



ANNEXE 2

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

Arrêt le 23 mars 2016

Enquête publique du 1^{er} août au 6 septembre 2016

Analyse des observations émises pendant l'enquête publique, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Réserve n°1 : Zone 1Uaf : LE GRAND HOTEL

Réserves émises par le commissaire enquêteur	PLU arrêté	Propositions du commissaire enquêteur	Propositions du comité de pilotage du 15 novembre 2016
Introduire la justification du changement d'affectation de la parcelle J n°695 dans le rapport de présentation	Non expliqué	Intégrer dans le rapport de présentation la note complémentaire jointe au mémoire en réponse qui justifie de ce changement d'affectation	Suivre la proposition du commissaire enquêteur
Repréciser le programme de l'OAP n°18	Cf OAP n°18		<ul style="list-style-type: none"> - Préciser que le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet - Préciser la volonté de préservation des Cyprès de Lambert existants : compléter l'OAP n°18 par « Seuls deux arbres pourront être supprimés. Avant toute suppression, le propriétaire devra s'assurer de la pérennité des autres Cyprès de Lambert. »
Ramener le coefficient d'emprise au sol à 0,60 au lieu de « non réglementé » à l'article UA 8 du règlement	Zone 1Uaf : Non réglementé Pour rappel, le PLU en vigueur fixe un CES à 0,60	Restituer le CES à 0,60	Maintenir un CES non réglementé en zone 1 UAf Créer un sous-secteur 1 UAf1, pour l'ilot sur lequel se situe le site de l'ancien Grand Hôtel, avec un CES à 0,60

Recommandation 1 émise par le commissaire enquêteur	PLU arrêté	Propositions du commissaire enquêteur	Propositions du comité de pilotage du 15 novembre 2016
<p>Effectuer une nouvelle lecture des articles du règlement concernant l'îlot 1Uaf et y apporter les modifications concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le retrait des constructions vis-à-vis de la digue promenade 	<p>Pour les nouvelles constructions, « En zone UAf, le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée. ». Pour les constructions existantes, l'extension en façade principale est interdite.</p>	<p>Retrait suffisant pour permettre la préservation des arbres sans pour autant trop éloigner le bâtiment.</p>	<p>Compléter l'article, pour les constructions existantes et les nouvelles constructions, en zone UAf le long de la Digue Promenade par la rédaction suivante : « Des dispositions différentes seront imposées pour tenir compte de la préservation d'éléments paysagers, patrimoniaux, ou architecturaux, existants. »</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Le retrait des constructions vis-à-vis des emprises publiques 	<p>« Pour les nouvelles constructions, « En zone UAf, le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée. ». Pour les constructions existantes,</p>	<p>Retrait de 3 m minimum par rapport aux voies perpendiculaires à la digue</p>	<p>Modification de la rédaction de l'article UA5</p> <p>Compléter l'article UA5 par la rédaction suivante :</p> <p>a- le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de la préservation d'éléments paysagers, patrimoniaux ou architecturaux existants.</p>

	<p>l'extension en façade principale est interdite. » Il n'est pas précisé de retrait autre que celui vis à vis de la digue promenade</p>		<p>b- le long des voies perpendiculaires à la digue promenade (entre la digue et la rue Amiral Charner et entre la digue et la rue Charles de Gannes), les nouvelles constructions devront être implantées suivant un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Cependant, si les constructions existantes sur les parcelles voisines sont implantées entre 0 et 3 m de la limite de l'emprise publique, la nouvelle construction peut être implantée suivant une distance de recul similaire à celle des constructions voisines. Dans ce cas, une hauteur maximum de 4,50 m (au faitage) sera autorisée dans ce recul de 3 m depuis la limite d'emprise publique.</p> <p>c- le long des autres voies, les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.</p>
<p>- Le retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives</p>	<p><u>Article UA6 – 1.3</u> : Pour les constructions existantes, « En zone UAf : pour les constructions de type 1, situées le long de la digue promenade, l'extension des constructions existantes est interdite en façades latérales. Elle est possible en façade arrière, dans la partie postérieure de la parcelle, ».</p>	<p>Le commissaire enquêteur ne s'oppose pas à une adaptation de cette règle.</p> <p>Pour rappel, le PLU en vigueur dispose que « La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la</p>	<p>Modification de l'article UA6 – 1.3 par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles constructions : <p>1.3- Dans les secteurs d'intérêt patrimonial, l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. En cas de retrait, celui-ci sera d'au moins 3 m.</p>

	Pour les nouvelles constructions, « En zone UAf, le long de la digue-promenade, l'implantation en limite séparative latérale est interdite. Les constructions respecteront un retrait d'au moins 3 m »	distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 m. »	
--	--	---	--

Recommandation 2 émise par le commissaire enquêteur	PLU arrêté	Propositions du commissaire enquêteur	Propositions du comité de pilotage du 15 novembre 2016
Renforcer davantage la préservation des arbres existants sur l'îlot 1 UAf par un libellé plus contraignant pour les propriétaires en assurant le remplacement des arbres abattus	Cf OAP n°18		Compléter l'OAP n°18 par : Seuls deux arbres pourront être supprimés. Avant toute suppression, le propriétaire devra s'assurer de la pérennité des autres Cyprès de Lambert.
Exiger la création à l'intérieur des parcelles du nombre de places de stationnement nécessaires selon l'utilisation des parcelles	<ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement individuel, une place de stationnement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ; - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 20 m² de salle de restaurant ; - pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à ces usages ; - pour les résidences de tourisme : 1 place de stationnement par unité de logement ; 		NB : Le règlement en matière de stationnement indique qu'en tout état de cause, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet. Le comité de pilotage propose de rappeler cette disposition dans l'OAP n°18

Observations émises par le commissaire enquêteur	PLU arrêté	Propositions du commissaire enquêteur	Propositions du comité de pilotage du 15 novembre 2016
La hauteur	12m à la sablière et 16 m au faîtage		Dispositions identiques au PLU en vigueur : 12m à la sablière et 16 m au faîtage
Vérifier et adapter si nécessaire ces règles à l'ensemble des constructions actuelles et futures de cet îlot.			Rappel : Il est proposé de créer un sous-secteur 1 UAf1, sur l'îlot sur lequel se situe le site de l'ancien Grand Hôtel
L'accès à la parcelle du Grand Hôtel qui devra tenir compte des problèmes de sécurité notamment sur les manœuvres à effectuer si des stationnements étaient créés à partir de la rue des Embruns. Il demande également à la commune d'étudier le maintien du mur en pierre situé le long de cette même voie et demande à ce qu'une orientation concernant sa préservation soit inscrite dans l'OAP correspondante	OAP n°18 : accès soit par la rue Charner, soit par la rue des Embruns.		Pour rappel, la préservation des clôtures de qualité est une règle générale du PLU, introduite dans le cadre de l'inventaire patrimonial. La conformité, au regard du PLU, de cette disposition ne peut être étudiée que lors du dépôt d'un dossier de permis.
<p>EIFFAGE immobilier (L73) : rajouter à réserve 1</p> <p>UA2 :</p> <p>- Demande à ce que les logements touristiques qui feront l'objet d'une location meublée avec mandat de gestion soient exclus de la comptabilisation du nombre de logements pour la comptabilisation du nombre de logements au regard de l'obligation de réalisation de logements sociaux, de la même manière que les</p>	<p>UA2</p> <p>« Toute nouvelle opération de création de logements, à partir de 10 logements, comportera au moins 20 % de logements sociaux. Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle. »</p>	<p>UA2</p> <p>Défavorable : Le projet ne concernant plus une résidence de tourisme, il ne peut être exonéré de ses obligations en matière de création de logements sociaux</p>	<p>UA2</p> <p>Les programmes mixtes comme la CRT n'ont pas de référence en région Bretagne. Ils doivent trouver leur interprétation réglementaire dans le PLU. Après consultation auprès de Mme JOSSE (SCOT du pays de SB), la partie destinée aux logements touristiques peut être assimilée à de la résidence de tourisme</p>

<p>résidences de tourisme</p> <p>UA9 :</p> <p>- Demande à implanter son projet au même niveau que celui accordé par le permis de construire accordé en 2011. Cela nécessite un léger décaissement du sol actuel. Ils sollicitent par conséquent la suppression de la mention de la mention d'absence de décaissement ou de remblaiement.</p> <p>UA11 :</p> <p>- Demande à ce que la règle en matière de stationnement applicable aux résidences de tourisme soit étendue aux logements qui feront l'objet d'une location meublée dans le cadre d'un mandat de gestion</p>	<p>UA9 :</p> <p>En zone UAf, le long de la digue-promenade, le niveau d'implantation des constructions respectera celui des constructions existantes (en léger surplomb par rapport à la digue) : pas de décaissement ni de remblaiement.</p> <p>UA11 :</p>	<p>UA9 :</p> <p>Un léger décaissement pourrait être accepté dans la mesure où un surplomb minimal de 35 cm serait maintenu</p> <p>UA11 :</p> <p>Avis Défavorable : Le projet ne concernant plus une résidence de tourisme, il ne peut être exonéré de stationnement.</p>	<p>Nouvelle rédaction proposée : « Toute nouvelle opération de création de logements, à partir de 10 logements, comportera au moins 20 % de logements sociaux. Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements, ainsi que les résidences de tourisme et constructions assimilées, sont exclues de l'application de cette règle. »</p> <p>UA9 :</p> <p>Suppression de la mention « pas de décaissement ni de remblaiement » pour les constructions existantes et les nouvelles constructions</p> <p>UA11 :</p> <p>Rappel : la règle applicable aux constructions non prévues dans le règlement, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Compléter la disposition relative aux règles de matière de stationnement pour les « résidences de tourisme » par « Résidences de tourisme et constructions assimilées »</p>
---	---	---	--

Réserve n°2 : PARC DE L'AMIRAUTE

Observations émises par le commissaire enquêteur	PLU arrêté	Propositions du commissaire enquêteur	Propositions du comité de pilotage du 15 novembre 2016
Que le projet de jardin public de l'Amirauté soit intégré dans le nouveau règlement du PLU avec le classement approprié	Zone UC à l'identique du PLU en vigueur mais avec la suppression de l'espace boisé classé accompagné de l'OAP n°16 qui affiche la volonté de jardin public		Créer un sous-secteur UCj et intégrer dans le règlement, pour l'article 2 traitant des occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, que seront admises dans cette zone : - les jardins publics, aires de jeux et de loisirs - les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (Kiosque, mobilier urbain, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation....) - les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités Modifier le périmètre de centralité afin d'en exclure le parc
Que ce projet d'aménagement du parc soit soumis à la CDNPS	Cf OAP n°16	<ul style="list-style-type: none">- Satisfaire à la demande de la CDNPS de lui soumettre le plan d'aménagement du parc (insérer ce principe dans l'OAP n°16)- Intégrer le jardin public boisé au règlement du PLU- Soumettre à la consultation de la population les esquisses du futur projet global de parking, de la mise en valeur du parc et de la restauration éventuelle de la villa Charner dès leur établissement	Compléter l'OAP n°16 par la rédaction suivante : « Modalités d'urbanisation : tout projet d'aménagement de la zone sera soumis pour avis à la consultation de la CDNPS et présenté à la population. »

Recommandation n°3 :

Prendre en compte l'ensemble des observations des personnes publiques associées et y apporter les modifications déjà acceptées dans la réponse de la commune

- Cf synthèse des avis PPA – analyse de la consultation des services du 13 juillet 2016

Observations émises par le commissaire enquêteur	PLU arrêté	Propositions du comité de pilotage du 15 novembre 2016
Constructibilité en zone A et N (Mme TELLIER, DDTM, et CE)	<p>- L'extension d'une habitation existante, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant...</p> <p>- La construction d'annexes, dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de 40 m² maximum par habitation et située à une distance maximale de 30 m de la construction principale</p>	<p>Suite à la réunion du 13 juillet 2016 avec les PPA, il a été décidé d'appliquer la doctrine de la chambre d'agriculture qui préconise une extension de 50 m² maximum</p> <p>Suite à la réunion du 13 juillet 2016 avec les PPA, il a été décidé d'appliquer la doctrine de la chambre d'agriculture qui préconise une construction à 20 m maximum de l'habitation principale</p> <p>Compléter la rédaction des articles A2 et N2 comme suit (dispositif MACRON) : les constructions d'annexes sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépassent pas 40 m² de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci à partir de la date d'approbation du présent PLU. Elles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal défini par un périmètre de 20 mètres autour de ce bâtiment principal.</p>

Recommandation n°4 :

Tenir compte des observations du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier et de ses avis exprimés aux chapitres 3 et 4 ci-dessus suite aux observations du public : **la recommandation est prise en compte.**

Observations issues de l'enquête publique méritant une attention particulière

Observations émises par le commissaire enquêteur	PLU arrêté	Propositions du commissaire enquêteur	Propositions du comité de pilotage du 15 novembre 2016
Directeur du Golf (L76) - Note justifiant du besoin en extension		Note à intégrer au rapport de présentation conformément à la demande de la chambre d'agriculture dans le cadre de consultation des PPA	L'observation est prise en compte
ER n°24 : Observations de M. LEFEBVRE (R59), Mme FAVREL (R100 et L38), M. BOILET (L41) - L'ER n° 24 débouche sur une zone agricole non urbanisable - Un accès à cet emplacement serait dangereux (visibilité réduite) - L'ER empiète sur une propriété privée paysagée Demande que l'accès au nord, par le chemin de Lesquen, soit privilégié	L'ER n°24 a été matérialisé en vue de créer une voie de liaison entre la rue Clémenceau et la zone des Monts Colleux	Le CE s'interroge également sur l'opportunité de cet emplacement réservé.... qui peut poser des problèmes de sécurité à son débouché sur la rue Clémenceau. L'aménagement du chemin de Lesquen par une voie unique pourrait représenter une solution alternative.	Maintien de l'ER n°24 qui devient le n°23 suite à la consultation des PPA (suppression d'un ER). Un calage sera réalisé sur le document graphique afin de se positionner sur la limite cadastrale.

<p>Société HMC (L74)</p> <p>- Sollicite la possibilité de pouvoir réaliser une extension au restaurant</p> <p>Cela soulève la problématique de la conformité au regard du CES</p>	<p>Zone 1UAf1h : CES de 0,60</p> <p>(casino et parking : zone 1 UAAt : CES non réglementé)</p>	<p>Pas d'observations du CE sur ce point</p>	<p>Pour rappel, le PLU en vigueur fixe un CES non réglementé sur ladite zone, en adéquation avec les zones avoisinantes (casino, parking des régates)</p> <p>Suppression du CES, comme au PLU en vigueur</p>
<p>M. BLANCHARD</p> <p>- Demande à ce que soit précisé, en zone UAf, le retrait par rapport aux voies publiques autres que la Digue et que le retrait par rapport à la digue permette de préserver le maintien des arbres existants</p>	<p>« En zone UAf, le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. » Il n'est pas précisé le retrait par rapport aux autres voies.</p>		<p>Modification de la rédaction de l'article UA5 :</p> <p>a- le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de la préservation d'éléments paysagers, patrimoniaux ou architecturaux existants.</p> <p>b- le long des voies perpendiculaires à la digue promenade (entre la digue et la rue Amiral Charner et entre la digue et la rue Charles de Gannes), les nouvelles constructions devront être implantées suivant un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>

<p>- demande à ce que soit complétée la rédaction du paragraphe 1,3 de l'article UA6 par « Pour les nouvelles constructions, la façade principale sera également celle orientée du côté de la digue promenade ». Il précise qu'il y a lieu d'indiquer de quelle manière sera traitée l'implantation des nouvelles constructions en zone UAF en dehors de la digue promenade</p> <p>- Incohérence relative à la marge de recul dans les espaces urbanisés entre le règlement littéral et le règlement graphique</p>			<p>Cependant, si les constructions existantes sur les parcelles voisines sont implantées entre 0 et 3 m de la limite de l'emprise publique, la nouvelle construction peut être implantée suivant une distance de recul similaire à celle des constructions voisines. Dans ce cas, une hauteur maximum de 4,50 m (au faitage) sera autorisée dans ce recul de 3 m depuis la limite d'emprise publique.</p> <p>c- le long des autres voies, les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.</p> <p>Compléter la rédaction de l'article UA6 par : Dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, est considérée comme façade principale, celle donnant sur la digue promenade.</p> <p>Supprimer, sur les documents graphiques, la marge de recul dans les espaces urbanisés</p>
--	--	--	---

<p>M. ALBERTSON (R12)</p> <p>Les articles en zone UAf indique souvent la notion de localisation « le long de la digue promenade ». Il existe un vide réglementaire pour le reste de la zone UAf.</p>	<p>1.4- En zone UAf, le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée. 1.5- Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.</p>		<p>Modification de la rédaction de l'article UA5</p> <p>Compléter l'article UA5 par la rédaction suivante :</p> <p>a- le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de la préservation d'éléments paysagers, patrimoniaux ou architecturaux existants.</p> <p>b- le long des voies perpendiculaires à la digue promenade (entre la digue et la rue Amiral Charner et entre la digue et la rue Charles de Gannes), les nouvelles constructions devront être implantées suivant un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Cependant, si les constructions existantes sur les parcelles voisines sont implantées entre 0 et 3 m de la limite de l'emprise publique, la nouvelle construction peut être implantée suivant une distance de recul similaire à celle des constructions voisines. Dans ce cas, une hauteur maximum de 4,50 m (au faitage) sera autorisée dans ce recul de 3 m depuis la limite d'emprise publique.</p>
---	--	--	---

			c- le long des autres voies , les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.
M. MICHEL (R52 et L 50) - Demande la suppression de l'identification de son verger sur le règlement graphique et qui impose que toute modification de cet élément fasse l'objet d'une déclaration préalable		Prend note de la position de la commune qui propose de soumettre à l'avis du comité de pilotage le maintien ou non, au règlement graphique, de la protection du verger	Suppression du repérage graphique
M. NICOLAS Modification du zonage de la parcelle (Zone UY en UC)		Favorable à leur demande	Classement de la parcelle E 82 en zone UC

Les observations générales du commissaire enquêteur :

Sur le règlement littéral :

- Des articles UC13 et UC14 figurent à tort dans les zones UH, UL, UE....
- Absence de pagination sur ce document de près de 200 pages
- Les mots « constructions excitantes » cités à plusieurs reprises seront à remplacer par « constructions existantes » : chapitre UA10, UB10, UC10,

Sur le règlement graphique :

- **Marge de recul vis-à-vis de la RD 791 maintenu à tort dans la zone UH de la Caderie...**
- Compléter l'intitulé de périmètre de centralité par diversité commerciale