de se prononcer sur la capacité actuelle de la station à répondre à l'augmentation de la population engendrée par les projets d'urbanisation future de la commune de

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE

Ploubezre.

- Le zonage d'assainissement aurait dû être réactualisé dans le cadre de la révision du PLU.

Etat

- L'actualisation est en cours par Lannion-Trégor Communauté. Elle ne présente pas un enjeu fort, dans le sens où la capacité constructible sur la commune est fortement réduite. Non
- Une étude de zonage d'assainissement pluvial est en projet par LTC qui va prendre la compétence en 2019/2020. Non
- Ce document sera réalisé au cours de l'étude de zonage d'assainissement pluvial. Non
- Le rapport de présentation sera modifié en conséquence. Oui

Gestion des eaux pluviales

- Votre attention est attirée sur le fait que la définition d'un zonage s'assainissement des eaux pluviales a été rendue obligatoire par l'article L2224-10 du CGTT.
- Les exutoires des eaux pluviales (rejets dans les fossés et cours d'eau en sortie des réseaux canalisés) doivent figurer sur un plan qui mentionnera également les réseaux d'eaux pluviales.

Périmètre de protection des captages d'eau potable

- Compléter ou corriger le rapport de présentation comme suit « p63 : seuls deux des quatre points de prélèvement sont situés sur la commune de Ploubezre et ce sont quatre périmètres de protection de captage qui impriment la commune. Le captage de Kéranglas est un puits et non un forage. P160 : un seul captage (et non 3) en eau superficielle est situé sur la commune. P161 : seules les communes de Lannion et Louargat sont en régie communale

P165 + document 7.4 : indiquer que l'arrêté préfectoral du 24/12/2009 a institué les périmètres de protection autour de la prise d'eau sur le Min Ran à Lannion et qu'il a fait l'objet d'une modification mineure par arrêté préfectoral du 30/04/2013.

P177 : préciser que seule la zone sensible du PPC de Keranglas est classée en zone N, mentionner que « depuis 2005, deux nouveaux arrêtés de périmètres de protection ont été pris pour les prises d'eau sur le Léguer (Keriel par arrêté préfectoral du 24/12/2009) et sur le ruisseau de Min Ran (Kergormar par arrêté préfectoral du 30/04/2013)

P189 : remplacer « Le Léguer, le Min Ran et l'un de ses affluents » par « Le Léguer et l'un de ses affluents le Min Ran »

P313 préciser que le classement en N de la quasi-totalité des PCC ne vaut que pour la partie sensible

- La zone sensible du PPC de Keranglas est mal reportée au plan des servitudes. Les limites des PPC des captages en eau superficielle ne sont pas correctes. En cas d'erreur de report ce sont les cartes annexées aux arrêtés préfectoraux instituant les PPC qui font foi.
- Le règlement de la zone UE doit rappeler que ce sont les dispositions des arrêtés de périmètres qui s'imposent lorsqu'elles sont plus contraignantes.

- La correction sera effectuée.

Oui

Etat

Oui

Sites et sols pollués

Compléter le rapport de présentation en indiquant que « pour tous les sites pollués répertoriés, avant tout changement d'usage, en particulier en cas de projet de construction d'établissements recevant des personnes sensibles ou de logements, des études préalables doivent être menées. En cas de découverte de pollution des sols, la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site devra être étudiée, et ce en application des articles L556-1 à L556-3 du code de l'environnement. Pour ce faire, le guide relatif aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, ainsi que la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPR/DGUHC n°2007-317 du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles constituent le mode d'emploi des démarches en cas de découverte de pollution pendant les aménagements urbains. »

Réseaux de communication

Le PLU ne peut imposer l'obligation de desserte des réseaux téléphoniques en souterrain dans les zones AU, A, et N. Adapter le règlement et le rapport de présentation en ce sens.

Servitudes d'utilité publique

RTE demande une adaptation du règlement graphique (suppression de bandes d'EBC sous les ouvrages) et littéral, ainsi que du plan et de la liste des servitudes pour assurer la compatibilité de l'existence de ses ouvrages de transport d'électricité avec le PLU.

- Le règlement sera complété en ce sens.

- Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

- Le projet de PLU arrêté ne l'impose pas.

- Ok (les dispositions générales du règlement retranchent déjà les bandes demandées)

Les adaptations demandées par RTE ne peuvent qu'être prises en compte puisque lui permettant d'assurer son rôle (déclassement de parcelles EBC sur le tracé des lignes à haute tension, corrections de traces dans les documents graphiques,

PLU de Ploubezre– Bilan des consultations

précisions dans certains articles du règlement).

Pagination	Pagination manquante au rapport de présentation et au règlement	• Problème non constaté	Non
Voie ferroviaire	Adresse du service gestionnaire à actualiser dans la liste des servitudes Fiche servitudes à actualiser (autres remarques formulées de manière générique et déjà prises en compte au PLU arrêté)	• L'adresse sera mise à jour et la fiche servitude sera actualisée.	Oui
Centre national de la propriété forestière	Demande : • le classement Nf sans surcharge EBC du Bois de Kergrist qui fait l'objet d'un document de gestion durable • le classement des autres bois et forêts en N • de n'envisager le classement EBC que pour les forêts non protégées par le code forestier (<2.5ha) et celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, pression d'urbanisation)	• Sur le volet EBC, je vais dans le sens de la Préfecture pour les raisons que j'ai exposées précédemment. • Il n'y a pas d'incompatibilité entre EBC et plan de gestion. • Le statut A ou N est sans incidence sur les boisements. • Les EBC prévus au PLU visent à donner de la visibilité aux directives des arrêtés préfectoraux instaurant les PPC qui imposent de toute façon la préservation de l'état boisé au sein de ces PPC.	Non Non Non
Mission régionale d'autorité environnementale	Dossier global Aucune observation sur l'évaluation environnementale systématique (accord tacite).	-	Non
Commission départementale de la protection des espaces agricoles, naturels et	Dispositions encadrant les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A ou N au	• La demande formulée permettra de renforcer la protection de ces zones A et N.	Oui

réglement	Avis favorable à la délimitation des 3 secteurs NT et du secteur Ny, considérant toutefois que la délimitation du secteur Nt de Coatiliau aurait pu faire l'objet de justifications plus poussées.	Non
Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) forestiers		
Document global	Avis favorable assorti de quelques remarques.	Non
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> Des zones humides répertoriées n'ont pas été portées au règlement graphique. Il serait intéressant d'apporter des précisions concernant la règle de protection des zones humides au sein du règlement écrit afin d'être compatible avec le SAGE en cours de consultation. 	Oui
Lannion-Trégor Commu-nauté (compétente en matière de SCOT)	<p>Je ne peux qu'inciter la commune et LTC à suivre les recommandations et remarques de ce service afin d'améliorer l'outil réglementaire que représente le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> La différence de rédaction porte sur « Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...), sauf » qui serait à remplacer par « l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 CE, que le que soit la superficie impactée, sont interdites sur l'ensemble du périmètre du SAGE baie de Lannion. » et sur la dérogation liée aux autorisations d'urbanisme délivré avant l'approbation du SAGE ». Cette différence résulte des conseils de l'assistance juridique. En effet, le cadre juridique du PLU et celui du SAGE ne sont pas les mêmes, une règle contenue dans un SAGE n'est pas forcément transposable dans un PLU. La règle a donc été adaptée, et par souci de cohérence entre les règles, les exceptions à la règle d'interdiction de destruction de zone humide ont néanmoins été reprises dans la disposition du PLU. 	Non

PLU de Ploubezre – Bilan des consultations

Bocage	<ul style="list-style-type: none"> La règle écrite pourrait être plus contraignante concernant la protection du bocage. 	<ul style="list-style-type: none"> La rédaction proposée est déjà intégrée au règlement écrit du PLU arrêté (dispositions générales). 	Non	
Randonnée	<ul style="list-style-type: none"> La commune pourrait intégrer une mise à jour des tronçons de randonnée du PDIPR. 	<ul style="list-style-type: none"> Démarche indépendante du PLU. 	Non	
Intégration des panneaux photovoltaïques et des équipements solaires thermiques	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement pourrait utilement rappeler les dispositions du SCOT au sujet des conditions de bonne intégration des panneaux photovoltaïques et des équipements solaires thermiques 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement sera complété en ce sens. 	Oui	
Règlement UY	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement n'est pas totalement en accord avec les dispositions du SCOT en tant qu'elles concernent les dérogations accordées aux entreprises de production pour l'ouverture d'un espace de vente de détail. 	<ul style="list-style-type: none"> La dérogation permettant les locaux destinés à une activité de commerce liés et intégrés au bâtiment d'activité artisanale ou industrielle sera réécrite pour les zones UY et IALy: « sous réserve d'une surface inférieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment » sera remplacé par "sous réserve que la surface des locaux correspondants n'exécède pas 200 m²" 	Oui	
Lannion-Trégor Commu-nauté (compétente en matière de SCOT)	Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> P62 : en 2016, aucune baignade n'est classée en qualité insuffisante, au pire la qualité est suffisante pour 3 baignades (le bourg, Baie de la Vierge, Le Lenn) d'après les teneurs en E. coli et Enterocoques P63 : les stations d'eau potable de Kergomar et de Lestreuz sur le Min Ran ne sont pas situées sur le territoire de Ploubezre mais sur Lannion. P81 : 16 300 m en gravitaire et 1600m de refoulement P82 : préciser les données Réseau relatives à la commune de Ploubezre : 981 branchements et 16km de collecteurs P83 : étude de zonage d'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> Les corrections mentionnées seront apportées. 	Oui

réalisé en 2001 et non en 2005

LTC

Chambre du commerce et de l'industrie	Document global	Pas de remarques particulières relatives aux documents.	-	Non
	Avis général	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajouter des dispositions relatives aux reculs d'implantation des éoliennes le long des routes départementales. • Admettre les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de 	<p>Je pense que la commune doit faire évoluer son projet de révision de PLU, en apportant les compléments évoqués dans ce courrier et nécessaires pour qu'il n'y ait pas d'incohérence et de heurt entre le PLU révisé et des codes ou des législations en vigueur compromettant alors les différentes opérations envisagées sur la</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement modifié en conséquence • Déjà autorisés dans les dispositions générales du 	<p>Non</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Non</p>

13

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE

soi nécessaires dans les articles 1 de toutes les zones du règlement

commune et pour être en accord avec les objectifs du Conseil Départemental. Pour rappel, ces ajouts concernent les dispositions générales ainsi que certains articles du règlement, les documents graphiques et les aménagements des OAP.

Le règlement de chaque zone précise déjà que « le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. » Il sera complété pour l'autre partie.

• Rédaction type sur l'implantation et le type de clôtures (articles 5) à intégrer :
 « 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. »

• Compléter les articles 9 du règlement pour l'ensemble des zones :

Oui

Le code de l'environnement aborde déjà ces questions. Le PLU ne peut par ailleurs pas prévoir une procédure (avis du CD22 à solliciter) non prévu au code de l'urbanisme. Le règlement des zones U, UY, 1AUJ et AU pourra toutefois être complété par la disposition suivante : « La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, 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. »

Oui

Conseil Départemental

Eaux pluviales :

« 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 loi sur l'eau.

Réseau routier départemental et règlement

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, 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 œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

De la même façon, 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. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. »

De la même façon, 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. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. »

- Noter l'appellation des RD au document graphique.

- La lisibilité du nom des RD sera améliorée.

Oui

Orientations
d'aménagement
et de
programmation
des zones AU

- Secteur de la mairie : Des triangles de visibilité devront être créés afin d'assurer une visibilité de 45m avec un recul de 3m de la rive hors zone 30 et une visibilité de 20m avec un recul de 3m de la rive en zone 30. Les stationnements devront être règlementés avant urbanisation.

Conseil
Départemen-
tal

- Secteur du moulin de Keranroux : la réalisation d'un triangle de visibilité devra être prévue sur la RD11 côté Lannion afin d'assurer une visibilité de 45m avec un recul de 3m de la rive.

Emplacements
réservés projets
routiers

- L'ER1 est à placer au bénéfice de LTC, avec des marges de recul à faire figurer aux documents graphiques : 100 de l'axe de la future voie avec une dérogation possible de

Des compléments seront ajoutés aux OAP :

- Mairie : dégager la visibilité de l'accès nord en réglementant le stationnement, mettre l'accès sud en sens entrant uniquement, sauf réalisation d'aménagements de sécurité sur la RD

Oui

- Moulin : prévoir la taille de la haie à 0,80cm pour garantir la visibilité au droit de l'accès sur la RD

Oui

15

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE

PLU de Ploubezre– Bilan des consultations

pas connue à ce stade.

- La commune entend maintenir un emplacement réservé pour être compatible avec le SCOT. Non

50 pour les habitations et 40 m pour les autres constructions.

- Avis du Conseil départemental du 15 mars 2017 : l'ER2 inscrit au bénéfice du Département pour la déviation du bourg devra être remplacé par un tracé d'intention, le tracé définitif n'étant pas adopté. La marge de recul de la future voie sera de 35m pour les habitations et 25m pour les autres constructions et n'est pas à figurer au zonage.

- Avis complémentaire du Conseil départemental du 10 avril 2017 (intervenue au-delà du délai de 3 mois de consultation des PPA) : retrait finalement de la demande du Conseil départemental de porter un tracé d'intention de la déviation de Ploubezre sur le plan graphique du PLU au motif de la nécessité de compatibilité du PLU avec le SCOT et de la demande du SCOT de grever les terrains d'un emplacement réservé.

Sollicitation de l'agence technique

- D'une manière générale, il conviendra de solliciter l'agence technique de la maison du Département de Lannion :

Oui

1) pour autorisation

- lors des opérations d'aménagement générant un rejet d'eaux pluviales dans les fossés du réseau routier départemental

- lors des aménagements impactant le réseau routier départemental. Ils doivent être élaborés en association avec l'Agence Technique et sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du conseil départemental, seule habilitée à les autoriser.

2) pour avis

- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE

la voirie départementale	<p>-Pour toute opération d'aménagement, dont la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1ha. Cette opération doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique qui doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles. Ces études sont transmises à l'agence technique. Si elles conduisent à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale.</p>	Non
Randonnée	<ul style="list-style-type: none"> Différence entre les chemins inventoriés au PLU et ceux inventoriés par le conseil départemental : dès que le réseau d'itinéraires sera achevé et l'ensemble des chemins ruraux à conserver, identifiés, il sera nécessaire de se rapprocher des services du conseil départemental afin de procéder à leur inscription dans le PDIPR. 	Non
Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> Des milieux arbusitifs et des prairies enfrichées figurent dans la zone de préemption et dans l'espace naturel sensible et ont été classés en EBC bien qu'ils ne constituent pas des milieux forestiers avérés. Il importe de retirer des EBC les parcelles : C665,313,1017,1015,1014,328,335,264,263,261,271, 252,251,236,220,221,224,228,197,191 B600,822,819,725,688,689,690,675,685,162,1,669,653, 166,141,1540,650,245,246 	Oui

PLU de Ploubezre– Bilan des consultations

	<ul style="list-style-type: none"> La parcelle A101 située en zone de préemption, mérite un classement N 		<ul style="list-style-type: none"> Ok (localisation à Kervoiziou en bordure d'une zone N) 	Oui
	<ul style="list-style-type: none"> Le réseau du maillage bocager a été cartographié à partir d'une photo aérienne et représenté par un trait noir. La lecture est difficile. Il importe de modifier la représentation du bocage sur les plans de zonage tout en y incluant les EBC. 		<ul style="list-style-type: none"> Version numérique très lisible. La couleur pourra néanmoins être changée et les EBC ajoutés à la cartographie. 	Oui
Bocage	<ul style="list-style-type: none"> Il serait utile de créer une commission communale d'examen des DP, constituée d'élus, d'associations locales œuvrant pour l'environnement et le patrimoine, de la profession agricole et du comité du BV du Léguer. 		<ul style="list-style-type: none"> Une telle commission communale a déjà été créée dans le cadre de l'inventaire du bocage. 	Non
Flore d'intérêt patrimonial	Compléter le rapport de présentation par les informations concernant les stations floristiques, qui peuvent faire l'objet d'une identification en application de l'article L 151-23 en précisant les précautions de nature à assurer leur protection.	Même si les informations concernant les stations floristiques manquant ne compromettent pas l'avenir de ce projet, il serait souhaitable de les ajouter.	Le rapport comprend déjà une partie de ces informations qui pourront être complétées. La carte sera cependant mise à jour car elle diffère du document inséré au rapport de présentation. La totalité des stations recensées sont en zone N au PLU, ce qui les préserve de l'urbanisation. Il n'est donc pas proposé de mesures de préservation supplémentaire.	Oui
Conseil Régional	Document global	Pas d'observations spécifiques à l'analyse du projet de PLU de Ploubezre.	-	Non
Chambre d'Agriculture	Règlement de la zone A	Selon l'arrêté de protection du périmètre de captage, la construction de nouveaux bâtiments est possible exclusivement pour le site d'exploitation déjà existant. Or votre règlement semble interdire toutes constructions agricoles nouvelles dans ce secteur A.C.	Le règlement écrit reprend exactement les termes de l'arrêté préfectoral sur ce point : « Dans le secteur Ac, la création de bâtiments est interdite, à l'exception de l'extension ou la rénovation de bâtiment ou de sièges d'exploitation existant, et des bâtiments concernant des services publics liés à la protection de l'eau ou à la mise en valeur des milieux aquatiques, et à condition qu'elles ne soient pas source de pollution des eaux souterraines et superficielles. »	Non

<p>font que répondre aux exigences de l'arrêté préfectoral sur les points de captage et leur protection.</p>		
<p>Ce hameau nous interpelle fortement par rapport à son classement en zone UH. Celui-ci représente à notre avis un secteur de la commune où les habitations existantes doivent pouvoir évoluer mais il ne nous semble pas justifier l'implantation de nouvelles maisons.</p>	<p>Il serait intéressant de conserver le zonage UH car, de mon point de vue, l'existence de ce secteur rééquilibre, à son niveau, la répartition des zones constructibles. En effet, sa présence permet de désaxer un peu l'urbanisation le long de la RD 11, ce qui est un objectif du PADD et constituait une faiblesse de l'urbanisation de Ploubezre. Si cette zone est supprimée, aucune autre zone n'apparaît U dans la partie Est de la commune.</p>	<p>Cf réponse à l'observation de l'Etat sur ce sujet.</p> <p>Non</p>

2. Observations au cours de l'enquête publique

N°	Thème de l'observation	Observations	Avis du commissaire-enquêteur	Première approche de la collectivité (susceptible de modifications suite à la tenue d'une réunion PPA de bilan et à l'avis du conseil municipal)	Modification du PLU envisagée
0 1	Protection des talus et chemin de randonnée	<ul style="list-style-type: none"> ● Opposition formelle au classement de la haie en bordure de sa propriété en « éléments paysagers à protéger » afin de pouvoir rectifier son erreur de plantation. ● Etonnement de l'existence d'une voie de randonnée dans le champ de Pors Min car inexistante pour elle et nécessité de traverser la voie de chemin de fer pour relier d'autres tracés de randonnée. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Suit la position de la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> ● Comme le prévoit le SCOT, l'ensemble des éléments bocagers de la commune est identifié comme éléments paysager à protéger. Après vérification, il s'agit bien d'une haie bocagère. Si le pétitionnaire souhaite faire disparaître cette haie, une demande de déclaration préalable devra être déposée. ● Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée : le chemin de randonnée se situe de l'autre côté de la route. 	Non
0 2	Zonage U Coatliliou Extension d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> ● Demande de passage de deux parcelles classées en zone Ac, en zone U, à Coatliliou. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Avis défavorable (idem collectivité): en contradiction avec l'objectif du PADD de gestion économe du foncier, secteur en extension d'urbanisation et dans un PPC qui renforcerait le caractère bipolaire de l'urbanisation. ● Suit la position de la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ce secteur, situé en périmètre de protection de captage (PPC), a été écarté des zones constructibles du PLU afin de limiter la pression anthropique au sein des PPC pour préserver la ressource en eau potable (cf chapitre E. 2.1.1 du rapport de présentation du PLU p189). 	Non
0 3	Zonage U Keranroux	<ul style="list-style-type: none"> ● Souhait de savoir s'il est possible de faire plusieurs extensions si la première atteint les limites de superficie autorisée. ● Demande de passage d'une partie d'une parcelle en zone A, en zone U à Keranroux. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Avis défavorable (idem collectivité): surface pour répondre aux besoins déjà atteinte, secteur en extension d'urbanisation qui renforcerait le déséquilibre de l'urbanisation, lignes haute tension qui lui font perdre son caractère potentiellement attractif. 	<ul style="list-style-type: none"> ● En zone A et N, la limite de la superficie autorisée par extension s'applique pour toute la durée de vie du PLU. Si la première extension atteint donc cette limite, aucune autre ne pourra être autorisée. ● L'enveloppe foncière constructible du PLU est limitée pour être cohérente par rapport aux besoins identifiés (cf chapitre E. 2.2 du rapport de présentation du PLU p202 et suivantes). Ce secteur n'a pas été jugé prioritaire pour un classement constructible dans ce PLU. D'une part l'agglomération de Keranroux s'est beaucoup développée au cours des dernières années, et la collectivité souhaite rééquilibrer ce développement en donnant la priorité au bourg. D'autre part, le passage de plusieurs lignes électriques dont une haute tension 	Non

PLU de Ploubezre – Bilan des consultations

63 kv sur le terrain ne le rend pas attractif pour des habitants potentiels et implique d'exclure près de la moitié de la surface.

D 4	<p>Déclassement d'un ancien bief, erreurs graphiques</p> <p>Rappel sur la situation des anciens moulins</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Représentation d'un bief asséché en cours d'eau actif ainsi que de chemins longeant la voie ferrée en cours d'eau. ● Non représentation d'un ruisseau (Kerbirou-Kersévant) ou au contraire sur-représentation d'un autre ruisseau. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Suit la position de la collectivité 	Oui
C 1	Zonage U 5 Croix	<ul style="list-style-type: none"> ● Demande de classement de la parcelle n°1785 en zonage A, en zone U. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Avis favorable pour un passage en UH1 : parcelle intercalée entre 2 habitations, topographie assez plane, desserte par 2 axes routiers, utilisation agricole limitée par la dangerosité de sa desserte, son exiguïté et sa proximité avec les habitations. 	Non
C 2	Zonage N et UC Keranroux	<ul style="list-style-type: none"> ● Demande de maintenir les parcelles 1815, 1816, 1817 et 1819 en zonage UC (1678m²) et 1819 conservée en N. Instauration d'un STECAL sur la parcelle 1818 pour la construction d'une serre à usage familial. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Avis défavorable (idem collectivité): besoins en surface urbanisable de la commune déjà atteints, extension de l'urbanisation en contradiction avec la gestion économique du foncier, zone constituant une partie de la trame verte de la commune, respectant les notions de continuités écologique et de coupure d'urbanisation préconisées dans le SCOT du Trégor. Topographie marquée, proximité d'un cours d'eau : urbanisation en contradiction avec l'axe 1 du PADD par rapport à la protection de l'eau et des milieux naturels. Le recours au STECAL n'est pas envisageable et le règlement de la zone N ne s'oppose pas à l'existence d'une serre familiale. 	Non
C 3	Liaison douce sur la parcelle F 2362	<ul style="list-style-type: none"> ● Demande de retrait de l'emplacement réservé pour création de liaison douce. 	<p>ERREUR DE LOCALISATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Je me pose la question de l'utilité de cet emplacement réservé n°9, car 	Non

si l'on prend connaissance des documents graphiques concernant l'OAP du secteur de la mairie, on remarque que deux liaisons douces sont prévues, une au Nord de la zone et une au Sud, ce qui me paraît suffisant pour desservir cette zone et de plus, cette liaison douce et celle du Sud de la zone arrivent quasiment au même niveau de la voirie. Il me semble que lors de la réalisation de l'OAP, cette question pourra être évoquée.

l'objectif de développer le maillage de liaisons douces pour favoriser les mobilités douces, conformément aux objectifs du PADD 3.1. « Assurer des conditions favorables au développement des déplacements doux (piétons/vélos) et des alternatives à la voiture particulière ». La collectivité prévoit de réaliser cette opération lorsqu'une opportunité de vente se présentera (aucune mesure d'expropriation envisagée). L'emplacement réservé se situe sur une servitude de canalisation d'eaux usées et à l'arrière d'un abri de jardin par rapport à l'habitation, ce qui renforce la pertinence de cette localisation.

C 4 Emeurs matérielles

Non

Périmètre commercial

Zonage

- L'explication se trouve certainement dans le fait que ce dernier ne fait pas partie de la liste des monuments inscrits.

- Le fond de plan correspond au cadastre officiel. L'écurie n'y figure effectivement pas car elle n'a probablement pas fait l'objet d'une autorisation. Les principes d'aménagement de la zone 1AU3 ne sont pas incompatibles avec son maintien et sa transformation en habitation.

- L'absence d'identification du périmètre de protection des bâtiments historiques ne fait pas partie des éléments que doit contenir le règlement graphique du PLU et soumis à enquête publique. Mais encore, pour ce qui est des principes d'aménagement en zone 1 AU3 non matérialisés sur les cartes (parkings, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, desserte des fonds voisins), ce n'est pas demandé par la réglementation et cela viendrait alourdir les cartes et à mon avis, en rendre la lecture et l'exploitation ardues. Des documents clairs sur les OAP accompagnent les cartes.

- Les principes d'aménagement sont à respecter dans une relation de compatibilité et non de conformité, c'est pourquoi ils ne sont pas repris dans le document graphique. Les OAP sont volontairement imprécises pour faciliter leur adaptation lors de l'élaboration d'un plan de composition en phase opérationnelle. Le périmètre de protection des monuments historiques n'a pas à figurer au document graphique. Il s'agit d'une servitude reportée sur le plan des servitudes (pièce 8.1).

Non

- Principes d'aménagement zone 1 AU3 non répertoriés sur les cartes, souhait de voir apparaître plus d'informations sur les cartes.

L'intérêt de la zone 1AU3 est notamment exposé p209 du rapport de présentation et n'est pas remis en cause par les PPA.

- Par ailleurs, l'inclusion de son bâti ancien dans le périmètre commercial n'empêche pas sa réhabilitation.

- L'insertion du bâti dans le périmètre commercial est cohérente car celui-ci se situe au cœur du bourg, même si sa configuration actuelle vis-à-vis de la place n'est pas adaptée en l'état pour un usage commercial. Cette situation n'oblige en rien le bâti s'y trouvant à un usage commercial (sauf haachures

PLU de Ploubezre– Bilan des consultations

roses au document graphique sur certaines cellules commerciales existantes et stratégiques), elle donne simplement le droit à l'installation de commerces de proximité, si cela répond au projet du propriétaire. Ce type de commerce n'est plus autorisé en dehors du périmètre commercial.

<ul style="list-style-type: none"> ● Extrait du rapport de présentation du PLU p227 : « Au centre bourg, la RD 11 n'est pas favorable aux déplacements piétons en raison du trafic important qu'elle présente, trafic amené à se renforcer dans l'avenir. Il paraît ainsi important de prévoir des cheminements piétons continus et sécurisés le long de cette voie. Or, la présence de stationnement linéaire sur une partie importante de son linéaire n'est pas compatible avec cet enjeu. C'est pourquoi la collectivité prévoit à terme de revoir l'organisation du stationnement en centre-bourg. Afin de compenser une partie des places amenées à être supprimées le long de la RD 11, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU prévoient l'aménagement d'une aire de stationnement publique dans la zone 1AU3 de la mairie afin d'augmenter la capacité du parking existant Place des Anciens Combattants. » L'emprise et la localisation précise de l'espace de stationnement de la zone 1AU3 seront définies en phase opérationnel du projet. 	<p>Non</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● En outre, pour réponse à sa question sur la nécessité de nouveaux parkings (sens de circulation et surfaces notamment), je pense qu'inévitablement une réflexion sur du stationnement doit être engagée du fait de l'augmentation de l'urbanisation en centre bourg et c'est une condition indispensable pour faciliter les déplacements piétons sur la commune de Ploubezre. 	<p>Non</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Question sur la nécessité de nouveaux parkings, 	<p>Non</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Au sujet de la contestation en zones humides de certaines parcelles de ce secteur (1573 et 721), je ne peux que lui rappeler que l'inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune par un organisme indépendant et indépendamment de la procédure de révision du PLU. ● Mais encore, sur la problématique de rajout des parcelles en zonage UA, je rappellerai que la demande en terrains constructibles est déjà assurée par les choix de la commune et qu'une augmentation de cette 	<p>Non</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● A l'exception de la parcelle 1575, ces parcelles sont déjà en zone UA. La 1575 s'inscrit dans un projet global refait par les OAP et apparaît indispensable à sa mise en œuvre. 	<p>Non</p>

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE

superficie serait en contradiction avec l'un des objectifs de cette dernière, à savoir la gestion économe du foncier.

- Pour ce qui est des différentes questions qu'elle partage avec les PPA, il me semble que les réponses apportées par la commune sont convenables.

- Contestation du zonage en zones humides de certaines parcelles,

Non

- La volonté publique est de pérenniser des locaux commerciaux pour maintenir une activité et une mixité des fonctions dans le centre-bourg (cf justification exposée p217 du rapport de présentation).

- Ajout de parcelles en zonage UA,

Non

- Passage de commerces en habitations.

Non

Zonage U Coat Arzur

- Demande d'obtention d'une autorisation de parceller un terrain sur Coat Arzur ou de reconstruction d'une maison sur ce terrain. Conservation de ce terrain en zone constructible

● Avis favorable. Bien que comprenant le désarroi dans lequel est plongé cette famille, je ne peux que l'inciter à réaliser au plus vite sa demande de permis de construire, avant validation du PLU révisé car si la commune et la LTC avaient le souhait de conserver ce hameau en zonage U, les services de l'Etat y sont opposés, notamment en regard de la trop faible densité des constructions sur ce secteur. Il est donc fort probable que leur terrain perde son caractère constructible. Pour ma part, je suis favorable au maintien de ce secteur en zonage U car cela permettrait de compenser l'absence de capacité d'urbanisation dans la partie Est de la commune. En effet, l'accent a été porté sur le Nord et le bourg, ce qui est très largement justifié dans le rapport de présentation, un secteur persiste à l'Ouest mais si Coat Arzur disparaît du zonage U, il n'y aura pas de secteur U dans ce côté de la commune.

- Cf réponse à l'avis de l'Etat sur le secteur UH de Coat Arzur p1.

C 5

C 6 Zonage U Keravel

- Demande de voir passer une portion de la parcelle A 80 d'un zonage N en zonage.

● Avis défavorable (idem collectivité) : la parcelle n'a, par le passé, jamais été classée dans un zonage U, ce qui démontre son caractère naturel, caractère renforcé par le fait qu'elle se trouve élément de la trame verte sur ce secteur de la commune, elle viendrait augmenter inutilement le potentiel en superficie

- Le comité technique a déjà examiné cette demande et lui a donné un avis défavorable. La haie bocagère bordant cette parcelle à l'ouest marque la limite de l'agglomération vis-à-vis de la vallée du L'éguer et de la zone d'urbanisation diffuse de Kervoiziou qui a été déclassée.

Non

25

urbanisable, alors que les besoins sont déjà couverts.		Idem demande C 2	Cf C2
Elle participerait à l'étalement urbain, ce qui est clairement contraire aux prescriptions des documents supra-communaux.		Idem demande C 2	
Zonages N et U	<ul style="list-style-type: none"> ● Demande de maintenir les parcelles 1815, 1816, 1817 et 1819 en zonage UC et 1819 conservée en N. ● Problème d'absence de légende sur le document cartographique de l'OAP. 	Idem demande C 2	
CE 1	OAP Ilot cœur de bourg et son accessibilité	<p>Concernant les craintes de ce riverain de voir emprunter son chemin par beaucoup de véhicules, alors qu'il n'est pas conçu dans ce sens, monsieur Brunel peut être rassuré, car LTC a, grâce à son mémoire permis d'éclaircir le problème en clarifiant l'utilisation envisagée de celui-ci. Pour ma part, je pense qu'un accès piéton par ce chemin ne causera pas de désagrément par rapport à son utilisation actuelle et future.</p> <p>Pour ce qui est de l'échéancier concernant les OAP, celui-ci est obligatoire pour les zones 1 AU, ce qui n'est pas le cas ici.</p>	Oui
CE 2		<ul style="list-style-type: none"> ● Une légende sera ajoutée p31 : bleu= Bâtiments à conserver, rouge = Bâtiments à déconstruire, flèches vertes= accès existants. Le trait orange p 32 correspond à l' « accès existant à maintenir ». <p>L'OAP « cœur de bourg » propose des solutions pour améliorer à terme l'attractivité de cet ilot et son intégration dans le centre-bourg (y compris la « refonte » d'un bâtiment pour qu'il bénéficie d'une bonne exposition solaire et d'un accès facile). Sa mise en œuvre ne se fera pas sans le concours des propriétaires impactés. L'OAP n'oblige pas ses propriétaires à la réalisation des aménagements préconisés. Elle empêche simplement des projets qui seraient manifestement obstacle à sa mise en œuvre potentielle.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Il sera précisé dans l'OAP que l'accès existant de la rue Paul Salatin devra être maintenu et pourra permettre la desserte éventuelle par le jardin des maisons situées en front de la rue Paul Salatin. ● Il ne s'agit pas d'une zone 1AU d'où l'absence d'échéancier. Ce projet doit se faire en associant tous les propriétaires concernés. La maîtrise d'ouvrage n'est pas nécessairement la collectivité. ● Les nouveaux logements présentent des jardins orientés à l'opposé de la RD11 et une implantation à l'arrière d'un front bâti existant sur la RD11, ce qui limitera leur exposition sonore. Ce secteur se situe au cœur du bourg où la priorité doit être donnée au logement et aux piétons et non au trafic routier. La sécurisation de la RD11 et la réduction du trafic au sein du bourg est un des objectifs de l'axe 5 du PADD. Il pourra être précisé dans les OAP que la rue Paul Salatin pourra faire l'objet d'aménagements pour sécuriser les entrées/sorties vers cet ilot dans le cas où le nombre de véhicules utilisant l'accès 	Non
CE 1	problème de sortie sur la RD 11,		Oui
CE 2	absence d'échéancier dans le rapport de		Non

présentation,

existant serait accru.

- trafic sur la RD 11 et les conséquences sonores et en terme de sécurité routière

Oui

Zonage U Pors Don

- Demande d'inclure les trois parcelles notées F 1720, F 1723 et F 1779 dans le zonage U

- Avis défavorable (idem collectivité):
La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de la commune est déjà atteinte. l'augmenter serait contraire aux objectifs de modération de consommation de l'espace, demandés par l'Etat,

Ce secteur étant défini en UH, l'ajout de ces parcelles constituerait une extension d'urbanisation et non pas une densification, ce qui est donc contraire au règlement et aux prescriptions du SCoT Lannion-Trégor et de la loi SRU et entraîne le mitage des terres agricoles. Mais encore, ces parcelles sont proches du projet de rocade, ce qui peut rendre leur attractivité moindre à but d'habitat, par rapport à d'autres secteurs.

Non

- L'urbanisation de ces parcelles agricoles constituerait l'extension d'un hameau (zone UH), ce qui n'est pas admis par le SCoT et n'est pas cohérent avec les objectifs 1.3 et 2.2. du PADD. Elle renforcerait la dilution de l'urbanisation selon un axe nord-sud que souhaite stopper le PLU. De plus, certaines de ces parcelles se situent à proximité immédiate de l'emplacement réservé pour la rocade sud de Lannion.

CE3

CE4 Gestion des eaux pluviales

- Crainte d'une insuffisance encore plus marquée et plus fréquente d'efficacité d'évacuation des eaux pluviales en amont de ses parcelles en cas de poursuite de l'urbanisation le long de la route reliant le cimetière et Convenant Mieur.

- Observations qui n'entrent pas dans le cadre du projet de révision du PLU mais permettent de mettre l'accent sur une problématique concernant les eaux pluviales dans ce secteur. En effet, les questions de dimensionnement de réseaux et d'écoulement seront l'objet de l'étude

Non

- La collectivité prend bonne note de ces observations afin d'améliorer le réseau pluvial, notamment dans le cadre d'un futur schéma d'aménagement des eaux pluviales. Le règlement du PLU demande par ailleurs une gestion des eaux pluviales à la parcelle, ce qui va limiter l'impact de l'urbanisation du secteur cité.

27

de zonage ultérieure à cette enquête publique.

- Demande de déplacement du réseau d'eaux pluviales, passant à travers sa parcelle par peur de sous dimensionnement et les potentielles conséquences associées

Non

REVISION DU PLU DE PLOUBEZRE
APPROBATION DU PLU
Séance du conseil communautaire du 26/09/2017
Note explicative de synthèse

Sommaire

1. La procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
2. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme entre son arrêt et son approbation par le Conseil Municipal
3. Composition du dossier de PLU
4. Présentation synthétique du PLU
 - Le contexte supra-communal
 - Bilan du diagnostic territorial
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Le rapport de présentation du PLU
 - Le règlement écrit et graphique du PLU
 - Les orientations d'aménagement et de programmation
 - Le bilan de surface

Introduction

Le conseil communautaire du 26 septembre 2017 porte sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Des modifications mineures, résultant de la consultation des personnes publiques associées (PPA) sur le PLU arrêté et de l'enquête publique, ont été apportées au projet de PLU.

Le projet de délibération est joint à la convocation, de même que le dossier de PLU pour approbation, la liste des modifications apportées au PLU depuis son arrêt, un tableau de synthèse exposant les différentes observations reçues suite à la consultation PPA et à l'enquête publique qui entraînent une modification du PLU.

Le dossier de PLU pour approbation, les avis originaux des PPA et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont à la disposition des conseillers communautaires au siège de Lannion-Trégor Communauté, sur le site internet de Lannion-Trégor communauté et sont transmissibles sur demande.

Le projet de PLU sera présenté au préalable en Conseil Municipal de Ploubezre le 12 Septembre 2017.

1. La procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Ploubezre a prescrit, par délibération du 17 mai 2013, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 octobre 2005.

La révision du PLU a été motivée par plusieurs raisons :

- Mettre en compatibilité le PLU de Ploubezre avec les documents supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, Programme Local de l'Habitat de Lannion-Trégor Communauté, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Baie de Lannion) et les nouvelles législations (loi Grenelle ENE, loi ALUR) ;
- Renforcer le rôle de pôle péri-urbain de Ploubezre ;

- Prévoir le développement de l'urbanisation lié au désenclavement du Trégor via la commune de Ploubezre ;
- Mettre en valeur les patrimoines multiples de la commune sans en compromettre le développement
- Accompagner les besoins d'équipement et de services à destination de la population et en cohérence avec son développement.

Les études pour la révision du PLU ont été engagées en décembre 2013. Le groupe de travail PLU s'est composé d'élus de Ploubezre, de représentants de la Chambre d'Agriculture, d'une personne de l'unité territoriale de Lannion (DDTM), d'un représentant de Lannion-Trégor Communauté et de personnes ressources en fonction des thématiques qui sont abordées en réunion (services de Lannion-Trégor Communauté, SCOT du Trégor, Syndicat de Bassin Versant, Conseil Départemental, associations agréées, etc.).

Des groupes de travail élargis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (représentants institutionnels et chambres consulaires) se sont réunis à plusieurs étapes de l'élaboration du PLU.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues au conseil municipal du 25 septembre 2015.

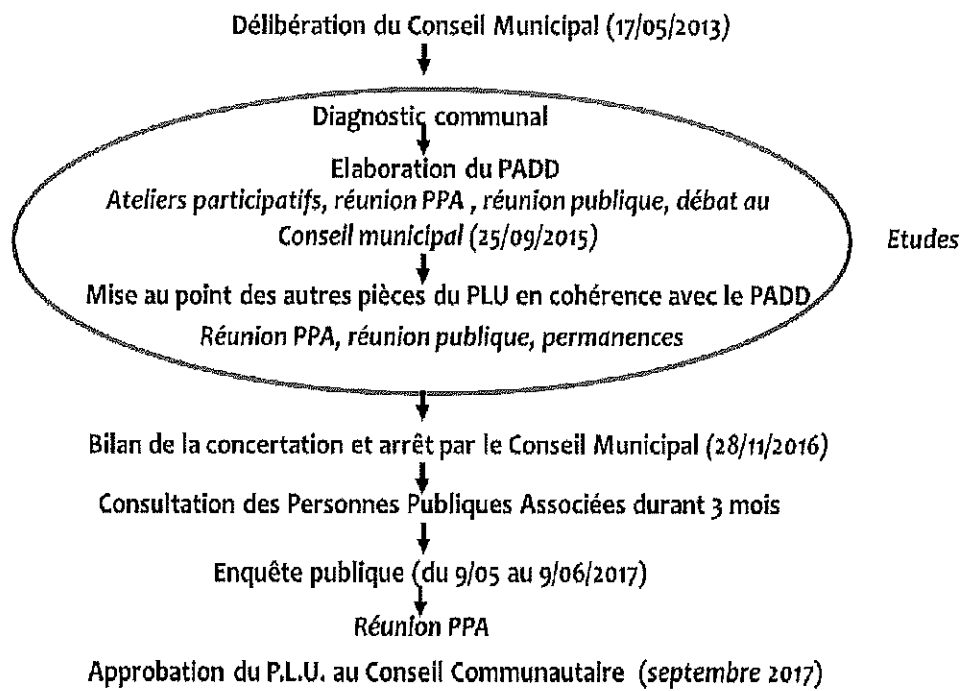
Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU au conseil municipal ont eu lieu le 28 novembre 2016, précédant la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique sur le PLU arrêté.

Depuis le 27 Mars 2017, conformément à l'application de la loi ALUR et en absence de minorité de blocage, Lannion-Trégor Communauté est devenue compétente en « Plan Local d'Urbanisme ».

La loi ALUR a également prévu que, dans le cas d'un transfert de la compétence en matière de PLU, la communauté d'Agglomération une fois compétente puisse achever la procédure engagée avant le transfert de la compétence par la commune, si cette dernière en donne son accord au préalable. La commune de Ploubezre a donné un tel accord par délibération en date du 31 Mars 2017 et Lannion-Trégor Communauté s'est engagée à reprendre les procédures en cours au 27 Mars et les mener à son terme par délibération du conseil communautaire en date du 4 Avril.

C'est donc au Conseil Communautaire d'approuver le PLU de la commune de Ploubezre.

Le déroulement de la procédure est schématisé ci-après.



PPA: personnes publiques associées

2. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme entre son arrêt et son approbation au Conseil Communautaire

Le PLU arrêté par le Conseil Municipal de Ploubezre le 28 novembre 2016 a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU (services de l'Etat, Sous-préfecture, Chambres Consulaires, Collectivités, ...). Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique. Le commissaire-enquêteur a sollicité un mémoire en réponse de la commune sur la synthèse des observations reçues durant la consultation des Personnes Publiques Associées et durant l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 9 mai 2017 au 9 juin 2017 inclus.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions. Ses conclusions sur le projet de PLU sont favorables, sans réserves ni recommandations.

Le groupe de travail du PLU a ensuite examiné les avis formulés par les Personnes Publiques Associées d'une part et l'avis du commissaire-enquêteur d'autre part.

Cet examen a entraîné des modifications du dossier de PLU afin :

- De respecter les observations émises par l'Etat conditionnant son avis favorable sur le projet de PLU,
- De prendre en compte les avis consultatifs des autres Personnes Publiques Associées,
- De prendre en compte les observations du public et du commissaire-enquêteur, notamment :
 - Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
 - Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
 - Lorsqu'elles respectent l'économie générale du projet de PLU.

Le PLU modifié pour approbation par le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté tient donc compte des résultats de l'enquête publique. Toutes les modifications effectuées, en lien avec les observations émises par les Personnes Publiques Associées ou par la population, sont reprises dans le document « *Bilan: Liste des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme suite à l'enquête publique* » joint aux convocations au Conseil Communautaire portant sur l'approbation du PLU de Ploubezre. La façon dont les différentes observations ont été ou non prises en compte est également consultable dans le document « *Bilan des consultations PPA et de l'enquête publique sur le PLU arrêté* » joint lui aussi aux convocations.

1. Composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre comporte différentes pièces décrites dans le tableau ci-après.

1	Rapport de Présentation (y compris évaluation environnementale)	
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	
3	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
4	Règlement écrit	
5	Documents graphiques	5.1. Plan de zonage Nord éch. 1/5000° 5.2. Plan de zonage Sud éch. 1/5000° 5.3. Plan de zonage bourg éch 1/2500° 5.4. Plan de zonage Keranroux éch. 1/2500° 5.5. Plan du bocage identifié Nord éch 1/6000° 5.6. Plan du bocage identifié Sud éch 1/6000e
6	Liste des emplacements réservés	
7	Annexes littérales	7.1. Pièces administratives - Délibérations prescrivant la révision du P.L.U. et fixant les modalités de concertation - Débat sur les orientations du PADD - Délibération arrêtant le projet de P.L.U. et faisant le bilan de la concertation - Avis de la CDPENAF - Délibération approuvant le PLU 7.2. Liste des lotissements de moins de 10 ans 7.3. Règles définissant la desserte et la défense incendie extérieures pour les bâtiments d'habitation, artisanaux et industriels 7.4. Rapport des Servitudes d'Utilité Publique 7.5. Etude de zonage d'assainissement 7.6. Périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée du bourg 7.7. Arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres 7.8. Arrêté préfectoral délimitant la zone à risque d'exposition au plomb 7.9. Périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial 7.10. Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (en attente d'une mise à jour) 7.11. Note sur les déchets
8	Annexes graphiques	8.1. Plan des Servitudes d'Utilité Publique éch. 1/10000° 8.2. Plan des réseaux d'eau potable et d'eaux usées éch. 1/10000° 8.3. Etude de zonage d'assainissement éch 1/10000°

2. Présentation synthétique du projet de Plan Local d'Urbanisme

2.1. Le contexte supra-communal

Le contexte législatif

La loi « SRU » (2000) a donné naissance aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui remplacent les P.O.S., avec deux principes clefs pour l'urbanisme :

- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, en favorisant la densification des espaces déjà urbanisés.
- Assurer la mixité sociale

Depuis l'approbation du PLU de Ploubezre en 2005, une évolution législative abondante (lois « Grenelle » de 2009 et 2010, loi ALUR de 2014, loi LAAAF de 2014) est venue confirmer et développer ces principes, en faisant également émerger un principe de préservation des continuités écologiques.

Ces évolutions législatives ont conduit à changer les pratiques observées jusqu'alors dans de nombreux documents d'urbanisme : les surfaces vierges classées constructibles au PLU doivent être cohérentes avec les besoins estimés, le développement urbain doit être recentré dans les agglomérations et une attention particulière est portée sur la préservation de la trame verte et bleue.

Les documents supra-communaux

La commune de Ploubezre est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Trégor, exécutoire depuis le 6 mars 2013. Le SCOT émet de nombreuses prescriptions et recommandations à destination des PLU : imposition de densité minimale, préservation du commerce de proximité, prise en compte des continuités écologiques et des coupures d'urbanisation, organisation du développement urbain, etc.

La consultation du SCOT au cours de l'étude PLU, à l'occasion de réunions associant les personnes publiques associées, mais aussi dans le cadre des réunions du groupe de travail en charge de l'élaboration du PLU a permis de s'assurer de la compatibilité des dispositions du PLU avec celles du SCOT.

Suite à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal, le syndicat mixte du SCOT a émis un avis officiel sur le projet.

En présence du SCOT du Trégor, le PLU de Ploubezre doit uniquement assurer sa compatibilité avec les dispositions de celui-ci, ainsi qu'avec le Programme de l'Habitat (PLH) en vigueur. En effet, le SCOT joue un rôle intégrateur vis-à-vis des normes supérieures, traduites par d'autres documents de planification, plans et programmes.

Ploubezre est couverte par un PLH portant sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, validé le 2 octobre 2007 et modifié en décembre 2011. Ce PLH a été prorogé dans l'attente de la validation d'un nouveau PLH, en cours d'élaboration actuellement. Ses objectifs de production de logements, portant jusqu'à 2013, sont cependant dépassés. Afin d'identifier les besoins en logements pour la période 2017-2026, la collectivité s'est basée sur une poursuite des tendances passées, observées sur les 12 dernières années sur les logements commencés. Ces besoins, s'élevant à environ 400 logements pour 10 ans, ont été définis en concertation avec le service habitat de Lannion-Trégor Communauté, en charge du suivi du PLH de 2007 et de l'élaboration du nouveau PLH, qui a fait partie du groupe de travail PLU. Le PLU respecte par ailleurs les autres dispositions du PLH spécifiques aux documents d'urbanisme et intègre notamment des règles de mixité sociale pour les zones à urbaniser.

2.2. *Le bilan du diagnostic territorial*

Les atouts majeurs de Ploubezre

- Un patrimoine naturel, paysager et bâti de grande qualité entre vallées et bocage, comprenant des sites d'une richesse écologique remarquable, plusieurs captages d'eau potable, un patrimoine bâti important avec des sites touristiques phares et de nombreux circuits de randonnée.
- Une forte attractivité résidentielle, liée principalement à la proximité de Lannion et à un cout modéré du foncier.
- Un dynamisme associatif très marqué et une offre riche en équipements et commerces.
- Une agriculture forte.
- Un artisanat bien présent, avec une trentaine d'artisans implantés sur la commune.
- Un rééquilibrage de l'agglomération autour de son centre-bourg amorcé avec la mise en œuvre de la ZAC au Nord-Est.

Les faiblesses principales du territoire communal

- Une urbanisation très éclatée :
 - une organisation bipolaire entre le bourg et les quartiers de Keranroux jouxtant Lannion.
 - une urbanisation diffuse importante, historique, mais renforcée au cours des dernières décennies.
- une centralité commerciale qui glisse vers la ZAC.
- Une consommation foncière passée importante.
- Une offre de logements incomplète:
 - Une faiblesse de l'offre locative et locative sociale.
 - Un manque de logements/services adaptés aux personnes âgées.
- Un emploi local limité :
 - Une offre d'emplois issue principalement de petites structures et bien inférieure au nombre d'actifs.
 - Une zone artisanale à Kerauzern peu attractive.
- Des déplacements doux non sécurisés en agglomération en raison d'une circulation dense sur la RD11 et d'aménagements inadaptés.

2.3. *Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)*

Le PADD est un document simple, accessible à tous, qui a permis un débat clair au Conseil Municipal le 25 septembre 2015. Il présente, dans une logique de développement durable, tous les projets d'aménagement, de développement, de préservation et de valorisation intéressant la commune afin de traduire le projet politique de la collectivité.

Il n'a pas de portée normative, c'est-à-dire qu'il n'est notamment pas opposable aux permis de construire ni à aucuns travaux mais assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il expose l'« économie générale » du PLU.

Le PADD de Ploubezre se décline autour de 5 axes :

AXE 1. Ploubezre, commune riche d'un patrimoine naturel, paysager et bâti remarquable à préserver

- 1.1 Protéger la ressource en eau potable
- 1.2 Protéger la biodiversité et les écosystèmes par le respect des continuités écologiques
- 1.3 Préserver les terres agricoles
- 1.4 Favoriser la préservation du patrimoine existant et des paysages

AXE 2. Ploubezre, commune très attractive : Répondre aux besoins d'urbanisation en modérant la consommation foncière

- 2.1. Réduire la consommation foncière d'un tiers durant la durée de vie du document d'urbanisme par rapport au PLU de 2005 tout en répondant aux besoins
- 2.2. Diversifier l'offre de logements et renforcer les agglomérations en priorité

AXE 3. Une offre en équipements et espaces publics à compléter pour accompagner l'évolution démographique

- 3.1. Ploubezre commune jeune : Optimiser le fonctionnement des équipements destinés à l'enfance/jeunesse
- 3.2. Ploubezre commune d'une grande richesse associative : accompagner la dynamique associative et l'offre de loisirs
- 3.3 Ploubezre dans un cadre de vie de qualité : développer les espaces publics de convivialité et de contact avec la nature
- 3.4. Participer à la mise en œuvre de l'objectif régional de très haut débit pour tous en 2030

AXE 4. Promouvoir un développement économique en phase avec les spécificités communales

- 4.1. Favoriser l'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg, dans l'ancien et en neuf
- 4.2. Préserver les exploitations agricoles
- 4.3. Permettre le maintien et l'accueil d'entreprises sur la commune
- 4.4. Préserver le potentiel touristique de la commune, basé sur la découverte du patrimoine naturel et bâti

AXE 5. Des enjeux à relever pour améliorer les déplacements

- 5.1. Assurer des conditions favorables au développement des déplacements doux (piétons/vélos) et des alternatives à la voiture particulière.
- 5.2. Proposer des solutions pour faire face au trafic dense et en augmentation sur la RD11, source d'insécurité pour les modes doux et dommageable à la convivialité de ces espaces publics

2.4. *Le rapport de présentation du PLU*

Conformément au code de l'urbanisme (article L151-4, R151-1 à R151-5), le rapport de présentation doit notamment:

- expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. (cf chapitre D)
- s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement

de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

- analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- analyser l'état initial de l'environnement, exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Le territoire communal se trouvant pour partie en site Natura 2000 (RIVIERE LEGUER, FORETS DE BEFFOU, COAT AN NOZ ET COAT AN HAY »), le Plan Local d'Urbanisme comporte une évaluation environnementale conformément à l'article L 414-4 du Code de l'Environnement. Cette évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation

2.5. *Le règlement écrit et graphique du PLU*

Le PLU comprend un document graphique (appelé aussi plan de zonage) et un règlement écrit qui divisent le territoire communal en plusieurs zones et précisent pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables. Le PLU de Ploubezre comprend ainsi :

Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune, pouvant cependant comporter des parties non bâties minoritaires par rapport à la partie bâtie. Ces zones urbaines ont différentes vocations et/ou caractéristiques :

- **UA** : centre urbain traditionnel (centre-bourg de Ploubezre et quartiers anciens en continuité du centre de Lannion) (6,9 ha)
Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:
 - *Adaptation du périmètre de la zone pour mieux envelopper le bâti traditionnel (réduction au bourg et aux Amiraux, création à Saint-Christophe)*
 - *Densité minimum de logements à prévoir sur le long terme pour les grands terrains*
 - *Réécriture des règles d'implantation des constructions pour mieux prendre en compte la forme urbaine traditionnelle : implantation mitoyenne imposée d'un côté, retrait imposé diminué en cas de retrait, suppression des gabarits qui ont posé des difficultés d'application durant le PLU précédent*
 - *Dispositions sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures complétées pour préserver l'unité du centre-bourg (couleur des façades sur rue, harmonisation des clôtures demandés par rapport à l'existant, etc.)*
 - *Introduction de dispositions spécifiques au bâti patrimonial identifié par le service régional de l'inventaire sur la commune*
 - *Suppression des contraintes relatives à la création de places de stationnement pour les commerces et les habitations pour faciliter l'implantation des commerces et lutter contre la vacance des logements observée en centre-bourg*
 - *Introduction de dispositions visant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle*

→ **UC** : quartiers à vocation principale d'habitat qui se sont développés autour du centre-bourg et à Keranroux. (98,2 ha).

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- Réduction du périmètre de la zone :
 - à St Christophe en limite de Lannion au profit de la zone naturelle en raison du caractère enclavé, pentu et naturel des terrains concernés et afin de connecter les espaces naturels existants de part et d'autre.
 - côté Min Ran en raison de la localisation de ces terrains dans le périmètre sensible d'un captage d'eau potable
- Intégration dans la zone UC des secteurs AU désormais urbanisés ou en cours d'urbanisation : Keravel, Pors Don, lotissements privés du bourg, ZAC.
- Fusion des zones UC et UD et reclassement de secteurs UC de grande taille ou voisins de terrains vierges en zone à urbaniser à Keravel, chemin du Moulin de Keranroux et au Rest afin de favoriser des projets d'ensemble, plus denses et de qualité.
- Déclassement en zone A d'un secteur favorisant un étalement linéaire de l'urbanisation à l'ouest du bourg.
- Assouplissement des règles d'implantation des constructions pour favoriser la densification
- Densité minimum de logements à prévoir sur le long terme pour les grands terrains
- Hauteur à l'égout relevée à 7m pour faciliter techniquement les constructions à étage droit
- Dispositions sur les clôtures complétées pour favoriser l'harmonie d'une construction à l'autre et éviter le recours à des matériaux d'aspect peu esthétique.
- Introduction de dispositions spécifiques au bâti patrimonial identifié par le service régional de l'inventaire sur la commune
- Introduction de dispositions visant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle

→ **UH** : hameaux à vocation principale d'habitat du Poulanco, Maison Blanche/Kernabat, Coat Arzur et Pors Don (37,5 ha)

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- Création d'un secteur spécifique UH relatifs aux hameaux afin qu'ils fassent l'objet de dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement sur la densité attendue à long terme, plus faible qu'en UC (tous les hameaux ne sont pas équipés en assainissement collectif) et de règles d'implantation spécifiques par rapport aux voies départementales en raison de leur situation en dehors des agglomérations.
- Déclassement d'une partie des secteurs de hameaux prévus par le PLU de 2005 selon les critères cités au PADD (seuls 4 sur 9 maintenus)
- Réduction du périmètre constructibles des hameaux maintenus pour ne permettre que leur densification et non leur extension en périphérie du hameau.
- Assouplissement des règles d'implantation des constructions pour favoriser la densification
- Densité minimum de logements à prévoir sur le long terme pour les grands terrains
- Hauteur à l'égout relevée à 7m pour faciliter techniquement les constructions à étage droit
- Dispositions sur les clôtures complétées pour favoriser l'harmonie d'une construction à l'autre et éviter le recours à des matériaux d'aspect peu esthétique.
- Introduction de dispositions spécifiques au bâti patrimonial identifié par le service régional de l'inventaire sur la commune
- Introduction de dispositions visant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle

→ **UE** : secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif (7,7 ha)

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- Création de secteurs UE autour des pôles d'équipements publics principaux: pôle sportif/ CAREC/écoles, pôle Saint-Louis, afin de disposer d'un règlement spécifique et d'afficher clairement la vocation des terrains.

→ **UY** : secteur à vocation d'activités et d'équipements publics ou d'intérêt collectif de Coatilliau et de Park Izellan (3,5 ha).

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- Reclassement du poste électrique en zone UC à Keranroux

- Réduction de la zone UY de Coatilliau en UY afin d'en exclure l'annexe d'une habitation se rattachant au secteur résidentiel de Pors Don
- Reclassement de la zone de Kerauzern en A (entreprises liées au domaine agricole)
- Dispositions sur l'aspect extérieur des constructions et espaces libres afin de garantir une bonne intégration paysagère de ces secteurs exposés depuis un axe structurant de la commune (RD 11)
- Introduction de dispositions spécifiques aux clôtures de la zone UY de Park Izellan afin de reprendre le règlement de la zone UC voisine, en raison de la proximité immédiate des quartiers résidentiels.

Les zones à urbaniser

Les zones AU, sont des zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Elles recouvrent des terrains, pour lesquels, compte tenu de la taille ou de la configuration des parcelles, un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone est nécessaire.

On différencie les zones à urbaniser réglementées, dites 1AU, constructibles immédiatement dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement, et les zones à urbaniser strictes, dites 2AU, urbanisables seulement après une procédure de modification ou révision du P.L.U..

Dans le cas de l'urbanisation ou de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone, chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

Le règlement du PLU compte les zones à urbaniser suivantes :

→ **1AU** : zones réservées à l'urbanisation future à court et moyen terme à vocation principale d'habitat (9,9 ha, contre 35,3 ha au PLU de 2005).

→ **2AU** : zones réservées à l'urbanisation future à moyen et long terme à vocation principale d'habitat (6 ha contre 69,1 ha au PLU de 2005).

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- Forte réduction des zones AU pour rester dans une enveloppe foncière suffisante pour répondre aux besoins en logements estimés à 10 ans
- Reclassement en zone à urbaniser de secteurs non bâti de grande taille ou voisins de terrains vierges pour maîtriser l'urbanisation (éviter l'enclavement, assurer la densité et la qualité des projets, etc.) à Keravel, au chemin du Moulin de Keranroux et au Rest.
- Densité minimum de logements et pourcentage de logements sociaux imposés en fonction des dispositions du SCOT et du PLH pour favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale
- Réécriture des règles d'implantation des constructions pour favoriser la densification tout en favorisant la préservation de l'intimité et de l'ensoleillement.
- Introduction de dispositions visant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle

→ **1AUy** : zone réservée à l'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif (1,3 ha)

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- Identification d'une zone d'extension réduite de l'espace d'activités, calée sur le parcellaire
- Reclassement en zone agricole des espaces d'extension prévus pour la zone d'activités de Kerauzern
- Dispositions sur l'aspect extérieur des constructions et espaces libres afin de garantir une bonne intégration paysagère de ce secteur exposé depuis un axe structurant de la commune (RD 11)

→ **1AUt** : zone réservée à l'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'activités à vocation touristique à Coatilliau (2,2 ha). Cette zone est comprise comme un **secteur de taille et de capacité limitées**, justifiée au troisième paragraphe du point 2.4.4 précédent et dont la limitation de la taille et de la capacité est abordée au paragraphe sur la zone Nt ci-après.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- Destination de la zone de Coatilliau spécifiée par rapport au PLU de 2005
- Reclassement en zone agricole ou naturelle des zones d'extension prévues par le PLU de 2005 aux abords du camping des 2 Rives, compte tenu de l'absence de projet
- Dispositions reprenant celles de la zone UT
- Introduction de dispositions visant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle

→ **1AUe** : zone réservée à l'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif (0,99 ha)

→ **2AUe** : zone réservée à l'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif (2,4 ha)

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- *Maintien de la zone d'extension prévue pour les terrains de sports*
- *Création de zones AUe, auparavant en U et AU à proximité immédiate du pôle sportif pour anticiper son évolution et permettre le déplacement des services techniques*

Les zones agricoles

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (1867 ha). Elles comprennent un secteur Ac correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- *Reclassement en A d'anciennes zones AU et U en A non prioritaires ou non compatibles avec le PADD*
- *Extension du sous-secteur Ac correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable (seul celui de Keranglas était pris en compte au PLU de 2005, les autres périmètres n'ayant pas encore été institués)*
- *Suppression des règles de distances pour le bâti agricole et du nombre d'habitations admis par corps d'exploitation, afin d'éviter des contradictions avec la charte agricole qui s'applique indépendamment du PLU*
- *Evolution des dispositions sur les possibilités d'extension et d'annexes pour les habitations existantes des tiers (non agriculteurs) dans le respect des lois ALUR et LAAAF*
- *Désignation de chaque construction pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, sur la base de critères patrimonial et de surface*
- *Dispositions sur l'aspect extérieur des nouveaux bâtiments agricoles et les clôtures complétées, pour favoriser une bonne intégration paysagère de ces éléments*
- *Dispositions spécifiques pour le bâti patrimonial identifié par le service régional de l'inventaire sur la commune*
- *Hauteur à l'égout relevée à 7m pour faciliter techniquement les constructions à étage droit*

Les zones naturelles et forestières

Les zones N constituent des zones, équipées ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

(zone N sans ses secteurs : 1057,4 ha)

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- *Intégration dans la zone N des anciennes zones AU et U des vallées du Léguer et du Min Ran, ainsi que d'une ancienne carrière au bourg et de certains sites archéologiques, pour lequel la DRAC demande un classement en N*
- *Réduction au profit de la zone agricole au Guirec au regard de l'usage du sol pour permettre l'évolution d'une exploitation agricole*
- *Pas d'évolution du périmètre des autres secteurs naturels, la collectivité estimant que la délimitation des zones naturelles au PLU de 2005 a été bien réalisée*
- *Evolution des dispositions sur les possibilités d'extension et d'annexes pour les habitations existantes dans le respect des lois ALUR et LAAAF*
- *Désignation de chaque construction pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, sur la base de critères patrimonial et de surface*

- *Dispositions sur les clôtures complétées pour favoriser une bonne intégration paysagère de ces éléments*
- *Dispositions spécifiques pour le bâti patrimonial identifié par le service régional de l'inventaire sur la commune*

Les zones N comportent plusieurs secteurs, les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

→ **Nt** : secteurs destinés aux équipements de loisirs et installations à caractère touristique situés au camping des 2 Rives et à la base sport loisirs (2,4 ha), à Coatilliau (2,9 ha) et à Kergrist (5,74 ha)

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- *Passage de Aur à Nt des parties du site occupé par le camping des 2 rives et la base sports nature en bordure du Léguer et reclassement en zone naturelle des parties non occupées dans la vallée du Léguer*
- *Intégration d'une disposition liée au risque de submersion marine et d'inondation pour le secteur camping/base sports nature*
- *Harmonisation du règlement avec celui en vigueur pour les mêmes installations côté Lannion (camping des 2 rives)*
- *Secteur nouvellement créé pour Coatilliau (anciennement zone NAs) ou réduit à Kergrist (Np)*
- *Mise en place de dispositions visant à concilier projet touristique et préservation du site naturel, notamment via une imperméabilisation du sol autorisée très limitée*

→ **Ny** : site urbanisé dans l'ancienne zone d'activités communautaire de Kerauzern (0,9 ha).

Principales évolutions par rapport au PLU de 2005:

- *Reclassement de l'ancienne zone d'activités communautaire de Kerauzern urbanisée en Ny*
- *Encadrement de la taille et la capacité du secteur*

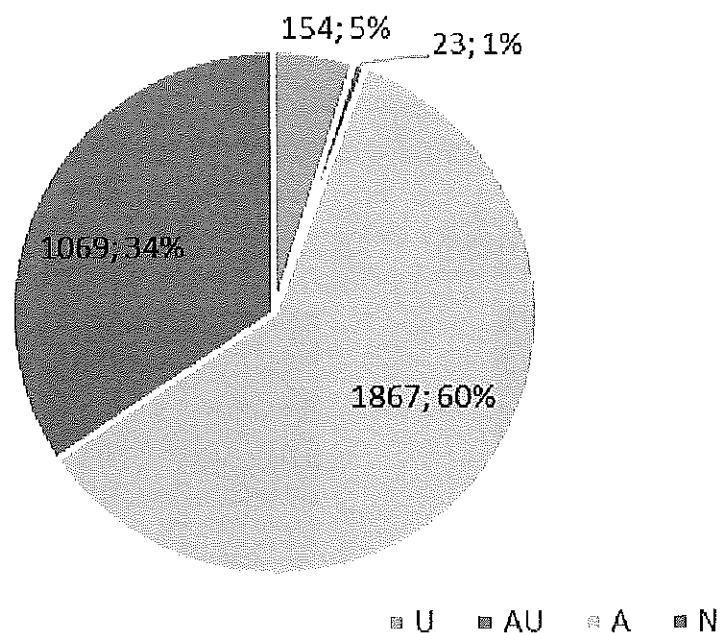
Les autres données du règlement écrit et graphique portent sur :

- le maintien ou l'introduction de dispositions environnementales
 - Le PLU intègre l'inventaire exhaustif des zones humides, réalisé par Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Baie de Lannion sur l'ensemble du territoire communal dans une démarche concertée. Elles sont identifiées au titre de l'article L151-23 CU et reportées sur le document graphique du PLU par une trame spécifique qui se superpose au zonage et font l'objet d'un règlement écrit protecteur.
 - La délimitation des Espaces Boisés Classés (coupes possibles mais suivies de replantation), sur les bois situés dans les périmètres de protection de captage d'eau potable (à l'exclusion de certains espaces identifiés par le gestionnaire du site Natura 2000 dans le cadre de la valorisation du site) ainsi que sur les bois et haies à caractère patrimonial (bois du château de Coatilliau, allées plantées des autres châteaux et manoirs de la commune, chemins creux dans le secteur de Pors Don) pour une surface totale de près de 267 ha, soit 9 % du territoire communal.
 - L'ensemble du bocage, comme le prescrit le SCOT, représentant 275 km, et les boisements non situés en périmètre de protection de captage (121 ha) sont identifiés au titre de l'article L151-23 CU (suppressions possibles avec d'éventuelles mesures compensatoires étudiées au cas par cas).
 - La préservation des continuités écologiques structurantes, outre les dispositions sur les bois, linéaires bocagers et zones humides, est assurée par l'absence de zone constructible dans ces secteurs (statut agricole ou naturel).
- L'introduction de dispositions relatives au commerce :
 - Dans le respect des dispositions du SCOT du Trégor, un périmètre de centralité commerciale au sein duquel les commerces de proximité doivent s'installer est mis en place au centre-bourg et les cellules commerciales qui jouent un rôle structurant sont préservées du changement de destination, afin de favoriser le dynamisme et l'attractivité du centre-bourg. Il s'agit d'encourager un regroupement des commerces sur certaines rues pour animer la centralité et favoriser la synergie entre ces commerces (article L151-16 CU).

- Le maintien ou l'introduction de différentes dispositions relatives aux :
 - Sites archéologiques (plan graphique), sur la base du porter à la connaissance du service régional de l'archéologie.
 - Itinéraires de randonnée à conserver au titre de l'article L151-38 et R151-48-1er CU. Les itinéraires identifiés correspondent à ceux inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et à des boucles supplémentaires proposées par la commune.
 - Marge de recul inconstructible en dehors des espaces urbanisés vis-à-vis des routes départementales. Le conseil départemental, gestionnaire des routes départementales, demande à ce que soient respectés des reculs minimums dans l'implantation des constructions près de ce type de voies, dès lors que ces constructions se situent en dehors des espaces urbanisés. L'objectif est de favoriser la sécurité routière le long du réseau routier départemental, de faciliter l'adaptation des voies et des carrefours aux nouveaux trafics générés, mais aussi de limiter l'impact paysager de nouvelles constructions aux abords de voies structurantes dans des secteurs à dominante non bâti, au titre de l'article L151-18 CU.
 - Bande de bruit vis-à-vis de certaines routes départementales, sur la base de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres.
 - Identification des bâtiments en zone agricole et naturelle pouvant prétendre au changement de destination (bâti étoilé) au titre des articles L151-13 et R151-35 CU pour répondre aux objectifs du PADD.
 - Emplacements réservés (articles L.151-41 et R.151-34-4ème CU) ;
 - Secteur et règle de mixité sociale (article L151-15 CU) visant à obliger les porteurs de projet à prévoir un nombre minimal de logements sociaux dans leurs opérations.

2.6.

Répartition des zones au projet de PLU



Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Les orientations d'aménagement du projet de PLU de Ploubezre comprennent :

- Des orientations stratégiques portant sur la conception des projets liés à l'habitation, quelle que soit la localisation de ces projets sur le territoire communal, et la conception des nouveaux quartiers pour les secteurs constructibles.
- Des orientations sectorisées, spécifiques à chaque secteur à urbaniser et à certains secteurs de la commune (secteur à vocation principale d'habitat, espace artisanal, ilot cœur de bourg, Coatilliau)
- Des orientations thématiques sur les déplacements doux, les enjeux liés au ravalement de façade, le petit patrimoine et les continuités écologiques.

Exemple d'orientation d'aménagement stratégique :

Mobiliser les dents creuses

▪ Comment respecter la densité minimum ardenne pour les dents creuses dans les zones urbaines?



Afin d'assurer une utilisation économique et rationnelle du sol, toute création de logement sur une unité foncière de plus de 1000m² en agglomération ou de 1000m² dans les autres secteurs, doit veiller à permettre à terme une densité minimum de 15 et 12 logements respectivement par hectare.

Pour être autorisée, toute division ou toute division sur ces terrains :

- prend en compte la nécessité d'assurer à terme cette densité minimum :
 - par une division parcellaire adéquate,
 - ou par une implantation des constructions et annexes (garage, piscine, abri, etc.) sur l'unité foncière ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure, grâce au regroupement de ces éléments sur une partie du terrain. A terme, chaque habitant devra pouvoir disposer d'un terrain compris entre 450 et 500m².
- prévoit l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière par rapport aux voies ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

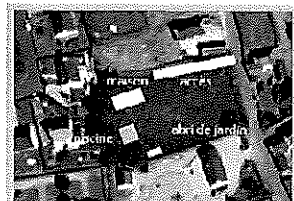
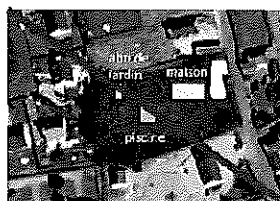
Exemple, projet de nouvelle habitation sur un terrain de plus de 1000m² (2070m² dans cet exemple, en zone UC

Le terrain représente une surface totale de 3070m², il faut donc permettre à terme la réalisation de 3 logements (0,21 ha x densité de 15 logements par hectare). Aucun terrain adjacent n'est enclavé, il n'y a donc pas lieu de prévoir une emprise pour leur desserte.



Option 1: le porteur de projet réalise une division de sa parcelle en 3 lots (dans le cas de logements individuels). Il peut ensuite déposer un permis de construire sur l'un des lots et vendre les autres lots lorsqu'il le souhaite. Les lots ne font pas nécessairement tous la même taille, c'est la moyenne qui sera examinée.

Option 2: le porteur de projet dépose un permis de construire dans lequel il apparaît clairement que l'ensemble des bâtiments et installations est implanté dans une zone d'un seul tenant, ce qui permettra une division future de la parcelle selon la densité moyenne demandée. Le projet ne doit par ailleurs pas enclaver la partie du terrain non bâtie. Les densités futures (constructions d'annexes, etc.) devront également respecter le premier périmètre. Seuls les jardins pourront trouver place en dehors de ce périmètre.



L'implantation de la maison, de son accès et de ses annexes ne vient ni perturber, ni gêner de futures habitations: le permis sera refusé.

L'implantation de la maison, de son accès et de ses annexes vient à certains endroits gêner de futures habitations: le permis sera accepté.

2.7. Le bilan de surface

Le tableau ci-dessous indique la superficie de chacune des zones retenues dans le PLU, ainsi que celles du PLU de 2005, et leur part respective du territoire.

PLU 2005			PLU 2017			Evolution	
zone	hectares	%	zone	hectare	%	hectares	%
UA	11,4	0,4%	UA	6,9	0,2%	-4,5	-40%
UC	180,5	5,8%	UC	98,7	3,2%	-81,8	-45%
UD	6,6	0,2%	UH	37,5	1,2%	30,9	469%
UY	5,8	0,2%	UY	3,5	0,1%	-2,3	-40%
UE			UE	7,7	0,2%	7,7	
TOTAL U	204,3	6,6%		154,3	5,0%	-50,0	-24%
AUTr	3,7	0,1%	1AUt	2,2	0,1%	-1,5	-41%
AUts	7,2	0,2%	2AUt			-7,2	-100%
AUr	35,3	1,1%	1AU	9,9	0,3%	-25,4	-72%
AUs	69,1	2,2%	2AU	6,0	0,2%	-63,1	-91%
AULr			1AUe	1,0	0,0%		
AULs	1,7	0,1%	2AUe	2,4	0,1%	0,7	39%
AUyr	1,9	0,1%	1AUy	1,3	0,0%	-0,6	-31%
AUys	12,1	0,4%	2AUy			-12,1	-100%
TOTAL AU	131	4,2%		22,7	0,7%	-108,3	-83%
A	1730,5	55,6%	A	1867,1	60,0%	136,6	8%
TOTAL A	1730,5	55,6%		1867,1	60,0%	136,6	8%
N	1055,4	33,9%	N	1057,4	34,0%	2,0	0%
Nh	52,4	1,7%	Ny	0,9	0,0%	-51,5	-98%
Nt		0,0%	Nt	11,1	0,4%	11,1	
TOTAL N	1107,8	35,6%		1069,4	34,3%	-38,5	-3%
TOTAL A + N	2838,3	91,1%		2936,4	94,3%	98,1	3%
surface communale	3172,76			3114,0			
Espaces Boisés Classés	338,16	10,9%		267,0	8,6%		
Bois Identifiés	non précisé			130,5 ha	4,2%		

Bilan :

Liste des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre suite à l'enquête publique

Les modifications apportées au PLU de Ploubezre depuis son arrêt sont limitées. Elles correspondent à des précisions, correctifs ou actualisation des données et dispositions du PLU s'inscrivant dans des orientations déjà affichées au PLU arrêté.

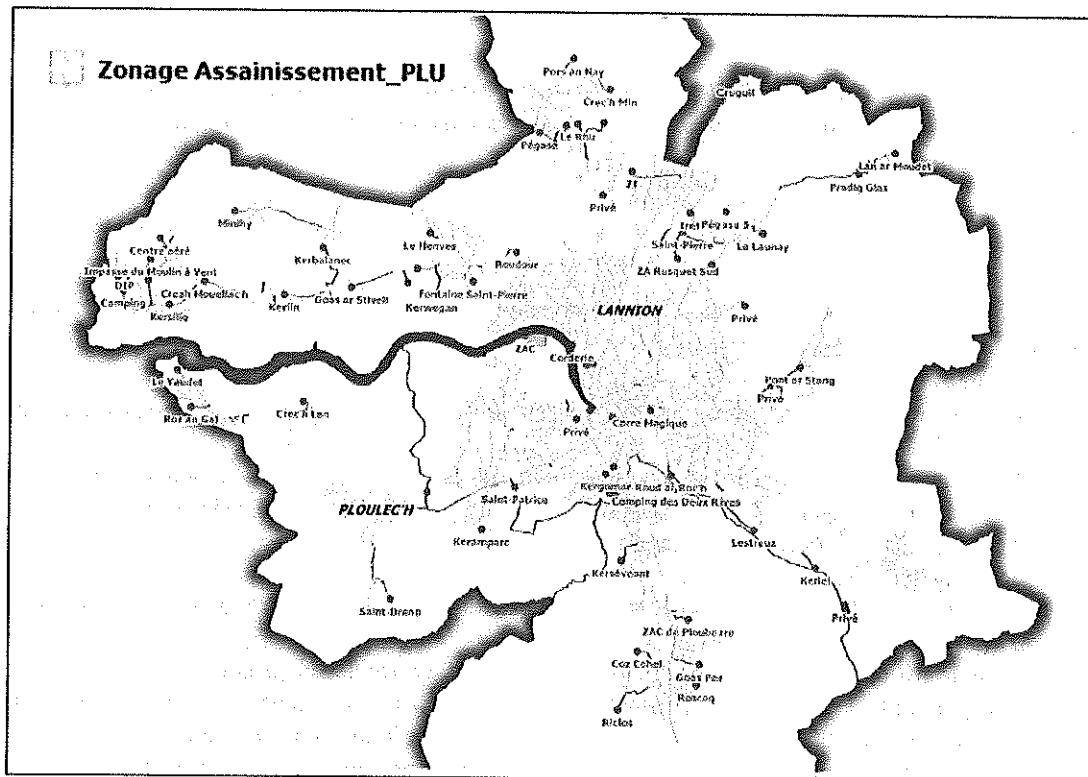
1. Rapport de présentation

- P 47, ajout de « D'une manière générale, il convient de solliciter l'agence technique de la maison du Département de Lannion :
 1/ pour autorisation
 - lors des opérations d'aménagement générant un rejet d'eaux pluviales dans les fossés du réseau routier départemental
 - lors des aménagements impactant le réseau routier départemental. Ils doivent être élaborés en association avec l'Agence Technique et sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du conseil départemental, seule habilitée à les autoriser.
 2/ pour avis
 - Lors de demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale
 - Pour toute opération d'aménagement, dont la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1ha. Cette opération doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique qui doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles. Ces études sont transmises à l'agence technique. Si elles concluent à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale. »
- P 59, ajout de « (non exhaustif) » au titre de la carte du réseau hydrographique
- P 62, remplacement de « sauf sur deux plages où la qualité est insuffisante d'après la Directive 2006 sur les eaux de baignade en raison de la présence d'E. coli : baie de la Vierge, An Aod Vraz. » par « Au pire la qualité est suffisante pour 3 baignades (le bourg, Baie de la Vierge, Le Lenn) d'après les teneurs en E coli et Enterocoques. »
- P 63, suppression de « (forage) » et ajout de « Seuls deux des quatre points de prélèvement sont situés sur la commune de Ploubezre et ce sont quatre périmètres de protection de captage qui impactent la commune. »
- P 67, actualisation de la carte du relevé des espèces remarquables recensées sur la commune
- P 80, remplacement de « de 20 300m en gravitaire et 1 605m de refoulement avec 6 postes de relevage. » par « 16 300 en gravitaire et 1 600m de refoulement avec les 7 postes de relevage suivants :

Ploubezre

Nom de poste	Ø bache (m)	nombre de pompes	Ø arrivée (mm)	Ø refoulement (mm)	longueur de refoulement	Debit à l'arrêt	Telesurveillance / Télégestion	Présence d'un odymètre	Trop-plein	Remarques-Trop plein
PR Deux Rives	0,75	2	200	75	144,8	P1: en arrêt P2: 2,5 m ³ /h	Oui	Non	Non	-
PR Rklos	1,5	2	200	75	547,3	-	Non	Non	Oui	Sur réseau
PR Roscoq	0,6	2	200	60	43,5	-	Oui	Non	Non	-
PR Goas Per	1,4	2	200	100	330	P1: 32,4 m ³ /h P2: 32,3 m ³ /h P1+P2: 37,8 m ³ /h	Oui	Non	Oui	-
PR Coz Cohel	1,4	2	200	75	208,8	-	Oui	Non	Non	-
PR Kerséveant	1,6	2	200	75	330,2	-	Oui	Non	Oui	Sur réseau

L'ensemble des effluents collectés de la commune de Ploubezre (981 branchements et 16 km de collecteurs) est acheminé vers la station d'épuration de Lannion en vertu du zonage d'assainissement ci-dessous et de la convention de transferts intracommunautaire d'effluent dont bénéficie Ploubezre. Le réseau de Ploubezre se connecte à celui de Lannion comme présenté ci-après.



- P 84, ajout de « En considérant le nombre de branchements 2016, correspondant à 11 598 (Ploubezre, Lannion et Ploulec'h) et la population raccordée 2016, s'élevant à 25 133 habitants soit 18 850 EH (1 hab = 0,75 EH) (source bilan de fonctionnement 2016 LTC), la capacité restante représente 2 550 EH. »
- P 83, remplacement de 2005 par 2001
- P 84, ajout de « Pour tous les sites pollués répertoriés, avant tout changement d'usage, en particulier en cas de projet de construction d'établissements recevant des personnes sensibles ou de logements, des études préalables doivent être menées. En cas de découverte de pollution des sols, la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site devra être étudiée, et ce en application des articles L556-1 à L556-3 du code de l'environnement. Pour ce faire, le guide relatif aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, ainsi que la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPR/DGUHC n°2007-317 du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles constituent le mode d'emploi des démarches en cas de découverte de pollution pendant les aménagements urbains. »
- P 88, ajout de « La commune de Ploubezre est recensée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015 qui recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes d'Armor. »
- P 88, 89, 91, actualisation des cartes de risque mouvement de terrain, inondation et submersion marine
- P 104, remplacement de « La collectivité a retenu ce hameau qui présente un noyau historique composé de plusieurs fermes anciennes mais ne présente plus d'enjeux agricoles. » par « La collectivité a retenu ce hameau pour plusieurs raisons : si d'autres hameaux non retenus présentent un nombre équivalent voire supérieure d'habitations, Coat Arzur présente la particularité de présenter un ancrage historique, dus au rassemblement de nombreuses anciennes fermes qui ont aujourd'hui perdu leur caractère agricole. Ce hameau est également le seul de cette taille à présenter des espaces disponibles en densification, sans usage agricole ni enjeux environnementaux et présentant une accessibilité sécurisée. »
- P 162, remplacement de « avec les 3 points de prélèvements sur la Commune : » par « 4 points de prélèvement se situent sur ou à proximité immédiate du territoire communal : ».
- P 163, remplacement de « 5 communes gèrent les captages en régie : Lannion, Ploubezre, Belle-Isle-en-Terre, Louargat et Ploumilliau » par « 2 communes gèrent les captages en régie : Lannion et Louargat »

- P 165, remplacement de « 9 mars 1927 » par « 19 juin 1926 »
- P 167, remplacement de « L'arrêté préfectoral du 30 avril 2013, modifiant l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009, a institué les périmètres de protection autour de la prise d'eau sur le Min Ran à Lannion. » par « L'arrêté préfectoral du 24/12/2009 a institué les périmètres de protection autour de la prise d'eau sur le Min Ran à Lannion . Il a fait l'objet d'une modification mineure par arrêté préfectoral du 30/04/2013.
- P 179, remplacement de « le périmètre de protection rapproché » par « la zone sensible du périmètre de protection », remplacement de « Depuis 2005, l'alimentation en eau potable est également assurée par deux prises d'eau sur le Léguer (Kériel, arrêté préfectoral du 24/12/2009) et le Min Ran (Kergomar, arrêté préfectoral du 30/04/2013). » par « Depuis 2005, deux nouveaux arrêtés de périmètres de protection ont été pris pour les prises d'eau sur le Léguer (Kériel par arrêté préfectoral du 24/12/2009) et sur le ruisseau de Min Ran (Kergomar par arrêté préfectoral du 30/04/2013). »
- P 191, remplacement de « le Min Ran et l'un de ses affluents » par « l'un de ses affluents, le Min Ran »
- P 237, p 239, remplacement de « 0,98 ha » par « 0,91 ha »
- P 240, remplacement de « Hauteur des constructions admises limitée à 5m à l'égout du toit et 7m au total, soit une hauteur très limitée au regard des dimensions du château (4 niveaux) » par « Hauteur des nouvelles constructions admises devant respecter une hauteur de 7m au faitage, avec des hauteurs plus basses autorisées pour des éléments situés en toiture terrasse entre deux volumes de toiture traditionnelle, afin de présenter un gabarit traditionnel à proximité du château, conformément aux remarques du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor».
- P 242, ajout de « L'inventaire des cours d'eau figurant au règlement graphique n'est pas exhaustif. »
- P 247, remplacement de « Département » par « Lannion-Trégor Communauté »
- P 273, ajout de « En partant de l'hypothèse que les travaux de restructuration de la station soient terminés pour 2023 et en se basant sur le potentiel de logements futurs dans les zones 1AU et 2AU, au sein du périmètre d'assainissement collectif et selon l'année estimée d'urbanisation (tableau ci-dessous), on peut évaluer le nombre d'habitants futurs à raccorder sur Ploubezre à horizon 2022, à environ 203 logements soit 500 EH supplémentaires à raccorder. Ceci représente 20% de ce que prévoyait le schéma directeur (tableau ci-dessous), ce qui est logique puisque le nouveau PLU est plus économe en terme de surface urbanisable et que les prévisions étaient sur du long terme et non moyen terme (d'ici 2023).

	Hors saison			Période estivale		
	Nombre	Ratio	Hab	Nombre	Ratio	Hab
Situation actuelle			21 568			25 247
Augmentation des résidences principales 1AU Lannion	1 552	2 hab/logt	3 104	1 552	2 hab/logt	3 104
Augmentation des résidences principales 2AU Lannion	327	2 hab/logt	654	327	2 hab/logt	654
Augmentation des résidences principales Ploubezre	1 103	2,4 hab/logt	2 647	1 103	2,4 hab/logt	2 647
Augmentation des résidences secondaires Ploubezre				122	3,0 hab/rés.	366

Augmentation des zones d'activités			1 100			1 100
TOTAL			30 553			34 668

Si on applique ce ratio de 20% aux prévisions d'augmentation présentées pour chaque secteur, on obtient le tableau suivant :

	Nombre de logements	Ratio hab/logt	EH
Situation actuelle			21 568
Augmentation 1AU Lannion	310	2	620
Augmentation 2AU Lannion	65	2	130
Augmentation Ploubezre	210	2,4	504
Augmentation ZA			220
Total			23 042

Ce tableau montre qu'à échéance 2023, l'augmentation des EH à raccorder est d'environ 1 500 pour une marge de raccordement de 2 550 EH. Ceci signifie qu'à échéance 2023, les projets d'urbanisation de

Ploubezre pourront être réalisés sans compromettre le potentiel des autres communes ni la capacité de la station.

Toutefois, un dossier d'autorisation sera déposé en 2021 par LTC pour le projet de modernisation et d'extension de la station d'épuration. Les travaux sont prévus pour 2023. »

- P 317, ajout de « située en zone sensible »
- P 43, 117, 210, 239, 258, 264 : actualisation des cartographies suite aux modifications apportées au règlement graphique décrites ci-après
- P 199, 234, 235, 242, 259, 261, 293, actualisation des surfaces de zones suite aux modifications apportées au règlement graphique décrites ci-après

2. Projet d'aménagement et de développement durable

- Aucune modification

3. Orientations d'aménagement et de programmation

- P 20, ajout de « dégager la visibilité de l'accès nord en règlementant le stationnement, mettre l'accès sud en sens entrant uniquement, sauf réalisation d'aménagements de sécurité sur la RD 11 »
- P 28, ajout de « (prévoir la taille de la haie à 0,80cm pour garantir la visibilité au droit de l'accès sur la RD 11) »
- P 31 et 32, légende complétée
- P 36, ajout de « en respectant l'intégrité de l'allée cavalière »

4. Règlement écrit

- P8, dispositions générales, ajout de « et sous-secteurs » et « Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité. Les ouvrages de transport d'électricité sont admis et leur gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »
- P 10, dispositions générales, ajout de « Afin de permettre une bonne intégration sur les bâtiments des panneaux photovoltaïques et des équipements solaires thermiques, ces dispositifs devront rechercher :

- Une organisation des panneaux sur les toits qui fasse écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres, et ne suive pas une disposition déséquilibrée en U ou en L
- Des gammes de couleurs en accord avec celle de la surface d'apposition
- Une implantation préférentielle des petits équipements sur des éléments dédiés qui apporteront un nouvel usage (marquises, pergolas, auvents, vérandas). »

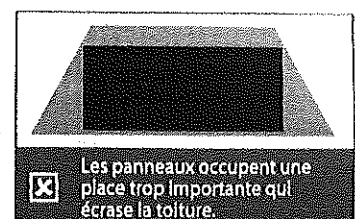
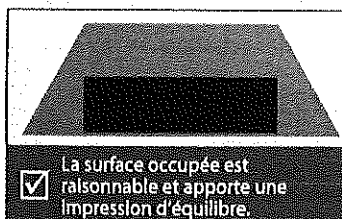
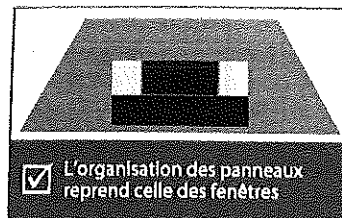


Illustration indicative des implantations à privilégier et à éviter

- P 10, dispositions générales, ajout de « Eoliennes - L'implantation des éoliennes le

long des routes départementales devra respecter les reculs suivants :

- Aux abords de la RD11 : le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat de l'éolienne est égal à la hauteur « mat+pâle »
- Aux abords des RD30 et 113 : le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat de l'éolienne est égal à la hauteur « mat+pâle, ce recul étant susceptible d'être réduit au vu de l'étude de danger du dossier d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Toutefois, ce recul mesuré depuis le bord de chaussée ne pourra être inférieur à la marge de recul stipulée par le règlement pour chaque zone majorée d'une longueur de pâle. »

- P14 article U5, p 19 article UY5, p 28 article 1AU5, p 33 article 1AU5, p 47 article A5, p 53 article N5, p 61 article NY5, ajout de « L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. »
- P 16 article U9, p 21 article UY9, p 29 article 1AU9, p 34 article 1AU9 ajout de « « 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. »
- P 17 article UY2, p31 article 1AU2 remplacement de « et d'une surface inférieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment » par « sous réserve que la surface des locaux correspondants n'excède pas 200 m². »
- P 22, article UE2, ajout de « Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant en annexe au dossier de PLU). »
- P 45 article A2 et p 51 article N2, ajout de « respectent l'article L111-3 du code rural et ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire » et de « Les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et respecter l'article L111-3 du code rural. »
- P56, article NT2, ajout de « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- P 56, article NT4, ajout de « Dans le secteur Nt de Kergrist, une hauteur au faitage de 7m est imposée pour les nouvelles constructions, tandis que des hauteurs plus basses pourront être permises pour des éléments situés en toiture terrasse entre deux volumes de toiture traditionnelle. »

5. Règlement graphique

- Réduction de la zone A de 0,53 ha au profit de la zone N dans le secteur de Kervoiziou (parcelle A101)
- Réduction de la zone Ny de 656m² au profit de la zone N
- Suppression de l'emprise des Espaces Boisés Classés au droit des servitudes I4 aux lieuxdits Le Cozcohel (7000m²) et au château de Kergrist (2,48 ha)
- Suppression de la trame Espaces Boisés Classés sur les parcelles ne constituant pas des milieux forestiers avérés dans les espaces naturels sensibles : 16,63 ha concernés
- Agrandissement du nom des routes départementales
- Rectification d'un itinéraire de randonnée dans le secteur de Pors Min
- Rectification mineures de la trame zones humides
- Suppression de la trame cours d'eau sur un bief désaffecté dans le secteur du Moulin de Keranroux et rectification du tracé d'un cours d'eau

6. Liste des emplacements réservés

- Remplacement du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1 (contournement Sud) : « Département » remplacé par « Lannion-Trégor Communauté »

7. Annexes littérales

- Ajout de l'avis de la CDPENAF et de la délibération d'approbation du PLU
- Annexe 7.4 relative à la liste des servitudes d'utilité publique :
 - remplacement de « 9 mars 1927 » par « 19 juin 1926 »
 - remplacement de « L'arrêté préfectoral du 30 avril 2013, modifiant l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009, a institué les périmètres de protection autour de la prise d'eau sur le Min Ran à Lannion. » par « L'arrêté préfectoral du 24/12/2009 a institué les périmètres de protection autour de la prise d'eau sur le Min Ran à Lannion . Il a fait l'objet d'une modification mineure par arrêté préfectoral du 30/04/2013.
 - Actualisation de la partie relative aux servitudes électriques
 - Actualisation de l'adresse du gestionnaire de la servitude T1 et de la fiche associée

8. Annexes graphiques

- Plan des servitudes : correction du tracé du périmètre de protection de captage de Keranglas

Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Reçu en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 022-200065928-20170926-CC_2017_0199-DE