

# **ANNEXE 1**

**Commune de PLENEUF VAL ANDRE – Révision du P.L.U.**

**Arrêt le 23 mars 2016**

**Consultation des services du 06 avril 2016 au 06 juillet 2016**

**Enquête publique du 1<sup>er</sup> août au 6 septembre 2016**

---

**A- Préfecture - STAP - SRA**

**B- CDPENAF**

**C- Chambre d'agriculture**

**D- Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre**

**E- SCOT du Pays de Saint-Brieuc**

**F- CD 22**

## **Organismes n'ayant pas fait de remarques**

- **Saint-Brieuc Agglomération – autorité organisatrice de la mobilité durable** : pas de remarques
- **Réseau de Transport d'Electricité** : pas d'installation sur le territoire
- **Commune d'Erquy** : avis favorable
- **Région Bretagne** : courrier type sans avis
- **DREAL** : avis tacite sans observation
- .....

## PREFECTURE

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>1 – COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL</b>		
<b>1.1-CONTINUITÉ DE L'URBANISATION – art. L121-8 du CU</b>		
<p>La commune ne comprend qu'une agglomération et aucun village. Cependant, le PLU classe en zone UC six secteurs qui ne sont pas situés en continuité de l'agglomération.</p> <p>Ces secteurs constituent des espaces d'urbanisation diffuse, au sein desquels toute construction constitue une extension d'urbanisation. Ces extensions sont une source de fragilité juridique. La jurisprudence récente n'admet en effet plus que la densification des espaces présentant une densité significative des constructions, c'est-à-dire les villages ou agglomérations.</p>	<p>Les limites des hameaux (zone UH) pourront éventuellement être à nouveau revues pour s'assurer qu'aucune extension n'est possible.</p>	<p>Les élus souhaitent maintenir ces 6 secteurs. Ils ne souhaitent pas revoir leurs périmètres car ils se sont assurés au cours de l'étude que les périmètres définis ne permettent aucune extension de l'urbanisation dans ces zones.</p>
<b>1.2-REGLEMENT LITTERAL</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajouter une pagination</li> <li>- <b>La zone UT</b> autorise les complexes de loisirs, les bureaux, commerces et services et l'habitat. → S'agissant de zones qui ne sont pas en continuité de l'agglomération, de telles constructions, qui constituent de l'extension d'urbanisation, ne peuvent être autorisées.</li> <li>- <b>La zone UG</b> liée au golf autorise les hôtels, piscines, club-houses. → Le secteur UG n'est cependant pas situé en continuité de l'agglomération et ne peut donc accueillir aucune construction nouvelle. Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc prévoit cependant ce projet de renforcement des capacités d'accueil du golf.</li> <li>- Le règlement des <b>zones A et N</b> autorise les constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une pagination sera insérée</li> <li>- Les campings situés en dehors de l'agglomération seront classés en <b>zone UT1</b>. Le règlement écrit de cette zone sera revu afin de ne pas y autoriser de nouvelles constructions.</li> <li>- <b>Zone UG</b> : le PLU a justifié la continuité de la zone UG avec l'agglomération et autorise à ce titre les constructions énumérées. LE PLU est ainsi compatible avec le SCOT qui prévoit ce renforcement.</li> </ul>	<p>VU</p> <p>Maintien de la zone UG</p>

Observations des services	Avis BE Géolitt	Avis commission municipale
<p>à usage d'équipement collectif ou de service public sans poser de restrictions.</p> <p>→ Ces constructions, qui constituent de l'urbanisation, ne peuvent être autorisées qu'en continuité des villages ou agglomérations. La loi Littoral ne prévoit en effet aucune dérogation pour ce type de constructions.</p> <p>- Le règlement de la <b>zone A</b> ne fait pas de distinction selon que l'on se situe à l'intérieur des espaces proches du rivage ou en dehors.</p> <p>→ La dérogation prévue par l'article L 121-10 du code de l'urbanisme ne s'applique qu'en dehors des espaces proches du rivage.</p> <p>- <b>Le logement de fonction des agriculteurs</b> n'est pas incompatible avec le voisinage des zones habitées et ne peut donc bénéficier d'aucune dérogation, même hors des espaces proches du rivage.</p> <p>→ Les constructions d'habitations ne peuvent donc être autorisées, en zone A, qu'au sein des exploitations agricoles existantes, alors que le projet de règlement les autorise à proximité.</p> <p>- Le règlement des <b>zones A et N autorise la construction d'annexes aux habitations existantes</b>. J'attire votre attention sur le fait que plusieurs décisions du juge administratif ont récemment annulé soit des permis autorisant la construction de telles annexes, soit des PLU prévoyant cette possibilité en secteur agricole ou naturel. Le juge considère en effet que ces annexes, dès lors qu'elles sont détachées de l'habitation principale, et quelle que soit leur superficie, constituent des extensions d'urbanisation qui ne peuvent se réaliser qu'en continuité ou au sein des villages ou agglomérations. Il serait donc souhaitable de n'autoriser que les annexes accolées à l'habitation.</p>	<p>- <b>Zones A et N</b> : le règlement sera revu pour restreindre ces possibilités. Ainsi la mention de la station d'épuration sera retirée à l'article N2B7)</p> <p>- <b>Zone A</b> : le règlement sera revu pour préciser le cadre de la dérogation prévue par l'article L121-10 du CU.</p> <p>- Le règlement de la <b>zone A (A2B4)</b> sera revu dans ce sens. Dans cet article, le terme « à proximité » sera remplacé par « en continuité ».</p> <p>- Le <b>règlement des zones A et N, concernant les annexes (A2B8 et N2B3)</b> sera ainsi revu : « Est autorisée la construction d'annexes, dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> maximum par habitation, située à 20 m maximum de l'habitation. »</p>	<p>VU</p> <p>VU</p> <p>VU</p> <p>VU</p>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>1.3 – ESPACES PROCHES DU RIVAGE – art. L121-13 du CU</b>		
<p>- Le rapport de présentation n'apporte qu'une justification très sommaire de la <b>délimitation des espaces proches du rivage</b> et se contente pour l'essentiel de renvoyer à la délimitation réalisée par l'État en 1995, ainsi qu'à celle du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc (SCoT).</p> <p>→ Au regard des critères déterminés par la jurisprudence, il aurait été souhaitable de procéder à une nouvelle délimitation, notamment pour prendre en compte le critère relatif à la caractéristique des espaces séparant les terrains de la mer.</p> <p>Compte tenu du caractère très urbanisé, l'application de ce critère devrait conduire à réduire sensiblement la délimitation des espaces proches sur l'agglomération.</p> <p>- Certaines des <b>extensions d'urbanisation</b> projetées sont bien décrites et justifiées dans le rapport de présentation au regard de leur caractère limité. Cependant, cette justification n'est pas apportée pour toutes les zones constituant de l'extension d'urbanisation, quel que soit leur zonage (1AUyc, UC, 1AUc, 1AUe, 1AUI...). Le rapport de présentation n'apporte par ailleurs aucune justification relative au positionnement de ces extensions d'urbanisation selon des critères liés à la configuration des lieux.</p> <p>→ Dès lors que le SCoT du Pays de Saint Brieuc n'apporte aucune précision sur l'application des dispositions relatives aux espaces proches du rivage, que ce soit en termes de quantification des extensions ou en termes de localisation, le PLU a l'obligation d'apporter cette</p>	<p>- Une nouvelle analyse des espaces proches du rivage nécessite une étude spécifique. La municipalité souhaite-t-elle la faire réaliser par le BE ?</p> <p>- Une analyse des extensions d'urbanisation a été réalisée pour les 7 secteurs situés hors de l'enveloppe urbaine.</p> <p>- Le secteur de Pont Gagnoux (zone 1AUe) a été oublié. Il sera ajouté.</p> <p>- Les autres secteurs ne se trouvent pas en extension mais au sein de la ville.</p>	<p>Les élus ne souhaitent pas réaliser cette étude. La configuration géographique de la commune implique qu'une grande partie du territoire se trouve dans les espaces proches du rivage.</p> <p>L'analyse de l'extension de l'urbanisation devra être réalisée sur toutes les zones AU du PLU.</p>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
motivation.		
<b>1.4 – BANDE DES 100 m – Art.L121-16 du CU</b>		
Le règlement applicable à la zone N devra préciser que l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres à compter du rivage de la mer s'applique également aux extensions des bâtiments existants ainsi qu'à leur changement de destination.	Cette précision sera apportée au règlement de la zone N	VU
<b>1.5 – COUPURES D'URBANISATION – Art.L121-22 du CU</b>		
Le rapport de présentation décrit les coupures d'urbanisation qui ont été identifiées par le projet de PLU. Toutefois, certaines d'entre elles ne font l'objet que d'un classement en zone A ou zone N ordinaire, qui ne garantira pas leur totale inconstructibilité, notamment en ce qui concerne les bâtiments agricoles.	Il n'y a pas d'exploitation existante au sein des coupures d'urbanisation.	De plus les coupures d'urbanisation se trouvent dans les espaces proches du rivage où les exploitations ne peuvent pas construire de nouveaux bâtiments. Ces secteurs sont donc inconstructibles de fait. Cela sera précisé dans le rapport de présentation.
<b>1.6 – DELIMITATION DES ESPACES REMARQUABLES – Art.L121-23 du CU</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le document graphique identifie les <b>espaces remarquables maritimes</b>. Ce zonage est toutefois ouvert en mer jusqu'à la limite du territoire communal, soit les 12 milles marins.</li> <li>→ Il serait souhaitable de réaliser une identification systématique des espaces remarquables ou caractéristiques au moins jusqu'au « zéro » marin. Ces espaces seraient classés en secteur NL, tout en prévoyant un zonage N spécifique sur le reste, où le règlement autoriserait les usages normaux du domaine public maritime.</li> <li>- Le PLU identifie des <b>secteurs Nrn</b>, correspondant à des secteurs soumis à des risques majeurs, en particulier à</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voir ce qu'il est techniquement possible de mettre en place.</li> </ul>	Voir s'il est possible d'obtenir les données SHOM numérique afin de classer en Ndpn l'espace situé entre le rivage et le 0 marin et le reste en espace remarquable.

<b>Observations des services</b>	<b>Avis BE Géolitt</b>	<b>Avis commission municipale</b>
<p>des zones d'effondrement en bordure des falaises littorales. Le règlement afférent autorise dans ces secteurs les aménagements nécessaires à la consolidation des falaises.</p> <p>→ S'agissant de secteurs identifiés comme espaces remarquables, en application de l'article L.121-26 du CU, la réalisation de tels travaux, qui ont pour objet la conservation ou la protection de ces espaces, pourra être admise après enquête publique, prévue en application des articles L.123-1 et L.123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, seuls des aménagements légers peuvent être autorisés.</p>	<p>- Cette précision sera ajoutée au règlement des zones Nrn (N2G) et NL (N2C).</p>	<p>VU</p>
<b>1.7 – CLASSEMENT DES EBC SIGNIFICATIFS DU LITTORAL – Art L121-27 du CU</b>		
<p>La CDNPS a, en date du 29 octobre 2015, rendu un avis favorable sur le classement proposé sous réserve que « <i>le projet d'aménagement du parc de l'Amirauté soit soumis à la CDNPS et que le jardin public soit intégré dans le règlement du nouveau PLU</i> ».</p>	<p>Cette question a été traitée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p>VU</p>
<b>2- COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC</b>		
<b>2.1- DENSITE DES OPERATIONS</b>		
<p>Le SCoT prévoit que la densité des opérations soit calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU, mais aussi U non bâties identifiées par le PLU. Le SCoT impose également qu'une densité minimale de 15 logements par hectare soit imposée pour les terrains de plus de 4000 m<sup>2</sup> situés en zone U.</p> <p>Le dossier, et notamment le rapport de présentation, ne contient pas les éléments permettant de vérifier la prise en compte effective de ces prescriptions par le PLU arrêté.</p>	<p>la <b>zone UCd</b> qui correspond à un terrain de plus de 4000 m<sup>2</sup> disponible au sein de l'agglomération est située rue de la ville Cado. Conformément à ce que prévoit le SCoT du Pays de St-Brieuc, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie pour ce secteur afin que la densité de logements qui y sera créée soit au minimum de 22 logements par hectare. Confère p 152 du RDP et p 51 des OAP.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété afin d'indiquer qu'un inventaire de ce type de secteur a été réalisé et qu'il en ressort qu'une seule zone est concernée (zone UCd).</p>

Observations des services	Avis BE Géolitt	Avis commission municipale
<b>2.2 – LOGEMENT SOCIAL</b>		
<p>La commune de Pléneuf-Val-André, qui compte plus de 3000 habitants, a été identifiée par le SCoT comme « commune pôle ». Elle doit donc produire plus de 50 % de logements sociaux, en catégorie A (logements locatifs appartenant aux organismes d’habitation à loyer modéré financés par des prêts locatifs spécifiques) et B (logements locatifs « abordables » financés par un prêt locatif social (PLS).</p> <p>→ Les OAP traduisent cette obligation, mais le règlement comporte une erreur, car il mentionne les catégories A, B et C (autres logements locatifs).</p>	<p>Le règlement sera corrigé</p>	<p>VU</p>
<b>2.3 – AMENAGEMENT COMMERCIAL</b>		
<p>Le SCoT n’a pas identifié de zone d’aménagement commercial (ZACOM) sur le territoire de Pléneuf-Val-André. Les commerces ne peuvent donc y être autorisés qu’en centralité. Le SCoT ne prévoit, pour les commerces existants hors ZACOM ou en centralité, que des possibilités de mise aux normes ou d’extension mesurée. <b>L’extension de la zone commerciale, prévue par la révision du PLU, pourrait être entachée d’illégalité.</b></p> <p>Concernant les centralités, je constate que celles-ci ont été définies de façon très restrictive dans le PLU, où elles se confondent avec les secteurs de diversité commerciale à préserver.</p> <p>Une délimitation plus large des centralités, qui correspondrait mieux aux critères du SCoT, en termes de forme urbaine dense, de mixité fonctionnelle, de présence de services d’intérêt collectif...etc, serait préférable et moins contraignante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone 1AUyc est destinée à l’extension des commerces existants sur le secteur.</li> <li>- Il est logique que le périmètre de centralité corresponde au secteur de diversité commerciale à préserver car il implique des réglementations strictes concernant le commerce : maintien de rez de chaussée commerciaux existant et création de rez de chaussée commerciaux lors de la réalisation de nouveaux bâtiments).</li> </ul>	<p>Ces précisions seront inscrites dans le rapport de présentation.</p>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>3- PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE</b>		
<b>3.1- AU TITRE DU PATRIMOINE</b>		
<b>3.1.1- Protection des monuments historiques et étude d'une AVAP sur Erquy</b>		
<p><b>Pas d'observation concernant les monuments situés sur la commune</b></p> <p>Une modification sera apportée aux servitudes mentionnées pour le château de Bienassis, classé monument historique. Sa protection a en effet été revue en 2013 par la suppression de la parcelle ZL 16 qui ne fait pas partie du domaine de Bienassis. Ainsi, l'arrêté de classement du 25 mai 2013 annule et remplace l'arrêté précédent du 13 septembre 2012.</p> <p><b>Etude d'une AVAP sur la commune d'Erquy</b> (récemment approuvée) :</p> <p>Pour le château de Bienassis, une partie du domaine protégé au titre des monuments historiques se situe effectivement sur le territoire de Pléneuf-Val-André, ainsi qu'une petite partie du rayon de 500 m (autour des parties construites du château : murs et douves) qui reste applicable sur votre commune (voir plan joint). Ce rayon ne correspond cependant pas à l'ampleur du report effectué sur le plan de servitudes d'utilité publique.</p>	<p>Ce point sera corrigé dans les Servitudes et dans le rapport de présentation</p>	

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>3.1.2- Etude patrimoniale réalisée sur la commune</b>		
<p>L'apport et l'intégration dans le PLU d'éléments de cette étude patrimoniale présentent un atout indéniable afin de valoriser et de préserver la richesse du patrimoine architectural et urbain de la commune, ainsi que l'indiquent le rapport de présentation et le PADD.</p> <p>Toutefois certains secteurs d'intérêt, qui sont relevés dans l'étude, n'ont pas été repris dans le zonage et en conséquence certains bâtiments repérés n'apparaissent pas sur les plans.</p> <p>Il est souhaitable de faire le point sur les périmètres retenus et les bâtiments non repérés sur les hameaux du Temple et de la Ville Berneuf, qui sont classés en zone UH et densifiables. Ils ne sont en effet pas identifiés en tant qu'ensembles d'intérêt patrimonial, alors qu'ils sont repérés dans l'étude patrimoniale.</p> <p>Les secteurs du moulin du Vaumadeuc, du moulin de Vauclair, du Minihiy, de la Cour, de la Vigne de Minihiy, ainsi que le secteur bâti situé en continuité, qui fait le lien entre Dahouët et le Vieux Val André, sont eux aussi concernés.</p> <p>L'intégration de ces secteurs permettrait l'application de prescriptions importantes sur le bâti repéré, ainsi que sur les constructions neuves.</p>	<p>Voir ci-contre</p>	<p>C'est un choix des élus de ne retenir que les secteurs principaux.</p>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>3.2 – AU TITRE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME</b>		
<p>Il conviendra d'être très vigilant sur quelques secteurs, compte tenu de la visibilité des lieux ou de leur sensibilité. La zone située au sud de Dahouët, les extensions à proximité du golf et de la station balnéaire sont concernées.</p> <p>Deux secteurs, notés en tant que périmètres d'ensembles d'intérêt situés à la Ville Pierre et au Cloître ont été classés en zone agricole A ou Aa. (zone agricole sans possibilité de construction de bâtiments agricoles). Il semblerait cohérent que ces secteurs soient reclassés en N, à l'instar du classement opéré en zone N pour le secteur de Nantois.</p> <p>Un secteur semble avoir fait l'objet d'un zonage surprenant, il s'agit du parc de l'Amirauté avec son bâtiment, intégré dans la zone UC « quartier d'habitat divers récent », qui ne correspond pas à ses caractéristiques patrimoniales et paysagères. Il y aurait lieu de requalifier ce secteur en tant que zone naturelle, assortie d'un usage culturel.</p>	<p>- VU</p> <p>- Ces secteurs concernent des exploitations agricoles en activité et doivent à ce titre être maintenus en zones A et Aa.</p> <p>- La question du Parc de l'Amirauté est traitée au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.</p>	VU
<b>4- PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES</b>		
<p>La demande de protection des sites archéologiques, formulée par le SRA, est effective dans le projet de PLU de votre commune.</p>	VU	VU
<b>5- PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE</b>		

<b>Observations des services</b>	<b>Avis BE Géolitt</b>	<b>Avis commission municipale</b>
<p>Le règlement admet en zone A un certain nombre d'installations et aménagements constituant une diversification de l'activité agricole, tels que les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes. Ces occupations du sol ne sont pas « nécessaires à l'exploitation agricole », elles ne pourront être autorisées en zone A que dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments spécifiquement identifiés au document graphique.</p> <p>L'article 2 du règlement des zones A et N devra, conformément aux dispositions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, préciser pour ce qui concerne les extensions et annexes des habitations existantes, la zone d'implantation ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N.</p>	<p>L'article <b>A2B3</b> du règlement sera complété pour indiquer que cette possibilité ne concerne que les bâtiments identifiés sur le document graphique lorsque la destination n'est pas nécessaire à l'activité agricole.</p> <p>- Le <b>règlement des zones A et N, concernant les annexes (A2B8 et N2B3)</b> sera ainsi revu : « Est autorisée la construction d'annexes, dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> maximum par habitation, située à 20 m maximum de l'habitation. »</p>	<p>La commune va vérifier si les bâtiments concernés ont bien été identifiés.</p> <p>VU</p>
<b>6 – COMPATIBITE AVEC LE SDAGE ET LE SAGE</b>		
<p>La commune de Pléneuf-Val-André fait partie du périmètre du SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015. Le code de l'urbanisme impose au PLU d'être compatible avec les dispositions de ce SDAGE.</p> <p>La commune fait également partie du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 30 janvier 2014. Les dates d'approbation du SDAGE et du SAGE, qui ne sont pas mentionnées, devront être indiquées, car elles constituent la base de référence.</p>	<p>Ces dates d'approbation seront précisées dans le rapport de présentation</p>	<p>VU</p>
<b>6-1 – Zones humides</b>		

<b>Observations des services</b>	<b>Avis BE Géolitt</b>	<b>Avis commission municipale</b>
<p>L'inventaire de 2011, ainsi que son complément réalisé en janvier 2015, ne sont pas annexés au dossier de PLU arrêté. Il n'est donc pas possible de connaître la méthodologie qui a été utilisée pour réaliser les expertises terrain de 2011 et 2015. Ces documents devront donc être annexés.</p> <p>L'identification et la protection des zones humides, qui sont bien prises en compte dans le rapport de présentation, sont aussi traduites dans les documents graphiques au travers d'une trame spécifique « zone humide », les zones humides étant souvent classées en zone A ou N.</p>	<p>Ces documents seront annexés au PLU</p> <p>VU</p>	<p>VU</p> <p>VU</p>
<b>6-2 – Cours d'eau</b>		
<p>L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par la communauté de communes Côte de Penthièvre et validé par la CLE en même temps que l'inventaire des zones humides. Il conviendra toutefois d'indiquer qu'il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif des cours d'eau de la commune, afin d'éviter tout risque de conflit ultérieur, en cas de contradiction avec la police de l'eau.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété en indiquant, page 63 notamment, que le cours d'eau de la Flora, du pont de la RD17A jusqu' à la mer, constitue un cours d'eau grand migrateur classé en liste 1 et liste 2 par arrêtés du 10 juillet 2012, au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement.</p> <p>Ce classement impose une interdiction de tout nouvel obstacle à la continuité écologique ainsi que la restauration de la continuité écologique piscicole pour l'anguille, la truite Fario et les sédiments.</p>	<p>Ce complément sera apporté dans le rapport de présentation</p> <p>Ce complément sera apporté dans le rapport de présentation.</p>	<p>VU</p> <p>VU</p>
<b>7- GESTION DES EAUX PLUVIALES</b>		

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<p>Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été déposé le 8 avril 2008 auprès des services de la police de l'eau de la DDTM et abandonné par la commune le 24 novembre 2010.</p> <p><b>Le PLU arrêté ne prévoit aucun emplacement réservé pour la régulation des eaux pluviales.</b></p> <p>Le rapport de présentation indiquera qu'il est fortement recommandé que les nouveaux réseaux d'assainissement d'eaux pluviales soient de type séparatif. Le système séparatif assure en effet une gestion distincte des eaux, selon qu'elles doivent ou non faire l'objet d'un traitement avant leur rejet.</p> <p><u>Règlement littéral</u></p> <p>Les mesures de gestion des eaux pluviales des futures constructions sont présentées de façon très sommaire, il en découle que les précautions à prendre en la matière ne sont pas édictées.</p> <p>Les mesures de gestion des eaux pluviales en zones U et AU, décrites page 264 du rapport de présentation, devraient figurer au règlement. Il serait souhaitable, à l'instar de ce qui demandé pour le traitement des eaux par assainissement non collectif, que les systèmes de récupération et d'infiltration des eaux pluviales soient installés à une distance minimum de 5 mètres de l'habitation et de 2 mètres de la limite de propriété.</p> <p>Des coefficients d'imperméabilisation des sols ont été définis par zone, mais le règlement littéral n'en fait pas mention. Ils auraient pourtant été un élément de cadrage bien utile afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans</p>	<p>Ce complément sera apporté dans le rapport de présentation</p> <p>Voir ci-contre</p> <p>Il est impossible d'imposer de telles distances compte tenu de la densité envisagée pour le logement.</p> <p>Ces mesures ont été édictées par un SDAEP non valide. Elles ne peuvent donc pas être</p>	<p>VU</p> <p>La commune a réalisé, au cours des 7 dernières années, 7 km de réseau séparatif et construit une nouvelle station d'épuration. Ces travaux répondent bien à cette préoccupation. Il n'y a pas lieu de compléter le PLU sur ce point.</p> <p>VU</p> <p>VU</p>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
les zones AU.	prises en compte.	
<b>8- RISQUES NATURELS</b>		
<p>Il est demandé que <b>le rapport de présentation</b> soit complété sur les points concernant le DDRM (dossier départemental des risques majeurs), le retrait gonflement des sols argileux, le risque de mouvement de terrain, les cavités souterraines et le risque de submersion marine.</p> <p>Il est demandé que <b>le règlement littéral</b> soit complété concernant le risque sismique</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété</p> <p>Le règlement sera complété.</p>	<p>VU</p> <p>VU</p>

## A-CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers)

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>1 – Avis sur le règlement – extensions d’habitations et créations d’annexes en zone agricole et naturelle</b>		
<p>La commune est invitée à compléter le règlement pour que les surfaces et hauteurs soient encadrées et qu’il soit indiqué explicitement que les extensions et les annexes ne doivent pas conduire à la création d’un logement supplémentaire. Elle est également invitée à envisager la réduction de la distance maximale d’implantation des annexes par rapport à la construction principale.</p>	<p>- Le <b>règlement des zones A et N, concernant les annexes</b> (A2B8 et N2B3) sera ainsi revu : « Est autorisée la construction d’annexes, dans la limite d’une seule annexe détachée de la construction principale, d’une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> maximum par habitation, et située à 20 m maximum de l’habitation. »</p> <p>- Le <b>règlement des zones A et N, concernant les extensions d’habitations</b> (A2B7 et N2B2) sera revu de façon à autoriser une extension de 50 m<sup>2</sup> de plancher maximum, sans création de logement supplémentaire.</p> <p>Les hauteurs sont encadrées dans les articles N9 et A9.</p>	VU

## B- CHAMBRE D'AGRICULTURE

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<p>Le PLU prévoit une extension très importante du parcours de golf (environ 23 ha). Cependant dans le document arrêté ne figurent pas d'élément qui puisse justifier ce besoin d'extension (d'un point de vue économique ou fonctionnel), ni aucun élément qui justifie le besoin de 23 ha.</p> <p>Or, comme exprimé dans votre rapport de présentation, ce projet impacte deux exploitations agricoles.</p> <p>Pour pouvoir maintenir ce projet, il est demandé de démontrer le besoin et les justificatifs qui amènent à la mise ne place de cette extension dans les dimensions actuelles.</p>	VU	La commune va se rapprocher du directeur du golf et fournir, pour les intégrer au rapport de présentation, les justifications demandées.

## C- COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA COTE DE PENTHIEVRE

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>1 – ECONOMIE</b>		
<b>1.1-Zone de Dahouët UP</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport de présentation et le PADD annoncent une superficie incorrecte pour la zone de Dahouët.</li> <li>- L'emplacement réservé n°17 n'est pas prévu dans les plans d'aménagement de la zone. Il peut être supprimé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ces surfaces vont être vérifiées</li> <li>- cet emplacement réservé sera supprimé</li> </ul>	VU
<b>1.2-Zone UY</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % max. Ce seuil apparait assez faible et il serait judicieux de le porter à 60 ou 70 % dans un souci de densification et d'économie de foncier.</li> <li>- Ne comprend si les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 ou 3 m par rapport à l'alignement des voies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et 3 m par rapport aux limites séparatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol sera portée à 70 % maximum.</li> <li>- VU</li> </ul>
<b>1.3-Centralités</b>		
Pléneuf Val André a fait correspondre sa définition des centralités avec des secteurs de diversité commerciale à protéger. Peut-être faudrait-il ajouter au zonage le mot centralité pour clarifier	Ce point sera ajouté à la légende	VU
<b>1.4-SPPL servitudes</b>		

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
Le plan de la servitude de passage des piétons sur le littoral est erroné. Il avait été soulevé que la servitude se prolongeait sur les parcelles H093, 787 et 786.	Le plan sera corrigé	VU
<b>2 - ENVIRONNEMENT BOCAGE</b>		
<b>2-1. Rapport de présentation</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- p 91 à 93 : Apporter des précisions sur la donnée émanant de la Com Com.</li> <li>- p 92 : revoir le chiffre des linéaires</li> <li>- p 93 : revoir la carte</li> <li>- Apporter des précisions sur la méthodologie (réunion avec les agriculteurs)</li> </ul>	Ces précisions et corrections seront apportées	VU
<b>2-2. PADD</b>		
Correction à apporter p8	Ce point sera corrigé	VU
<b>3- ENVIRONNEMENT – BASSINS VERSANTS ET ZONES HUMIDES</b>		
<b>3.1 – Rapport de présentation</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- p 64 et 65 corriger le paragraphe concernant l'Islet et le bassin versant de La Flora.</li> <li>- p 86 : remplacer le graphique</li> <li>- p 87 : la Com Com va fournir un nouveau graphique des zones humides effectives</li> <li>- p 95 : il manque un paragraphe sur les prairies humides de fond de vallée et le triton marbré n'existe pas dans le secteur</li> <li>- p 100 à 104 : il manque un paragraphe sur les ouvrages portant atteinte à la continuité écologique.</li> </ul>	Ces différentes corrections seront apportées	VU

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>3.2 – PADD</b>		
La règle n°4 du SSAGE interdisant le remblaiement, l'affouillement et l'imperméabilisation des zones humides dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> n'est pas mentionnée.	Cette règle figure dans le règlement écrit DG- Article 8	VU

## D-SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>1 - DENSITE</b>		
<p>Le projet de PLU prend en compte les orientations du SCOT en vigueur.</p> <p>Concernant la densité de l'urbanisation dans les opérations nouvelles. Il s'agit d'une densité brute qui comprend tous les aménagements réalisés au sein de l'opération. La commune de Pléneuf doit traduire une densité de 22 logements par ha dans son PLU.</p>	Cette densité a été traduite dans les OAP.	VU
<b>2 - ZONES HUMIDES</b>		
<p>Il est conseillé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- retirer le contour des ZH sur le plan de zonage</li> <li>- veiller au bon calage de la trame sur le cadastre</li> <li>- préciser dans la légende ZH la source de la donnée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le contour sera retiré</li> <li>- une intervention sur la donnée fournie par la Com Com et validée par le SAGE ne peut être réalisée par le bureau d'études.</li> <li>- cette précision sera apportée</li> </ul>	VU

## E- CONSEIL DEPARTEMENTAL 22

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>1 – DEPLACEMENTS</b>		
<b>1.1 – Port de Dahouët</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La vocation des zones qui se situent dans la limite administrative du port doit être compatible avec la vocation portuaire du site et son exploitation.</li> <li>- Les équipements liés à la pêche situés sur le port sont classés comme « bâti présentant un intérêt patrimonial » alors qu'il s'agit d'un bâtiment fonctionnel sans intérêt particulier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la limite de la zone UP sera reprise pour prendre en compte l'ensemble de la concession</li> <li>- ce repérage sera retiré sur ce bâtiment</li> </ul>	VU
<b>1.2 – Réseau routier départemental</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir classement des voix du domaine routier départemental</li> <li>- La marge de recul de la RD786 (en limite avec St-Alban) est notée à 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions dans le règlement littéral.</li> <li>- Souhaite que les EBC soient définis avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public routier départemental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OK</li> <li>- ce point sera corrigé dans le règlement écrit d'autant que le recul figure bien à 75 m sur le document graphique du règlement</li> <li>-</li> </ul>	<p>VU</p> <p>VU</p> <p>- la commission ne souhaite pas modifier ce point.</p>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis BE Géolitt</i>	<i>Avis commission municipale</i>
<b>2 – PROTECTION DES MILIEUX NATURELS</b>		
<b>2.1 – Sentiers de randonnée</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il importe de compléter les documents graphiques par l'insertion de l'ensemble des chemins existants et prévus.</li> <li>- Faire mention dans le rapport de présentation des itinéraires existants.</li> <li>- Faire mention dans le PADD des itinéraires à créer</li> <li>- Reporter sur les documents graphiques les tronçons d'itinéraires ouverts et les emplacements réservés à créer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>- cette mention sera ajoutée page 49 du rapport de présentation</li> <li>- le PADD mentionne déjà cette question p 37</li> <li>- les emplacements réservés figurent déjà sur le plan de zonage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la commission ne souhaite pas alourdir le plan de zonage avec ces éléments.</li> <li>VU</li> <li>VU</li> <li>VU</li> </ul>
<b>2.2 – Zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone de préemption départementale du secteur de la Ville Berneuf mentionnée dans le rapport de présentation a été acquise et mérite désormais</li> <li>- Il existe par contre une zone de préemption au niveau de Dahouët.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette zone sera retirée de la carte de la préemption départementale</li> <li>- Cette zone sera ajoutée à la carte de la préemption départementale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>VU</li> </ul>
<b>2.3 – Flore d'intérêt patrimonial</b>		
<p>Il est proposé de compléter le rapport de présentation par les informations concernant les stations floristiques. Ces stations peuvent faire l'objet d'une identification et d'une localisation au PLU en tant qu'éléments du paysage, en précisant les précautions de nature à assurer leur protection</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<p>L'existence de cet inventaire sera uniquement précisée dans le rapport de présentation.</p>