

Envoyé en préfecture le 27/04/2018

Reçu en préfecture le 27/04/2018

Affiché le

9 Août 2018

ID : 022-212204768-20180425-2018_04_URBA2-DE

Département République Française
des Côtes d'Armor EXTRAIT DU REGISTRE DES
Ville de Plédran DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le 24 avril

1. Le nombre des membres
en exercice est de 29

Le Conseil Municipal de la Commune de Plédran, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de **M BRIEND Stéphane, le maire**

2. Le Conseil Municipal a été
convoqué le 18 avril 2018

Présents : S BRIEND – E BURON – A BANNIER – G JEHANNO – C LE MOUAL – Y LOZACH – C COUDRAY - J-Y JOSSE – K QUINTIN – J-M MOUNIER - O COLLIU – M GUILLOU-TARRIERE - M-O MORIN – K FAURE - G DARCEL – J COLLEU - – J-M GEYER – S CHATTE – S FANIC- Y REDON - L LUCAS - M-A BOURSEUL – M RAOULT - J-C ROUILLÉ - J-M DEJOUÉ – P QUINTIN – M ECOLAN

Absent(s) excusés ayant donné pouvoir :

- Y MARIETTE donne pouvoir à K QUINTIN pour la séance
- D ETESSE donne pouvoir à J-M DEJOUÉ pour la séance

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.
Gaëtan Jehanno a été élu secrétaire de séance

Rapporteur : 2018 – 04- URBA 2

AVIS SUR L'APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLEDRAN

La prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme de PLEDRAN et la définition des modalités de la concertation préalable ainsi que des objectifs poursuivis ont été décidées par délibération du 28 juin 2011 par la commune de PLEDRAN.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal de PLEDRAN le 27 octobre 2015.

A compter du 27 mars 2017, Saint-Brieuc Armor Agglomération est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme.

Par délibération du 27 avril 2017, Saint-Brieuc Armor Agglomération a accepté de poursuivre la procédure de révision du PLU de la commune de PLEDRAN.

Par délibération du 25 avril 2017, le conseil municipal de la commune de PLEDRAN a également donné son accord en ce sens.

Le projet de PLU de Plédran a été arrêté et le bilan de la concertation approuvé, par le Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 6 juillet 2017, suite à l'avis favorable formulé par le Conseil Municipal de Plédran du 27 juin 2017.

Le document ainsi arrêté, a ensuite été soumis à la consultation :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) à cette procédure, qui s'est déroulée du 25/07/2017 au 25/10/2017, où chacune a pu formuler son avis et/ou observations ;
- du public : en effet, l'enquête publique s'est déroulée du 13 novembre au 13 décembre 2017 en Mairie de Plédran, où chacun a pu consulter ce projet et formuler ses observations. Lors de cette

enquête publique, un public nombreux est venu consulter le dossier et rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses 4 permanences ; 25 personnes ont consigné leurs observations sur le registre d'enquête et 26 courriers ont été annexés au registre d'enquête.

A la suite de ces consultations, des modifications au projet de PLU sont proposées pour prendre en compte l'avis des Personnes Publiques Associées et les observations formulées pendant l'enquête publique ainsi que les conclusions de l'enquête.

Ces modifications ne modifient pas le parti d'aménagement adopté au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Les modifications apportées au projet de PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées sont les suivantes :

Pièce du PLU / thématique	Avis PPA	Réponse
Ensemble du dossier Préfet		
Ensemble du dossier	<p>Au regard des seules prescriptions du PLU pour la période 2018-2025, le volume des logements sociaux à réaliser ne permettra pas d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux exigé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) à l'horizon de 2025. Si la collectivité reste soumise à cette obligation, il conviendra qu'elle prenne des dispositions opérationnelles complémentaires.</p> <p>La préservation des espaces agricoles impose que la construction des logements de fonction des exploitants agricoles soit limitée aux périmètres bâtis des exploitations.</p> <p>Pour leur part, le règlement cartographique et ses annexes devront être retravaillés pour une meilleure lisibilité et une gestion facilitée au quotidien.</p>	<p>> Par décret n° 2017-1810 du 28/12/2017, la commune de Plédran a été retenue pour l'exemption de la loi SRU pour la période triennale 2017-2019</p> <p>> les données actualisées concernant le logement locatif social sont intégrées dans le rapport (cf. courriers du Préfet du 26/11/2014 et 06.06.2017.)</p>
Projet de territoire et stratégie de développement	<p>La préservation des espaces agricoles impose que la construction des logements de fonction des exploitants agricoles soit limitée aux périmètres bâtis des exploitations.</p> <p>Pour leur part, le règlement cartographique et ses annexes devront être retravaillés pour une meilleure lisibilité et une gestion facilitée au quotidien.</p> <p>Au regard des obligations de production de logements sociaux au titre de la loi SRU, les dispositions prises par le PLU semblent insuffisantes pour garantir l'atteinte des 20 % de logements sociaux. Ces objectifs, et les moyens pour les atteindre, devront être précisés dans le cadre du PLH en cours d'élaboration. A défaut de réserves foncières et de prescriptions suffisantes imposées par le PLU, la commune pourra être amenée à mettre en place des dispositifs plus opérationnels (gestion foncière avec l'EPF, DPU, renouvellement urbain, conventionnement ANAH...) afin de respecter ses obligations.</p>	<p>> le règlement est modifié</p> <p>> les documents sont clarifiés</p>
Développement économique et commercial	<p>La révision du PLU ayant été prescrite en 2011 et l'étude démarrée dans la continuité, certaines données statistiques retenues lors de la phase de diagnostic n'ont pas été actualisées.</p> <p>Ainsi, la vacance de logements n'a pas été mise à jour alors qu'elle était conséquente au moment du recensement réalisé lors du projet de rénovation urbaine du quartier des Coteaux comprenant la déconstruction-reconstruction de 194 logements. Néanmoins, le bureau d'études a pris en compte les évolutions</p>	<p>Les données ont été actualisées en 2015 avec les données du recensement de 2011 disponibles à cette époque. En effet, en 2014 la vacance représente 167 logements et 5,9 % du parc.</p> <p>> les dernières tendances sont exposées dans le rapport de présentation</p>

Pièce du PLU / thématique	Avis PPA	Réponse
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité	<p>fondamentales qui se sont produites pendant l'étude.</p> <p>Sur le territoire de Plédran deux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ont été définis en zone naturelle (Nt) pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien et l'évolution des jardins familiaux des Coteaux, - le maintien et la mise en valeur d'activités touristiques et de loisirs dans le bois de Plédran. A noter que le périmètre de ce STECAL comprend une partie en Espace Boisé Classé sur lequel aucune construction ne sera possible. Il devra en conséquence être réduit à la partie non boisée. Seules les constructions et structures légères seront autorisées. 	<p>> Le périmètre du STECAL et/ou le classement en EBC est revu et réduit.</p> <p>> Le règlement Nt autorise uniquement :</p> <p>Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de constructions et de structures légères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique. • les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, • les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement, • les terrains cultivés (du type jardins familiaux) ainsi que les constructions et installations qui leur sont strictement liées et nécessaires (abris).
Zones humides et cours d'eau	<p>Il conviendra que les cours d'eau figurent sur le règlement graphique avec leur dénomination.</p> <p>Ces inventaires zones humides et cours d'eau sont annexés au PLU. Ils devront être complétés en intégrant les habitats humides natura 2000.</p>	<p>> les cours d'eau sont intégrés (données SIG à récupérer).</p> <p>> les annexes sur les zones humides sont complétées par les habitats humides natura 2000</p>
Eau potable	<p>Les différents périmètres de protection autour des prélèvements d'eau superficielle et souterraine devront figurer sur le règlement graphique.</p>	<p>> les servitudes n'ont pas à apparaître sur le plan de zonage et risquent d'alourdir la lisibilité des plans.</p>
Eaux pluviales – exutoires	<p>Le plan du réseau d'eaux pluviales validé par Saint Brieuc Armor Agglomération figure en annexe. Sur ce document devraient figurer les exutoires (cours d'eau récepteurs) ainsi que les emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales (Bassins).</p>	<p>> le plan est complété après obtention des données demandées à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Saint-Brieuc Armor Agglomération</p>

Pièce du PLU / thématique	Avis PPA	Réponse
Eaux usées	<p>Le règlement préconise l'infiltration à la parcelle pour les nouvelles constructions. Ce règlement, dans ses dispositions générales, devra préciser l'interdiction de construire à moins de 10 m de ces cours d'eau dans les zones agricoles et naturelles.</p> <p>La collectivité doit traiter la question des eaux parasites lors d'épisodes pluvieux afin d'éviter des incidences négatives sur le milieu récepteur.</p>	<p>Le règlement intègre déjà cette règle dans toutes les zones.</p> <p>> le rapport est complété après obtention des données demandées à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Saint-Brieuc Armor Agglomération</p>
Les risques et nuisances	<p>Le rapport de présentation devra être modifié et complété.</p> <p>Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) a été approuvé par arrêté Préfectoral du 12 juin 2015. Il recense les risques naturels et technologiques.</p> <p>Parmi les risques mentionnés, il convient d'ajouter dans les risques naturels la rivière « l'Urne » qui est concernée par le risque inondation de plaine. La carte ci-annexée devra se substituer à celle qui existe dans le rapport de présentation.</p> <p>Le risque feux de forêt du bois de Piédran devra être ajouté dans ce chapitre traitant des risques naturels.</p> <p>Dans le chapitre traitant des risques technologiques, il conviendra de mentionner que la commune de Piédran est concernée par trois gazoducs :</p> <ul style="list-style-type: none"> * canalisation « Caulnes -Ploufragan coupures » DN 200 * canalisation « doublement Meslin- Ploufragan » DN 300 * canalisation « branchement Piédran DP » DN 100 <p>La carte concernant le « retrait gonflement des argiles » devra être remplacée par la carte ci-annexée.</p> <p>Par ailleurs, l'Agence Régionale de Santé signale que dans l'inventaire national «BASIAS» onze sites potentiellement pollués sont recensés sur le territoire communal. Il conviendra de le rappeler dans le rapport de présentation.</p>	<p>> Les données sont mises à jour.</p> <p>> le rapport est complété sur les risques inondation, incendies et les gazoducs</p> <p>> Les données sont mises à jour.</p> <p>> le rapport est complété sur les sites BASIAS</p>
Règlement	<p>En zone agricole, l'article A2 permet la construction de logement de fonction nécessaire à une exploitation agricole. Il précise que toute nouvelle construction devra s'implanter à moins de 200 mètres du siège de l'exploitation. Cette disposition, dans la</p>	<p>> le règlement est modifié : Les constructions et les extensions des constructions à destination d'habitation, sous réserves cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à </p>

Pièce du PLU / thématique	Avis PPA	Réponse
	<p>mesure où elle permet une implantation jusqu'à 200 mètres du siège, est de nature à favoriser le mitage, contraire une gestion économe de l'espace. Par ailleurs, elle ne répond pas au critère d'exigence d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation.</p> <p>La préservation des espaces agricoles impose que la construction des logements de fonction des exploitants agricoles soit limitée aux périmètres bâtis des exploitations.</p>	<p><i>l'exploitation agricole,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>en cas de nouvelle construction, qu'elles s'implantent au sein du siège d'exploitation ou en continuité d'un groupe bâti existant (hameau composé d'au moins 5 constructions principales, village, agglomération),</i> · <i>qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitations agricoles existantes dans la zone,</i> · <i>qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille,</i> · <i>qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans l'environnement.</i>
ARS	<p>Le plan de zonage et ses annexes devront être retravaillés pour une meilleure lisibilité et une gestion facilitée au quotidien. Devront y figurer notamment les libellés des villages et hameaux principaux, les cours d'eau, les différents périmètres de protection des captages d'eau superficielles et souterraines, les lignes électriques mises à jour.</p>	<p>> les plans sont complétés pour une meilleure lisibilité, les données des SUP ne sont pas ajoutées pour ne pas nuire à la lisibilité.</p>
RTS	<p>Les différentes observations formulées par l'ARS Bretagne figurent pour partie dans les paragraphes précédents. Les remarques complémentaires figurant dans le courrier annexé devront être prises en considération.</p>	<p>> l'annexe SUP est corrigée</p> <p>> l'état initial sera complété sur la qualité de l'air, les nuisances sonores, la pollution des sols, le radon, les rayonnements magnétiques</p> <p>> les annexes sanitaires sont complétées</p>
RTE	<p>La commune étant traversée par des lignes à haute tension et à très haute tension, il conviendra de prendre en considération les observations de RTE formulées dans le courrier annexé et notamment concernant le plan de servitudes 14 et la dénomination des ouvrages figurant sur ce plan.</p>	<p>> l'annexe SUP est corrigée</p>
SDIS	<p>Devront être annexées les règles définissant la desserte et la défense extérieures contre l'incendie pour les bâtiments d'habitations ainsi que pour les bâtiments artisanaux, industriels et bureaux.</p>	<p>> les règles sont annexées au dossier de PLU</p>

Pièce du PLU / thématique	Avis PPA	Réponse
Etat-major de zone de défense de Rennes	A la liste des servitudes concernant les faisceaux hertziens existants devront être ajoutées les coordonnées du Gestionnaire de ces servitudes : EMZD Rennes - Quartier Marguerite - BP 20 - 35998 - Rennes Cedex 9	> l'annexe SUP est corrigée
DRAC	La DRAC demande la mise à jour des zones de protection au titre de l'archéologie.	> les sites archéologiques sont mis à jour dans le rapport de présentation et les documents graphiques.
Orange	L'opérateur signale notamment la non obligation de réaliser les réseaux en souterrain sur l'ensemble du territoire et les incidences sur le règlement d'urbanisme en fonction du zonage.	> le règlement n'impose pas l'enfouissement des réseaux : <i>Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront de préférence enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.</i>
GRTgaz	La liste des servitudes du PLU doit être complétée par les servitudes d'utilité publique liées à la présence des réseaux de gaz et par l'adresse des services à consulter.	> l'annexe SUP est corrigée
CD22	Cf. courrier. Marge de recul Accès EBC PDIPR Flore d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> > la commune a décidé de ne pas reporter les marges de recul > le recul de 2 mètres des EBC par rapport aux RD est ajouté > le PDIPR est intégré dans le rapport de présentation > le rapport de présentation est complété par les données sur la flore
SCOT	Pages 12 et 13 du RP : erreur sur le nouveau périmètre du Pays de St-Brieuc depuis 1/01/2017 Logements sociaux (LS) : Le nouvel objectif triennal fixé par le Préfet sur la période 2017-2019 : 86 Logements Sociaux à produire ? Selon le PLH de SBA (2012-2017), 105 LS sont à produire entre 2012 et 2017.	<ul style="list-style-type: none"> > le rapport est corrigé > les données sur les LLS sont vérifiées et complétées par la délibération de l'agglomération (exemption à l'application de l'article 55 de la loi SRU) et par le courrier de la Préfecture : Piédran exemptée de la loi SRU pour la période triennale 2017-2019 par décret n°2017-1810 du 28/12/2017

Pièce du PLU / thématique	Avis PPA	Réponse
	<p>besoin pour les équipements (SP ou d'intérêt collectif) : Une zone ZAUE de 1,38 ha à l'est du bourg → pas d'explications dans le rapport de présentation, à justifier cependant pour sécuriser le PLU.</p>	<p>> les terrains concernés étant géographiquement proches des écoles, la commune envisage d'y réaliser une aire de loisirs/jeux/sports pour les écoliers</p>
	<p>Concernant les dents creuses sans OAP, où 62 logements sont prévus → peu d'éléments.</p>	<p>> les justifications sont complétées</p>

ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée du 13 novembre 2017 au 13 décembre 2017.

Le commissaire enquêteur a rendu la synthèse de ses observations reçues et consignées sur le registre d'enquête publique, le 20 décembre 2017.

Un mémoire en réponse lui a été transmis le 03 janvier 2018.

A la suite de ce mémoire en réponse, Madame Le Commissaire enquêteur a rendu ses conclusions sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEDRAN le 13 janvier 2018. Un avis favorable sans réserves a été émis.

Observations/demandes et questions mentionnées dans le registre d'enquête du PLU :

Intitulé des observations relevées pendant l'enquête publique PLU	Réponse de la commune
1 – Le propriétaire de l'ancienne boulangerie, 18, rue de l'Eglise demande le retrait du linéaire de protection commerciale, en vue de la vente à vocation d'habitation de sa boulangerie	AVIS FAVORABLE pour le retrait du linéaire de protection commerciale permettant ainsi la rénovation en habitation de ce local commercial. Rue non commerçante, boulangerie en mauvais état, risque de devenir une friche commerciale.
2 – La propriétaire de la parcelle C 260 à Saint-Volon (nouvelle référence : C 2086) aimerait que les citoyens aient davantage de droits sur terrain que les agriculteurs	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
3 – La propriétaire de la parcelle C 716 à La Fontaine Gouéno souhaite que ce terrain devienne constructible car situé dans un village concentré sur lequel il y a déjà un hangar (anciennement à usage artisanal)	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
4 – Lieu-dit La Tenue, un administré souhaite la scission de sa parcelle bâtie H 2041 en vue de bâtir + constructibilité de la parcelle H 159	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
5 a – La propriétaire des parcelles AB 45, 358, 364 et 365 situées 9, rue du Val demande la suppression de l'emplacement réservé n°6 préjudiciable pour la vente de son terrain. Pour rappel, l'emplacement réservé n°6 consiste en la réalisation d'un chemin piéton entre la rue du Val et la zone UA avec OAP dite « Sud de l'Eglise »	AVIS FAVORABLE pour la suppression de l'emplacement réservé n°6 et l'adaptation de l'OAP en conséquence. Après réexamen par les services techniques, la réalisation d'un tel chemin piéton ne pourrait satisfaire aux normes PMR et représenterait un coût trop important
5 b - Zone du Val : La Propriétaire s'étonne qu'aucune proposition n'ait été faite pour l'acquisition de l'accès privé (en indivision avec son frère) existant entre cette zone et la rue du Val, et précise qu'une partie du terrain réservé à la sortie de la liaison douce sur la rue du Val lui appartient	Point B : une réponse sera apportée sur ce point aux propriétaires en accord avec le promoteur/lotisseur qui devrait être choisi par la commune pour l'aménagement de cette zone

Intitulé des observations relevées pendant l'enquête publique PLU	Réponse de la commune
6 – Requête collective - Les Propriétaires des parcelles H242/H235/H236/H237 et F 199 situées rue des Prés Bernard demandent le classement en zone constructible : terrains situés dans un environnement construit, il s'agit de dents creuses, à proximité immédiate du bourg et commerces ; réseaux eau, électricité, tout-à-l'égout, téléphone et fibre optique présents ; faible superficie ne permettant pas l'accès du matériel agricole moderne ni un entretien mécanisé de ces surfaces ; terrains laissés en jachère	AVIS FAVORABLE La délimitation de la zone UH sera en partie revue pour permettre la densification, à l'exclusion de toute extension urbaine, tel que prévu dans le PADD et en compatibilité avec le SCOT. La zone UH sera étendue sur les parcelles H 242, 241, 240, 239, 238, 250 (hors zone humide), F 199 (au nord de la construction existante uniquement).
7 – Le Propriétaire de la parcelle A 2183 située aux Coteaux (classée en zone 18 AUs au PLU approuvé en 2005) souhaite le classement en zone constructible de cette dernière.	AVIS DEFAVORABLE Classée en zone 18 AUs au PLU approuvé en 2005, la commune a dû opérer des choix pour les zones AU... le zonage Aa vise toutefois à ne pas contrer d'éventuelles extensions urbaines à très long terme.
8 – Le propriétaire de la parcelle C 503 située rue du Vieux Bel Air (registre + courrier) souhaite sa constructibilité.	AVIS DEFAVORABLE Bel Air est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux
9 – La propriétaire de la parcelle C 2148 à la Ville Jouha souhaite pouvoir réaliser une extension « véranda » côté ouest ou une annexe garage.	La parcelle sera classée en zone agricole dont le règlement autorise les extensions de 50 m ² maximum + 2 annexes dont la surface cumulée n'excède pas 50 m ² et implantées à moins de 20 m de l'habitation. Le projet est réalisable au regard du projet de PLU.
10 – M. Christophe Collin (registre + courrier) : Le Propriétaire de la parcelle B 1211 située rue du 19 mars 1962 souhaite qu'elle soit classée en zone constructible (ou a minima 2000 m ² de cette parcelle d'une contenance totale de 4513 m ²) car située en bordure du lotissement de Belleville et dans le 1 ^{er} pôle d'urbanisation de la commune et accès direct aux réseaux	AVIS DEFAVORABLE Au regard de l'enjeu environnemental et de l'éloignement du site par rapport aux autres secteurs de projet, la commune ne souhaite pas rendre ce site constructible.
11 - Le propriétaire de la parcelle A 805 située aux Landes souhaite sa constructibilité.	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
12 – Propriétaire parcelles rue des prés bernard	cf réponse formulée dans l'observation n°6
13 – Le propriétaire de la parcelle concerné par l'emplacement réservé n°4 (aménagement d'une aire de camping-car) souhaite sa suppression.	AVIS DEFAVORABLE Le PLU révisé ne modifie pas le zonage actuel puisque le terrain est déjà classé en zone N au PLU en vigueur. La réalisation d'une aire de camping-car est en cohérence avec les orientations du PADD et le rayonnement du bois de Plédran à l'échelle intercommunale. La collectivité a, en effet, privilégié l'implantation d'une aire de camping-car en lisière du bois de Plédran et à proximité du centre-bourg pour tirer parti de la centralité et des aménagements du bois.

Intitulé des observations relevées pendant l'enquête publique PLU	Réponse de la commune
14 – Le propriétaire des parcelles A 1476 et 234 situées à la Villéon (auraient fait partie, selon M. Quintin, de la zone 18 AUs pendant un projet de modification en 2010) demande le classement en zone constructible	AVIS DEFAVORABLE A notre connaissance, ces parcelles n'ont jamais été classées en zone 18 AUs. D'autre part, ces parcelles sont situées dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées
15 – La propriétaire de la parcelle C 780 située au Haut Madray demande le maintien en zone constructible car parcelle enclavée dans un environnement de constructions récentes et anciennes rénovées, viendrait clore un espace de construction et située dans un endroit trop exigu pour permettre son exploitation agricole ; doit être assimilée à une « dent creuse »	AVIS DEFAVORABLE Ce lieu-dit ne remplissait pas les critères pour être considéré comme un « hameau » au sens du SCOT ; il est donc considéré comme un écart d'urbanisation dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
16 – Les propriétaires des terrains F 1727-1451-179-1681 situés en bordure de la zone UH aux Prés Bernard, passe pour partie constructible	AVIS DEFAVORABLE La Ville Née/Les Prés Bernard est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune
17 – Le propriétaire de la parcelle A 32 en limite avec La Ville Tahois à Yffiniac devienne constructible.	AVIS DEFAVORABLE Aucune construction dans ce secteur classé en zones agricole et naturelle
18 – L'administré demeurant 15, rue du Pont Aubry souhaite réaliser une extension d'environ 40 m ² de sa maison	La parcelle sera classée en zone agricole dont le règlement autorise les extensions de 50 m ² maximum + 2 annexes dont la surface cumulée n'excède pas 50 m ² et implantées à moins de 20 m de l'habitation. Le projet est réalisable au regard du projet de PLU.
19 – La Propriétaire des parcelles A 2526 et A 141p à la Roche Camio souhaite que son bâtiment situé sur ces dernières puisse être transformé en habitation.	AVIS FAVORABLE Ce bâtiment avait été retenu dans le cadre du repérage du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais n'a pas été reporté dans le document arrêté ; il s'agit d'un oubli : donc avis favorable de la commune. Il est toutefois rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF
20 – Les propriétaires des parcelles C 1427 et 1428 situées route de Moncontour à Bel Air souhaitent savoir pourquoi ils n'ont pas été rattachées à la zone constructible de Bel Air	Bel Air est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune
21 – Le propriétaire de la parcelle F 340 à la Ville Orphin souhaiterait construire son habitation et un petit dépôt professionnel sur une partie de la parcelle F 1241 à la Ville Orphin.	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé en dehors de la Ville Orphin, or, ce lieu-dit est déjà considéré comme écart d'urbanisation au sens du SCOT
22 – Le propriétaire de la parcelle A 2913 située au Créac'h souhaite qu'elle soit intégrée à la zone UC, pour y réaliser des logements sociaux.	AVIS DEFAVORABLE Le projet communal vise uniquement à permettre le comblement de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, c'est pourquoi cette extension n'a pas été prévue au projet de PLU. Un classement en zone naturelle est envisagé au regard de l'avis de l'avocat.

Intitulé des observations relevées pendant l'enquête publique PLU	Réponse de la commune
23 – Le propriétaire de la parcelle A 2611 (ex 879) située à Launay Juhel souhaite qu'elle soit classée en zone constructible.	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
24 –Le propriétaire des parcelles C 1801 et 1802 rue du Pont Aubry souhaiterait que les bâtiments puissent être transformés en habitation	La parcelle C 1801 est non bâtie et la parcelle C 1802 n'existe pas ; cependant, les bâtiments existants sur les parcelles C 2197 et 2198 (ex 1802 ?) situés rue du Pont Aubry ont été repérés comme bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est toutefois rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF. Le projet est réalisable au regard du projet de PLU.
25 – Le propriétaire des parcelles C 1595/1605/2126/2128 situées au Clos Borgne souhaite qu'elles deviennent constructibles.	AVIS DEFAVORABLE Les parcelles se situent en limite de la zone Uh de Bel Air ; cependant, Bel Air est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune
26 – Les propriétaires de la parcelle bâtie C 1541 située à la Ville Orgouët souhaitent que soit classé en zone constructible leur parcelle non exploitée depuis une vingtaine d'années, chemin d'exploitation permettant un second accès et réseaux à proximité	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
27 – Les propriétaires des parcelles H 216 et H 229 souhaitent qu'elles soient intégrées à la zone Uh de la Ville Née	AVIS DEFAVORABLE Les parcelles H 216 et H 229 sont éloignées de la zone Uh de la Ville Née qui de toute façon est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux
28 –Les propriétaires de la parcelle C 591 située à la Ville Orgouët souhaite qu'elle devienne en tout ou partie constructible : exploitant actuel bientôt en retraite, parcelle contigüe à une zone déjà urbanisée, à proximité des réseaux existants et chemin d'exploitation devant la parcelle donnant un accès direct à la voie communale	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
30 – Le propriétaire des parcelles B 156 et 157 demande que le bâtiment situé à la Touche Jaguay soit repéré afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination.	AVIS FAVORABLE Ce bâtiment avait été retenu dans le cadre du repérage du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais n'a pas été reporté dans le document arrêté ; il s'agit d'un oubli. Il est toutefois rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF
31 – Courrier électronique : demande déjà formulée dans l'observation n°11	Cf réponse formulée à l'observation n°11

Intitulé des observations relevées pendant l'enquête publique PLU	Réponse de la commune
<p>32 – Le propriétaire de la parcelle AB 563 située au 5, rue du menhir demande le retrait du linéaire de protection commerciale car il s'agit pour majeure partie d'une habitation avec une partie bureaux pour l'entreprise de livraison de produits pétroliers ; de plus, les sols du rdc sont à 1m au-dessus du trottoir donc inadaptés à recevoir du public. Par ailleurs, il souhaite de nouveau attirer son attention sur la présence d'un parking privé rue Joseph Hervé (parcelles AB 62 et 324) pour le stationnement des véhicules de l'entreprise, parking qui a été récemment clôturé, et qui constituerait l'accès à la future zone « Sud Eglise »</p>	<p>AVIS FAVORABLE Le linéaire de protection commerciale n'est effectivement pas justifié car il ne s'agit pas d'un commerce (seulement de bureaux + habitation) et n'est pas situé dans la rue commerçante principale, donc avis favorable pour le retrait du linéaire de protection commerciale</p>
<p>33 – Un administré demande l'achat par la commune de la parcelle H 1030 (en tout ou partie) située en limite de la rue Van Gogh, pour constituer un accès à la parcelle constructible H 1249 (et éventuellement à la parcelle H 1646) dans un souci de densification du bourg, de préservation des zones agricoles et naturelles et d'amélioration de la desserte locale</p>	<p>Cette demande ne concerne pas directement la révision du PLU. La demande sera examinée et une réponse sera apportée ultérieurement.</p>
<p>34 – Courrier anonyme d'un administré « soucieux de la préservation du patrimoine architectural, du développement maîtrisé et de l'aménagement du territoire plédranais » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constate quelques oublis dans le repérage du bâti ancien pouvant faire l'objet d'un changement de destination : La Fontaine Cadio (2 bâtiments parcelle A 85), Houédon (1 bâtiment parcelle G 166), La Fontaine Menet (1 bâtiment parcelle H 430), Craffault (1 bâtiment parcelle G 1258), La Ville Folle (1 bâtiment parcelles A 303/304) et la Croix de Pirult (le second bâtiment sur la parcelle D 223 n'a pas été repéré) - S'étonne que le règlement d'urbanisme de la zone Uh limite l'emprise au sol car le but est de densifier et il n'y a plus que 3 hameaux sur la commune - Règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : propose la notion d'alignement dominant pour l'implantation des constructions plutôt que la règle de 3 ou 5m ; demande également si la règle des 3 ou 5 m s'impose pour les annexes 	<p>AVIS FAVORABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le repérage du bâti ancien : certains de ces bâtis mentionnés avaient été repérés mais pas reportés dans le document arrêté (oublis), les autres, après vérification sur le terrain, justifient effectivement un repérage : avis favorable de la commune pour le repérage des bâtis mentionnés dans ce courrier. Il est toutefois rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF - Concernant le règlement relatif à l'emprise au sol en zone Uh : la règle d'emprise au sol est levée - Concernant le règlement relatif à l'article 6 du règlement (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : le règlement est assoupli pour tenir compte des constructions proches et non uniquement des constructions voisines.
<p>36 –La propriétaire de la parcelle A 25 demande le changement de destination de son bâtiment en pierres situé à Hérupel (courrier électronique)</p>	<p>AVIS FAVORABLE Avis favorable de la commune pour repérage de ce bâti en vue d'un changement de destination. Il est toutefois rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF</p>

Intitulé des observations relevées pendant l'enquête publique PLU	Réponse de la commune
37 – (courrier) : demande identique à la n°36	Cf réponse formulée à l'observation n°36
<p>38 – Les propriétaires des parcelles concernées par la zone de la maladie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - demandent le classement en zone 1 AU des parcelles H 2147 et 367 situées 19 rue du Menhir (et non en zone 2 AU comme prévu dans le projet arrêté) ; à défaut, ils demandent le classement en zone constructible d'environ 2000 m² de ces parcelles en façade de la rue du Menhir (environ 1400 m² sur parcelle H 2147 et environ 600 m² sur parcelle H 367) - Parcelles H 574 et 575 situées à la Maladrie : demandent le classement en zone constructible de ces parcelles, à défaut en zone agricole ; le caractère naturel de ces parcelles n'étant plus justifié du fait des travaux d'aménagement réalisés 	<p>AVIS DEFAVORABLE</p> <p>La réflexion sur le secteur de Maladrie n'étant pas aboutie pour définir un phasage d'une part, et d'autre part les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, un classement en zone 2AU a été envisagé. Une zone N a été définie sur les parcelles H574 et 575 pour faire une enveloppe permettant la connexion des zones humides Nord et Sud en englobant le corridor central (haie). Il s'agit de mettre en valeur un corridor qui permette la jonction entre deux réservoirs potentiels dans un contexte assez contraint (urbanisation et agriculture).</p>
<p>39 – Le locataire de la parcelle AB 62 rue Joseph Herve indique qu'il loue cette parcelle pour du stationnement de camions, parcelle concernée par les OAP de la zone « Sud Eglise ». 3 remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès à la future zone Sud Eglise se fera au milieu du parking nécessaire à son activité, qui a été récemment clôturé pour un coût de 20000€ (travaux autorisés par une autorisation récente de la mairie donc pourquoi les autoriser si une route doit y passer ?) - Le carrefour de la rue Joseph Hervé et de la rue du menhir est dangereux (visibilité réduite et pente accentuée) ; par le passé le haut de la rue Joseph Hervé a été fermé à la circulation par un talus érigé au niveau de la rue de la Maladrie - Dans les OAP : incohérence entre le schéma et le texte : le texte prévoit un accès viaire par le lotissement Sud et le schéma un simple accès piétons-cycles <p>En conclusion, pourquoi prévoir l'accès viaire de la zone Sud Eglise par ce terrain aménagé alors que d'autres accès viaires sont possibles et avaient été envisagés par des terrains non encore aménagés et avec des sorties sur des axes de circulation plus adéquates</p>	<p>- l'accès par la rue J. Hervé est indispensable pour permettre l'urbanisation de la partie Ouest du site d'OAP. Tant que les propriétaires ne sont pas vendeurs, aucun projet ne sera envisagé sur ce site.</p> <p>AVIS FAVORABLE</p> <p>Le texte de l'OAP sera revu pour ne prévoir qu'un accès piétons-cycles comme mentionné sur le schéma.</p>

Intitulé des observations relevées pendant l'enquête publique PLU	Réponse de la commune
40 – complément au courrier du 03/11/2017 – observation n°19 - pour préciser qu'en plus de la taxe pour ordures ménagères, la propriétaire paye la taxe foncière depuis 2006 sur ce bâtiment (ses beaux-parents la payaient également auparavant) et que ce bien été désigné habitation dans le cadre des propriétés bâties et évaluée comme telle ; affectation d'habitation depuis 1972	Cf réponse formulée à l'observation n°19
41 – Les propriétaires des parcelles H 274 et 1141 souhaitent qu'elles soient classées en zone constructible	AVIS DEFAVORABLE Parcelle H 274 à la Ville Née : était en partie constructible au PLU approuvé en 2005 : toutefois, il s'agit d'une extension urbaine et non d'un comblement de dents creuses, aussi le classement a été revu. Parcelle 1141 : de quel terrain s'agit-il ?
42 – La propriétaire des parcelles E 1446 et E 1388 (en partie) situées au Heussard souhaite le classement en zone constructible de ces dernières.	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
43 Le propriétaire des parcelles A 1594 (Les Landes) et A 864 (Le Terre Corlay) souhaite qu'elles soient classées en zone constructible	AVIS DEFAVORABLE Terrains situés dans 2 lieux-dits considérés comme des écarts d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
44 –Le propriétaire des parcelles E 1482 et 1414 situées au Petit Moulin à Vent demande la constructibilité de ces terrains.	AVIS DEFAVORABLE Terrain situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes)
45 – Demande identique à l'observation n° 22 : a déposé en complément un courrier de son avocate + photos + article de journal	Cf. remarque 22.
46 –La propriétaire de la parcelle A 1464 située au Créac'h demande le classement en zone constructible de ces terrains.	AVIS DEFAVORABLE Le projet communal vise uniquement à permettre le comblement de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, c'est pourquoi cette extension n'a pas été prévue au projet de PLU.
47 – Souhait de réalisation d'une aire de camping-car au Bois Hamon sur la parcelle B 1496 (ont eu un CU négatif en juin 2017)	AVIS DEFAVORABLE La collectivité a privilégié l'implantation d'une aire de camping-car en lisière du bois de Plédran et à proximité du centre-bourg pour tirer parti de la centralité et des aménagements du bois.
48 – La propriétaire des parcelles A 1666 et 1667 situé 7 La Ville Folle considère être lésée sur le plan financier car son terrain actuellement en zone constructible (+ zone N, en zone de protection due à l'usine de production d'eau potable de Magenta) sera mis en zone agricole dont les taux appliqués actuellement ne sont	AVIS DEFAVORABLE La délimitation de la zone N reprend celle du PLU en vigueur. Le classement en zone N du hameau n'est pas justifié. Le périmètre de protection du captage n'impose pas de classement en zone naturelle.

pas les mêmes ; demande donc le maintien en zone constructible ou en zone de protection au niveau du captage de l'usine d'eau potable de Magenta, mais en aucun cas en zone agricole

Il est rappelé que depuis le 27 mars 2017, la compétence relative au PLU a été transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération ; il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil Municipal de donner un avis sur le projet d'approbation de la révision du PLU ; l'approbation fera l'objet d'une délibération ultérieure du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Aussi,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-11 et suivants et R.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2011 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant lancé la concertation, en application de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le débat du Conseil Municipal du 27 octobre 2015 sur les orientations du PADD ;

Vu le transfert de la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017 ;

Vu la délibération DB 153-2017 du 27 avril 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, relative à la poursuite des procédures de PLU initiées par les communes ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Plédran en date du 25 avril 2017 autorisant Saint-Brieuc Armor Agglomération à poursuivre la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune de Plédran avant le transfert de compétence ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2017 émettant un avis favorable à l'arrêt du projet de PLU ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 06/07/2017 arrêtant le projet de PLU de Plédran et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 25/10/2017 ;

Vu l'avis de la Commission départementale des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 05/10/2017 ;

Vu l'arrêté de Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 19/10/2017 soumettant le projet de PLU à enquête publique qui s'est déroulée du 13/11/2017 au 13/12/2017 ;

Vu les observations émises par les personnes publiques associées consultées suite à l'arrêt du projet de PLU (L.153-16 du Code de l'Urbanisme) et versées au dossier d'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions favorables du Commissaire-Enquêteur ;

Envoyé en préfecture le 27/04/2018

Reçu en préfecture le 27/04/2018

Affiché le

ID : 022-212201768-20180425-2018_04_URBA2-DE

Considérant que l'approbation de la révision du PLU fera l'objet d'une délibération ultérieure du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU, telles que mentionnées ci-dessus ;

Considérant que les modifications du projet de révision du PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Il est proposé au Conseil Municipal de formuler un avis favorable sur l'approbation de la révision du PLU de Plédran tel qu'il est annexé à la présente délibération. Cet avis est formalisé par la présente délibération qui sera transmise au Préfet et à Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération, fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publiée sur le site internet de la Commune durant une durée minimum d'un mois.

Avis favorable à l'unanimité

Plédran, le 25 avril 2018

Le Maire,

Stéphane BRIEND



