

Le Maire,
Maurice BATTAS



Révision du Plan Local d'Urbanisme Réunion n°28 – Comité de suivi du PLU Prise en compte de l'avis de la commission d'enquête 13 mars 2019

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le 03/05/2019
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

Le rapport de la commission d'enquête est composé de 3 pièces :

- Rapport d'enquête.

Introduction (localisation et objet du projet).

Présentation du projet et du contenu du dossier

Rappel de la concertation et de l'avis des PPA

Déroulement de l'enquête

Observation : analyse des observations du public. Pour chaque sujet, la commission d'enquête rappelle l'avis des PPA, la nature de l'observation, la réponse apportée par le maître d'ouvrage et enfin l'analyse et les observations de la commission d'enquête, ainsi que des questionnements.

- Conclusion et avis.

Présentation du projet et du contenu du dossier

Déroulement de l'enquête

Conclusions

Bilan

Mesures à apporter

Avis de la commission d'enquête

- Annexes

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le 03/05/2019
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

E - MESURES A APPORTER

Le projet de révision du PLU de la commune nouvelle de Pordic présente de nombreux avantages, ceux-ci sont essentiellement liés à sa mise en conformité avec les différentes lois promulguées depuis la dernière révision des deux PLU des anciennes communes de Pordic et Tréméol.

Ce sera le seul et unique PLU de la commune nouvelle avant la création du PLU de Saint-Brieux-Armor-Agglomération.

Les inconvénients constituent des impacts négatifs à des degrés divers, certains étant redondants selon les thèmes. Il est nécessaire de les regrouper et les hiérarchiser avant de proposer d'éventuelles mesures puis émettre un avis global sur ce projet. Nous avons classé par nature et selon l'enjeu qu'elles représentent les mesures qui pourraient être mises en œuvre.

A - MISES À JOUR

A1 - Rapport de présentation

- Mettre à jour les données complémentaires fournies.
- Mettre à jour en cohérence la description de la Ville-Gouaill avec les autres lieux-dits dans l'analyse urbaine.

A2 - Règlement graphique

- Mettre en cohérence les libellés du PLU avec ceux du SCoT (majuscules ou minuscules).
- Mettre en cohérence l'identification des zones AU avec celles des zones U de destination.
- Mettre en U la zone UT (voies de Tourisme) avec sa sous-destination « camping » (compatibilité PLU ?).
- Mettre à jour l'inventaire du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Rendre plus lisibles les ZH et EBC superposés sur les fonds de couleur verte (zones N et NL).
- Mettre à jour les haies protégées en retirant les haies arbustives.
- Mettre à jour les références relatives aux cimetières (servitudes).

A3 - Règlement littéral

- Définitions : Mettre à jour la définition sur les annexes en y assimilant les piscines (loi de 2015).
- UT : Faire référence au code du tourisme : art. D333-1-1 (terrains de campings et caravanage).
- Ngr (art. 1.1.1.D) : Ne pas permettre les installations et constructions (aires naturelles d'accueil).

A4 - Annexes

- Mettre à jour les annexes à partir des éléments fournis par les différents services.

B - PRECISIONS A APPORTER

B1 - Rapport de présentation

- Distinguer dans leur définition les ENS, du droit de préemption relatif à ces zones.
- Préciser la nature des commerces attendus dans la ZACOM de Lérbat.
- Préciser la superficie des espaces disponibles sur la site récréatif de Trémou.

B2 - Règlement graphique

- Préciser que l'aménagement paysager (zone 1AU, OAP) s'impose pour réduire l'impact visuel depuis la RN.
- Préciser la délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malote.
- Régulariser l'emprise de l'ER101 (sur Bourgeo) selon projet présenté par la Commune.
- Ajuster le tracé de l'ER 214, à proximité des ruelles.
- Ajuster en la maintenant, l'emprise de l'ER301 du Vau Madec.

B3 - Règlement littéral

- DG : Préciser à l'art. 4 que le libellé des zonages repose sur la grille d'harmonisation du SCoT.
- DG : Préciser les critères permettant de refuser la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16).
- DG : Y transférer la conservation des murs traditionnels en pierre de toutes les zones (UE, non protégés).
- DG : Employer le terme « déviation » (et non « dérivation ») pour la répartition des haies protégées.
- DG : Trouver une expression plus inclusive pour limiter les rejets d'eau pluviale dans le réseau.
- UT : Préciser que ces zones, malgré leur localisation, ne constituent pas des espaces urbanisés.
- UV, UE, AU : Préciser aux articles 2.4 la nécessité de mutualiser les places de stationnement.
- AL : Préciser les conditions pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation.

PORDIC (Commune nouvelle) 53 sur 53 Conclusions et Avis TA : E160022235 Révision du PLU

B4 - Indicateurs et mesures de suivi - Modalités des mesures

- Reporter le bilan qualitatif des installations relevant du SPANC (opérateur externe).
- Reporter le nombre d'installations raccordées au réseau collectif des eaux usées (opérateur externe).

C - JUSTIFICATIONS

C1 - Rapport de présentation

- Justifier l'augmentation de la vacance de logements dans l'analyse du parc de logements.
- Confirmer qu'une mise en compatibilité du PLU suffira, avant de maintenir le tracé de la déviation de Bric.
- Justifier le taux de remplissage des zones d'activité de la Villa Auray et de l'aéroport.

C2 - PADD

- Justifier que le déplacement des équipements sportifs ne remet pas en cause la localisation du collège.

C3 - Règlement graphique

- Vérifier la cohérence du zonage N et NL avec celui de la commune de Bric en limite Nord.
- Vérifier la cohérence de la zone NL avec les ENS donc le droit de préemption sur les parcelles ZL278....
- S'assurer que le cimetière de Tréméol est toujours dispensé d'une servitude.

C4 - Règlement littéral

- UA et UB : S'assurer de la compatibilité du règlement avec la présence d'un cimetière.
- UA, UB, UV : Maintenir les prescriptions architecturales mais assouplir par quelques mesures dérogoires qui pourraient être validées pour chaque projet par un professionnel qualifié.
- A (art. 1.1.1) : Envisager 2 logements de fonction en présence d'un élevage agricole très important.

D - AJOUTS

D1 - Rapport de présentation

- Ajouter et localiser les zones de pêche, les zones de baignade et les accès à la mer dans l'état initial.
- Ajouter à titre informatif, les sites pollués de la base de données « BASIAS ».
- Ajouter une description des lieux-dits Château-Croc et Tournemine dans l'analyse urbaine.

D2 - Règlement graphique

- Prolonger les espaces vert sur l'OAP du secteur 10 et sur les OAP des zones AUY (limite avec UB).
- Délimiter les EBC qui seront ajoutés.

E - MODIFICATIONS PONCTUELLES

E1 - Règlement graphique

- Reclasser en AL la zone UB de la Petite-Ville.
- Reclasser en 2AU le secteur 14 des OAP, afin de rééquilibrer les zones AU.
- Classer en U la zone 1AUh2 de la Ville Andrieux à Tréméol.
- Réduire le périmètre de la zone UB1 les parcelles ZA03, ZA54, ZA09, ZA32 de la Ville Andrieux.
- Réduire au plus près du bâti la limite de l'agglomération sur la parcelle AD248 à la Ville-Rouault.
- Reclasser en A la parcelle ZB368 de Tréméol.
- Reclasser en zone agricole ou naturelle la parcelle ZL341 s'élève en EPR.

F - MODIFICATIONS GENERALES

F1 - PADD

- Inscrire au thème 2.1 du PADD : Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes.
- Inscrire au thème 2.4 du PADD, une liaison douce déviée pour sécuriser le giratoire de la RD 786.

F2 - Règlement graphique

- Réduire le nombre de zones 1AU par un reclassement en 2AU.

PORDIC (Commune nouvelle) 51 sur 53 Conclusions et Avis TA : E160022235 Révision du PLU

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 023-200065703-20190429-DSD0190401-DE

COMMUNE DE PORDIC // Révision du Plan Local d'urbanisme
13 mars 2019 // ref PDP/SL/FR



E - AVIS de la COMMISSION D'ENQUETE

Le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Pordic se situe à une période charnière entre la création de la commune nouvelle (Pordic + Tréméol) et le transfert de la compétence urbanisme à Saint-Brieux-Armor-Agglomération (SBAA).

Les deux PLU en vigueur datant de 2006, il était nécessaire d'envisager leur révision. La commune de Pordic a initié cette démarche dès 2014. En 2016 après création de la commune nouvelle, ce projet a évolué par une extension à l'ensemble du nouveau territoire.

La commune a la particularité de comprendre un territoire soumis à la « loi Littoral » (ex Pordic) et un territoire « hors loi Littoral » (ex Tréméol).

La mise en cohérence des deux anciens PLU est indispensable avant l'élaboration du PLU, elle doit se faire avec pour enjeu final son intégration au projet de territoire regroupant l'ensemble de l'agglomération de SBAA.

Sous la responsabilité de SBAA, la commune de Pordic, située en périphérie immédiate de l'agglomération bretonne affiche d'ailleurs cette ambition. Elle présente les conditions écologiques de son paysage littoral, très découpé par la présence d'une falaise rocheuse et de vallées incisées en profondeur dans ses espaces rétro-littoraux. Elle traduit cette particularité du territoire et sa volonté de le préserver en décidant de rééquilibrer son développement urbain vers les espaces rétro-littoraux ouest en direction de Tréméol.

Toutes les étapes depuis l'inventaire détaillé de l'état initial, l'étude très argumentée des capacités de densification, les enjeux et les engagements traduits dans le PADD et enfin l'identification des espaces de projet au sein de l'enveloppe globale actuelle urbanisée, confirment cette ambition.

Les véritables secteurs en extension des enveloppes globales agglomérées, se situent tous à l'Ouest de la RD786.

Nos différentes analyses mettent en évidence les nombreux avantages de ce projet tant par la présentation technique et graphique du projet que par le respect des engagements pris dans le PADD.

Cependant, en raison de la complexité de la réglementation, de son évolution depuis l'état initial, des difficultés qui se sont présentées face à certains arbitrages, il subsiste des inconvénients auxquels il est nécessaire de remédier. L'analyse bilanciale nous permet de dresser une liste des modifications qu'il serait utile d'apporter au projet avant que celui-ci ne soit approuvé. Ces modifications ont été regroupées en six catégories (A à F).

A1 à A4 Ce sont des mises à jour qui ne posent aucune difficulté, certaines ont déjà été validées par la collectivité, d'autres s'imposent en raison de leur caractère réglementaire.

B1 à B4 Ce sont des précisions, régularisations, ajustements à apporter ou arguments à reclasser. Aucune de ces mesures n'a pour conséquence de modifier le projet final.

C1 à C4 Ces mesures ne remettent pas en cause les choix arrêtés, notamment dans le PADD, mais demandent que la justification soit complétée, argumentée ou mieux formulée, parfois par des avis externes (collège). Il ne s'agit pas de modifications du projet de PLU.

D1 à D2 Ces ajouts sont localisés, ils ne figurent pas au projet. La possibilité administrative de les ajouter n'est pas toujours démontrée. Il ne s'agit de modifications du caractère réglementaire du PLU.

E1 à E2 Ce sont des modifications de quelques zonages et de délimitation des espaces agglomérés à la parcelle, l'objectif est de respecter les engagements pris au PADD, d'être en conformité avec la réglementation (lois ALLUR et Littoral), et de préserver l'équité avec les situations similaires.

Ces modifications sont souhaitables toutefois elles sont très localisées et ne peuvent justifier à elles seules une réserve pouvant conduire à un avis globalement défavorable du projet de PLU.

F1 à F2 Ces dernières mesures constituent trois modifications plus importantes :

PADD :

- Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes
- La liaison douce déviée, prévue au droit du giratoire, doit être un engagement au PADD.

Ouverture à l'urbanisation

- Il est nécessaire d'améliorer l'équilibre entre les zones 1AU et 2AU.

Ces trois mesures compte tenu de leur importance, doivent faire l'objet de réserves. Celles-ci étant facilement levables, notre avis sera favorable.

PORDIC (Commune nouvelle) 52 sur 53 Conclusions et Avis TA : E160022235 Révision du PLU

COMPTE RENDU DE CE QUI PRECEDE

A partir de tous les éléments figurant dans le dossier d'enquête, des informations complémentaires fournies par le maître d'ouvrage, notamment dans son mémoire en réponse, compte-tenu de nos analyses et en conformité avec les conclusions ci-dessus, nous émettons à l'unanimité, pour le projet de révision (élaboration) du PLU de la commune nouvelle de Pordic

UN AVIS FAVORABLE

Sous réserve que la collectivité s'engage

- A préserver les espaces maritimes dans le PADD
- A réaliser la liaison douce déviée aux abords du giratoire de la RD 786 dans le PADD
- A réduire le nombre de zones 1AU (règlement graphique).

Pordic le 12 février 2019

Hervé Danet
Commissaire enquêteur

Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

Françoise ISAAC
Commissaire enquêteur

PORDIC (Commune nouvelle) 53 sur 53 Conclusions et Avis TA : E160022235 Révision du PLU

COMMUNE DE PORDIC // Révision du Plan Local d'urbanisme
13 mars 2019 // ref PDP/SL/FR



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 023-200065703-20190429-DSD0190401-DE

A- Mises à jour

A1 Rapport de présentation

- Mettre à jour les données complémentaires fournies (cf observation de l'Etat)
- Mettre à jour en cohérence la description de la Ville-Gouault avec les autres lieux-dits dans l'analyse urbaine. Le chapitre traitant de ce secteur ne devrait pas faire référence à la description du zonage actuel du PLU

Réponse : Après vérification, le secteur de la Ville-Gouault a fait l'objet d'une analyse identique aux autres hameaux anciens situés sur ce secteur, le report de la zone de constructibilité du PLU actuel étant une information importante pour comprendre la logique de développement au stade du diagnostic.



	Bâti ancien rural (longère, maisons de maître)
	Habitat individuel diffus
	Habitat individuel en lotissement
	Hangar / garage / bâti d'exploitation
	Bâti existant sur le cadastre napoléonien
	Délimitation des zones constructibles au PLU actuel

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- Mettre en cohérence les libellés du PLU avec ceux du SCoT (majuscules ou minuscules). Transformer la zone AL en zone Ap par exemple.

Réponse : ce point a déjà été abordé dans le mémoire en réponse aux PPA.

- Mettre en cohérence l'identification des zones AU avec celles des zones U de destination. C'est notamment le cas de la zone 1AUy qui devrait être inscrite en zone 1AUya.

Réponse : la zone 1AUy en continuité de l'aéroport se trouve en continuité d'une UY, le classement en zone 1AUy est donc adapté.

- Mettre en UTc le zonage UT (vocation Tourisme) avec sa sous-destination « camping » (compatibilité PLUi ?).

Réponse : le tableau de SCOT n'identifie pas cette sous-catégorie. Dans la mesure où il existe un seul type de zone UT dans le PLU de Pordic, cette précision ne semble pas nécessaire.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

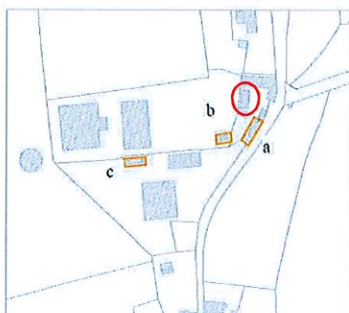
- Mettre à jour l'inventaire du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Site 18 : demande ajout d'un bâtiment en d

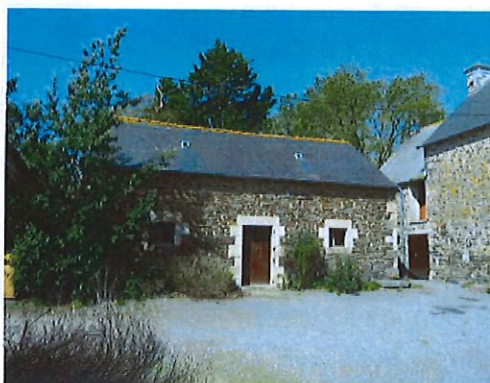
Site 18

Adresse : Le Val Aimé

Localisation (plan)



Batiment concerné par la demande



Volumétrie R-C
Emprise au Sol : 65 m²

Nature des matériaux : Pierres et Ardoises
En continuité partie habitable existante : OUI
Proximité d'un siège en activité : OUI NOUS
Appartenance a un siège en activité : OUI

Réponse : favorable.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-D820190401-DE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- Mettre à jour l'inventaire du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Site 63 : demande ajout d'un bâtiment

Réponse : l'emprise au sol est de 57 m²,
Favorable.

Site 63

Adresse : La Ville Minier

Localisation (plan)



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-D820190401-DE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- Mettre à jour l'inventaire du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Site 72 (la lande ouest, Tréméloir): demande ajout d'un bâtiment
Réponse : Ce bâtiment a déjà été identifié, il correspond au bâtiment A.

Site 72 (la lande est, Tréméloir) : demande ajout d'un bâtiment (f)
Demande mise à jour des informations sur la fiche
Réponse : favorable.

Site 72

Localisation (plan) Photos



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE



bâtiment F (vue de face côté cour)

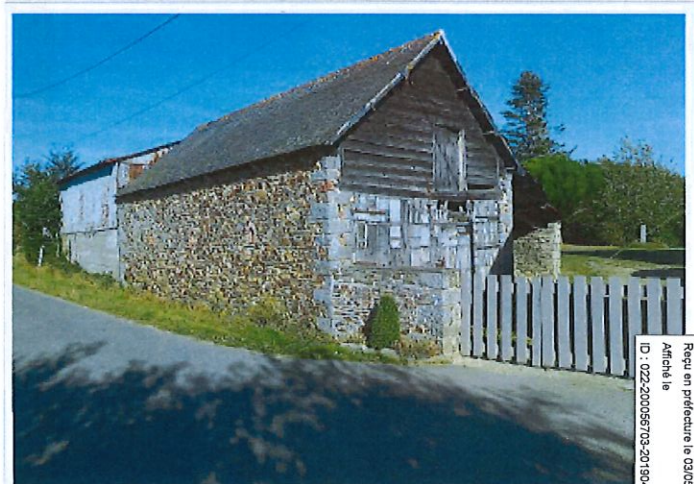
A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- Mettre à jour l'inventaire du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Demande ajout d'un bâtiment situé rue de la Ville Méno à Pordic

Réponse : l'emprise au sol est de 97 m², favorable.



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- Rendre plus lisibles les ZH et EBC superposés sur les fonds de couleur verte (zones N et NL).
Réponse : ce point a déjà été abordé dans le mémoire en réponse aux PPA.

- Mettre à jour les haies protégées en retirant les haies arbustives.

Réponse : cette remarque fait écho à des demandes particulières formulées lors de l'enquête publique.

Eléments patrimoniaux : Haies, boisements et arbres repérés au titre de la loi Paysage	
- ZH393, ZH394, ZH67 : Protéger les haies bocagères existantes sur ces parcelles (R02)	-ADC : possibilité d'ajouter ces haies dans l'inventaire après vérification sur place
- ZM98, 393, 320, 46, 45, 358 et 238 (La Ville Morel) Echange de haies protégées (C20)	-ADC : demande à analyser sur le terrain
- ZH170 (ER 301 Vau Madec) : Surprenant que les haies ne soient pas protégées (C21)	-ADC : demande à analyser sur le terrain
- ZP 106, ZP107, ZP108 (Ville au Guichou) haies à déclasser, aucune valeur (E42, E72)	-ADC : demande à analyser sur le terrain
- ZI 699 (Vau Madec) Suppression de la classification des haies en limite de parcelle (E76, E103)	-ADC : demande à analyser sur le terrain

Cf détail pages suivantes.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-DE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- secteur 1 (rue de la ville au bas) : demande d'ajout des haies



*Réponse :
Favorable pour les 3 haies bordant
le terrain (cf analyse terrain page
suivante).*

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-DE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique



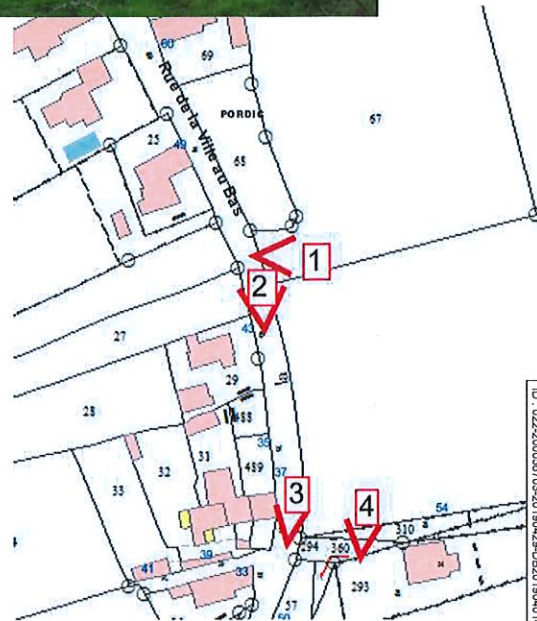
1



2



3



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
 Reçu en préfecture le 03/05/2019
 Affiché le
 ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-DE



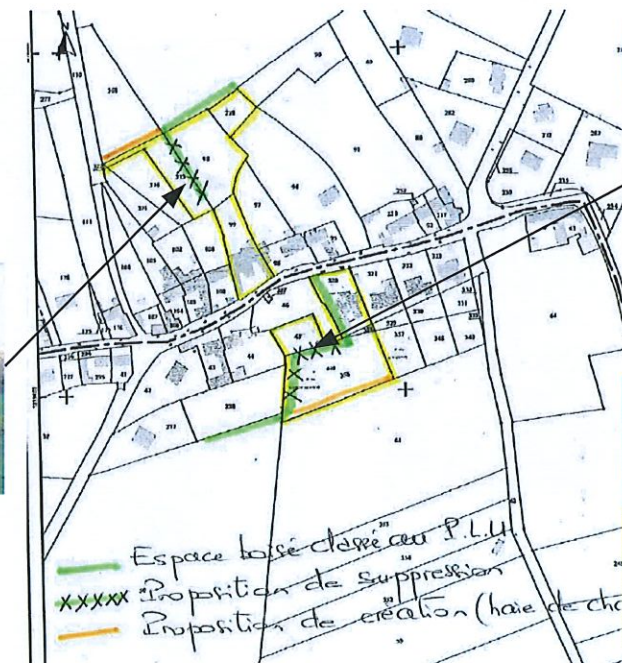
A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

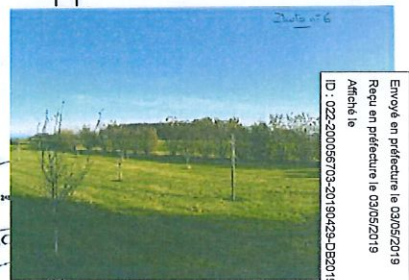
- secteur 2 (secteur de la Ville Morel) : demande de modification des haies



Photo n°2



Espace boisé classé au P.L.U.
 XXXXX Proposition de suppression
 Proposition de création (haie de ch...



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
 Reçu en préfecture le 03/05/2019
 Affiché le
 ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-DE

Réponse : favorable.



A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- **secteur 3 (secteur du Vau Madec)** : étonnement quand au non classement des haies sur le secteur de l'ER 301 remis en cause par les riverains.

Réponse : ER 301 maintenu dans l'attente de mise au point des propositions d'aménagement alternatives. Par contre l'EBC peut être étendu sur le bois au nord de l'ER 301



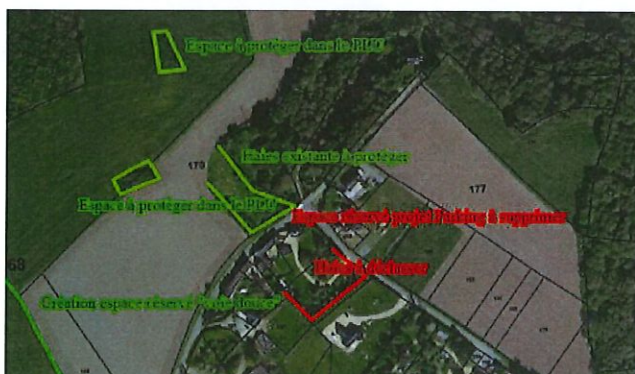
Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200059703-20190429-DE20190401-DE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- **secteur 4 (secteur du Vau Madec)** : demande de déclassement de haies.

Réponse : Demande justifiée, haie de conifères



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200059703-20190429-DE20190401-DE

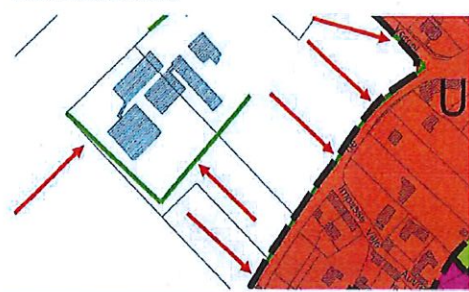
A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- secteur 5 (secteur de la Ville au Guichou) : demande de déclassement de haies.

Réponse : Ces haies sont qualitatives et utiles pour masquer l'exploitation agricole, réponse défavorable (protection maintenue).

Vue en détail des haies concernées



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-DE

A- Mises à jour

A2 Règlement graphique

- Mettre à jour les références relatives aux cimetières (servitudes). Cette remarque concerne la référence à certains articles du code de l'urbanisme (Les articles L361-1 et L361-4 du code des communes doivent être remplacés par les articles L2223-5 et L2223-7 du code général des collectivités territoriales et l'article L425-13 du CU).

Réponse : ces références seront mises à jour.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-DE

A- Mises à jour

A3 Règlement littéral

- Définitions : Mettre à jour la définition sur les annexes en y assimilant les piscines (loi de 2015).

Réponse : il convient effectivement d'ajouter un renvoi vers la définition des annexes pour les piscines (cf définition du PLU), en précisant que le calcul de l'emprise au sol ne concerne que celle qui résulte d'un dépôt de permis de construire.

- UT : Faire référence au code du tourisme : art. D333-1-1 (terrains de campings et caravanage), pour préciser que ces espaces peuvent accueillir des Résidences Mobiles de Loisirs ou bien des Habitations Légères de Loisirs.

Réponse : ces précisions seront apportées dans le règlement

- Ngv (art. 1.1.1.D) : Ne pas permettre les installations et constructions (aires naturelles d'accueil).

Réponse : point déjà abordé dans le cadre du mémoire en réponse aux PPA (remarque de la DDTM).

A4 Annexes

- Mettre à jour les annexes à partir des éléments fournis par les différents services.

Réponse : réponse déjà apportée dans le cadre du mémoire en réponse aux PPA.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 023-200056703-20190429-DE20190401-DE

B- Précisions à apporter

B1 Rapport de présentation

- Distinguer dans leur définition les ENS, du droit de préemption relatif à ces zones.

Réponse : dans les pages 60 à 65 du tome 1 du rapport de présentation traitant de ce thème, les cartographies concernent effectivement le périmètre de préemption au titre des ENS. Il n'existe pas de carte spécifique du périmètre de ces ENS, ces derniers étant seulement localisés sur une carte produite à l'échelle départementale.

- Préciser la nature des commerces attendus dans la ZACOM de kéribet.

Réponse : la nature de ces commerces attendus n'est pas connu à ce jour.

- Préciser la superficie des espaces disponibles sur le site aéroportuaire de Trémuson.

Réponse : la superficie des espaces disponibles est connue pour les zones d'activités voisines de l'aéroport (terrains libres ou surface totale pour la zone d'urbanisation future). Cette donnée sera ajoutée dans le diagnostic. Pour le site de l'aéroport en lui même, cette donnée n'est pas mesurable car le périmètre de l'aéroport intègre de vastes espaces autour des pistes.



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 023-200056703-20190429-DE20190401-DE

B- Précisions à apporter

B2 Règlement graphique

- Préciser que l'aménagement paysager (zone 1AUy, OAP) s'impose pour réduire l'impact visuel depuis la RN.

Réponse : cette précision pourra être apportée, cet objectif semblant évidant dans les OAP présentées.

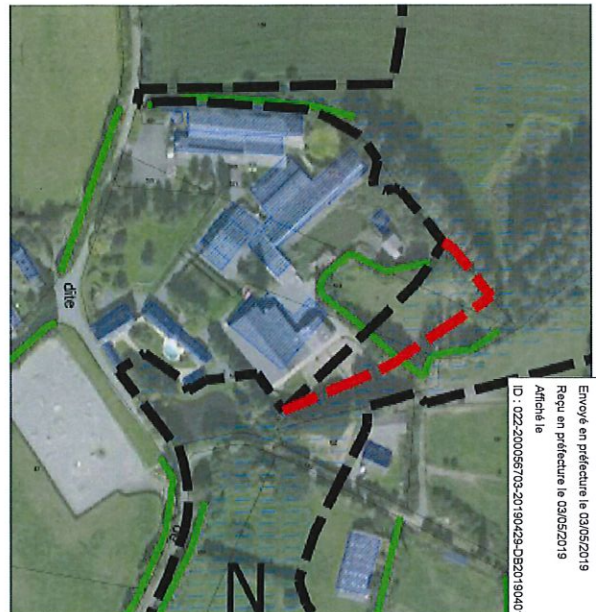
- Préciser la délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte. Cette demande émane d'un agriculteur qui souhaite développer son exploitation et se trouve contraint par le zonage N, alors que le règlement des zones humides prévoit une dérogation pour les bâtiments agricoles.

Réponse : 2 options sont étudiées

- option 1 : ajouter une dérogation dans le règlement de la zone N pour ce type de cas de figure.

- option 2 : réduire le zonage N au profit de la zone A pour répondre à cette demande. C'est le seul site où se pose ce problème de proximité avec une zone humide.

Décision finale de modifier la limite du zonage vers le sud (réduction de la zone N au profit de la zone A).



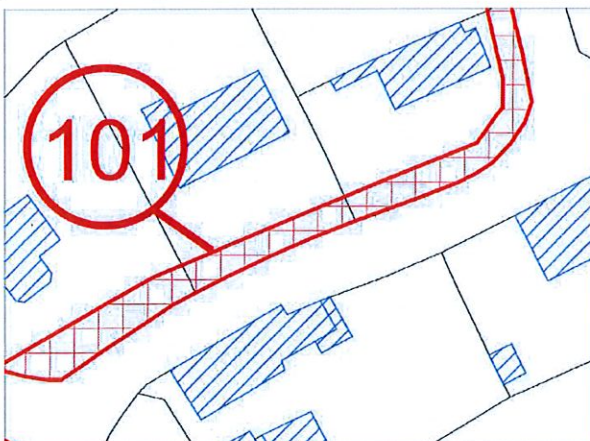
Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

B- Précisions à apporter

B2 Règlement graphique

- Régulariser l'emprise de l'ER101 (rue Bourlago) selon projet présenté par la Commune.

Réponse : intégration des éléments transmis par la mairie, réduction de l'ER en conséquence.



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

B- Précisions à apporter

B2 Règlement graphique

- Ajuster le tracé de l'ER 214, à proximité des ruches (parcelle ZB 322).

Réponse : décision de maintenir le tracé initial.



- Ajuster en la maintenant, l'emprise de l'ER301 du Vau Madec

Réponse : ER 301 maintenu dans l'attente de mise au point des propositions d'aménagement alternatives.

B- Précisions à apporter

B3 Règlement littéral

- DG : Préciser à l'art. 4 que le libellé des zonages repose sur la grille d'harmonisation du SCoT.

Réponse : ajout de cette précision dans le règlement

- DG : Préciser les critères permettant de refuser la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16).

Réponse : le PLU ne détermine pas de critères au préalable mais permet à la collectivité de maîtriser des projets pouvant impacter des constructions anciennes potentiellement patrimoniales.

- DG : Y transférer la conservation des murs traditionnels en pierre de toutes les zones (UE, non protégés).

Réponse : décision de ne pas étendre cette demande à toutes les zones, peut être gênant dans les secteurs de projets (zones 1AU)

- DG : Employer le terme devront (et non pourront) pour la replantation des haies protégées.

Réponse : avis défavorable car cette évolution induirait une replantation systématique qui n'est pas toujours justifiée ou pertinente.

- DG : Trouver une expression plus incitative pour limiter les rejets d'eau pluviale dans le réseau.

Réponse : le règlement aménageur de SBAA annexé au règlement du PLU est déjà très précis.

- UT : Préciser que ces zones, malgré leur localisation, ne constituent pas des espaces urbanisés

Réponse : défavorable, cette précision ne relève pas du règlement mais de la nature de l'occupa site.

B- Précisions à apporter

B3 Règlement littéral

- UY, UE, AU : Préciser aux articles 2.4 la nécessité de mutualiser les places de stationnement.

Réponse : intégrer cette disposition comme une proposition et un objectif dans les zones d'activités et d'équipements collectifs, mais pas comme une règle systématique.

- AL : Préciser les conditions pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation.

Réponse : défavorable, le principe retenu dans le règlement est bien de ne pas donner de critères normés pour permettre une certaine adaptation à chaque cas particulier. Par contre, conformément à l'avis des PPA, les annexes aux habitations seront obligatoirement implantées en continuité des constructions existantes et non à une distance maximale de 10 m. Ce principe est aussi appliqué en zone N.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

B- Précisions à apporter

B4 Indicateurs et mesures de suivi : Modalités des mesures

- Reporter le bilan qualitatif des installations relevant du SPANC (opérateur externe).

Réponse : ces demandes sont externes au PLU, elles permettent de compléter les outils de suivi des incidences du développement urbain sur l'environnement.

- Reporter le nombre d'installations raccordées au réseau collectif des eaux usées (opérateur externe)

Réponse : ces demandes sont externes au PLU, elles permettent de compléter les outils de suivi des incidences du développement urbain sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-DE20190401-CDE

C- Justifications

C1 Rapport de présentation

- Justifier l'augmentation de la vacance de logements dans l'analyse du parc de logements.

Réponse : l'augmentation de la vacance sur la période 2009-2014 (passage de 121 à 198 logements, soit un passage de 4 à 6% du parc total de logement) est notable mais reste dans des proportions limitées, correspondant à un taux lié à la fluidité du marché du logement. Nous n'avons pas d'explication spécifique sur cette hausse si ce n'est un phénomène général qui s'observe sur de nombreux territoires, même sur des espaces en croissance démographique. Enfin, le taux est stable en 2015 (203 logements, soit 6,1 %), et la commune de Pordic reste en deçà de la situation observée sur d'autres communes plus ou moins proches.

- Confirmer qu'une mise en compatibilité du PLU suffira, avant de supprimer le tracé de la déviation de Binic.

Réponse : ce projet ne fait que l'objet d'une identification du tracé sur le document de zonage, ce tracé pourra effectivement être supprimé dans le cadre d'une procédure simplifiée si nécessaire.

- Justifier le taux de remplissage des zones d'activité de la Ville Auvray et de l'aéroport.

Réponse : l'analyse du taux d'occupation de la ZA de la Ville-Auvray figure déjà dans le rapport présentation (analyse économique dans le tome 1 du rapport de présentation). Cette zone est quasiment saturé, les principales capacités d'accueil se trouvant sur Kéribet.

Pour l'aéroport, un bilan des capacités d'accueil restantes sera ajouté sur les zones existantes à proximité de l'aéroport (Uy et 1AUy).

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-D020190401-C0E

C- Justifications

C2 PADD

- Justifier que le déplacement des équipements sportifs ne remet pas en cause la localisation du collège.

Réponse : le PADD indique un site d'implantation potentiel d'un collège sur la commune, qui reste à valider par le Conseil Départemental. Ce site n'est pas remis en cause par la proposition de déplacement d'un terrain de football de l'autre côté de la RD 786, sachant que les autres équipements sportifs existants sont conservés sur place, à proximité de ce site identifié.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-D020190401-C0E

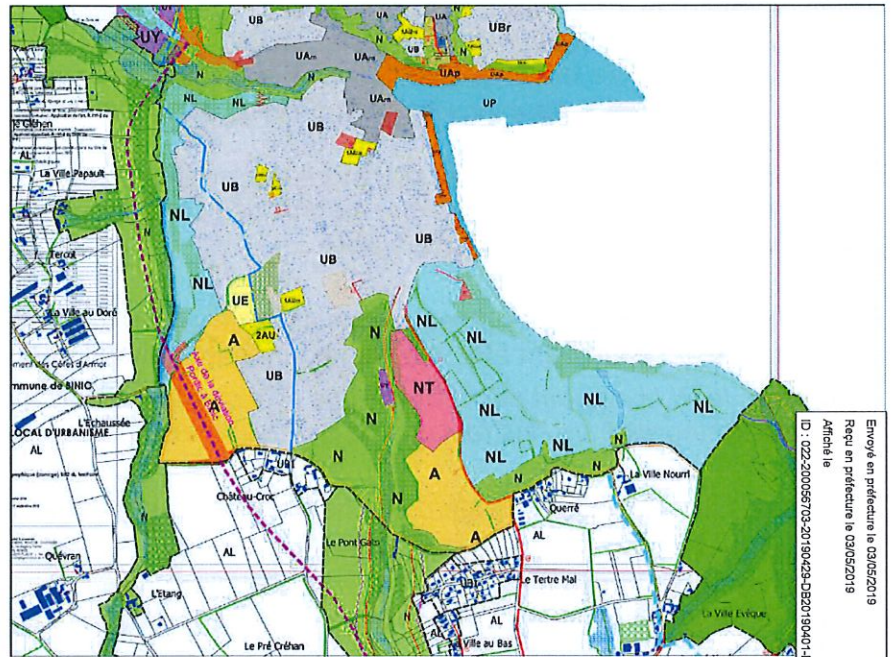
C- Justifications

C3 Règlement graphique

- Vérifier la cohérence du zonage N et NL avec celui de la commune de Binic en limite Nord.

Réponse : deux espaces remarquables NL sont identifiés dans le PLU de Binic (zone NL) : les abords du littoral d'une part et une vallée bordant l'agglomération.

Sur le nouveau PLU de Pordic, le rivage est lui aussi couvert par la zone NL alors que la vallée est classée en zone N. Cette dernière n'appartient pas à la zone de préemption du Conseil Départemental, elle n'est pas non plus concernée par une identification en site classé ou inscrit ni par une ZNIEFF, son classement en zone NL ne se justifie donc pas. Le classement en zone N est suffisant.

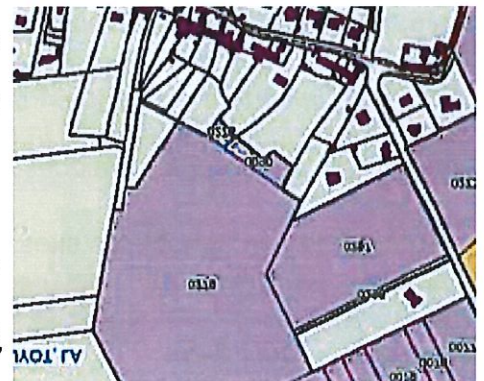


C- Justifications

C3 Règlement graphique

- Vérifier la cohérence de la zone NL avec les ENS donc le droit de préemption sur les parcelles ZL278... La limite de la zone NL sur la parcelle ZL278 (C20) et sur les trois parcelles voisines doit être mise en conformité avec celle des espaces naturels sensibles et leurs zones de préemption.

Réponse : après vérification, la parcelle 278 figure bien dans le périmètre concerné par l'extension de la zone de préemption au titre des ENS (délibération du Conseil Départemental du 15 septembre 2017). Le maintien du zonage NL peut être conservé, en cohérence avec cette zone de préemption.



- S'assurer que le cimetière de Tréméloir est toujours dispensé d'une servitude.

Réponse : cette servitude concerne les cimetières transférés qui se trouvent au sein d'une commune de plus de 2000 habitants, ce qui semble être le cas de celui du bourg de Tréméloir incidences de cette servitude sont limitées (cf point suivant), la servitude doit donc être ajouté plan des servitudes.

C- Justifications

C4 Règlement littéral

- UAb et UB : S'assurer de la compatibilité du règlement avec la présence d'un cimetière.

Réponse : le règlement des zones UAb et UB est compatible avec la proximité du cimetière.

Dans ce rayon de 100 m autour du cimetière :

- nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits;
- les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation;
- les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R. 425-13 du code de l'urbanisme.

- UA, UB, UV : Maintenir les prescriptions architecturales mais assouplir par quelques mesures dérogatoires qui pourraient être validées pour chaque projet par un professionnel qualifié.

Réponse : le PLU ne peut pas intégrer une réglementation qui soumettrait les projets à un avis extérieur, l'intégralité de l'instruction doit se réaliser sur la base du document d'urbanisme.

- A (art. 1.1.1) : Envisager 2 logements de fonction en présence d'un élevage agricole très important.

Réponse : cette proposition a déjà été formulée par la chambre d'agriculture. Dans le cadre de la réunion de concertation avec les PPA, la DDTM s'est exprimée de manière défavorable pour cette évolution, précisant que la règle habituellement appliquée est celle d'un logement de fonction par exploitation.

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
 Reçu en préfecture le 03/05/2019
 Affiché le
 ID : 022-200056703-20190429-DE0190401-DE

D- Ajouts

D1 Rapport de présentation

- Ajouter et localiser les zones de pêche, les zones de baignade et les accès à la mer dans l'état initial.

Réponse : la carte de la page 64 du tome 1 du rapport de présentation intègre déjà ces données sur le site de la pointe (accès à la mer, parking, cheminements doux). Une carte élargie pourra être réalisée pour intégrer les espaces de Tournemine et de Binic. Il n'existe pas de zones de pêche.

- Ajouter à titre informatif, les sites pollués de la base de données « BASIAS ».

Réponse : cette base de données intègre 17 entreprises dont 13 ont cessé leur activité, ce tableau pourra être ajouté dans le diagnostic du PLU.

- Ajouter une description des lieudits Château-Croc et Tournemine dans l'analyse urbaine.

Réponse : deux chapitres seront ajoutés dans l'analyse urbaine.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) (activité économique et commerciale)	Noms (s) associé(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupabilité du site	Site géolocalisé
BRE2200242	ZOH Bertrand, Garage		40 Rue Sarah-Breuc (Dr)	PORDIC	047.35Z 045.21A	Activité terminée	Centre-ville
BRE2200243	DARTOIS, Garage cycles		Rue SAINT-BREUC (Dr)	PORDIC	045.40Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2200158	CONORE, Forge		5 Rue COLLIN (Rgar)	PORDIC	C25.50A	Activité terminée	Centre-ville
BRE2200806	LEURNE, Robot, Garage			PORDIC	045.21A	Activité terminée	Prox. des glabotaissons
BRE2200727	LE COURVOISIER, Garage agricole		Rue Tube (de La)	PORDIC	C25.30Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2200716	GENESTAL, PHILIPPE, COUPLARD, André, Garage		8 Rue Moulin (fran)	PORDIC	045.21A	En activité	Centre-ville
BRE2201416	ROZEMER, TANOUV, DELY Jean, Garage et mécanique générale		Rue Colin (Rgar)	PORDIC	045.40Z 045.21A	En activité	Centre-ville
BRE2201401	PORDIC Commune de, D.O.M		Lieu de Cabard (LA VIE)	PORDIC	E38.11Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2202206	PORDIC Commune de, D.O.M		Lieu de Tournemine	PORDIC	E38.11Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2202270	PORDIC Commune de, D.O.M		Lieu de Vins Gouart	PORDIC	E38.11Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2200167	JOUAN Leun, Tripière et fabrication de savon		Rue Vie au Bas	PORDIC	C20.4	Activité terminée	Centre-ville
BRE2201978	CHERONVEL, André, Distribution de fuel et installations et O.L.I.		Rue Armor (de F)	PORDIC	V39.93Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2201063	VERGOULAY, Réparation moteurs automobiles, MICHEL, Pierre, HAUTE, Nicolas, Réparation agricoles et voitures		24 Rue Blanc (Leun)	PORDIC	045.21A C25.30Z C25.62A	En activité	Centre-ville
BRE2201423	COLLET André, Pressing nettoyage		4 Rue Allouin	PORDIC	S98.01	Activité terminée	Centre-ville
BRE2201058	BLANDE, Raymond, Fabricant de matériaux de production d'électricité		Zone artisanale Vie Aubry (de M)	PORDIC	C20.1EZ C25.61Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2201058	CONRADLO Pierre, Réparation auto et motos « essence		7 Rue Saint-Briec (de)	PORDIC	045.21A 045.40Z 047.30Z	Activité terminée	Centre-ville
BRE2201040	PAUL, Abel, Réparateur de machines		Port Gato	PORDIC	E38.31Z	Activité terminée	Centre-ville

Envoyé en préfecture le 03/05/2019
 Reçu en préfecture le 03/05/2019
 Affiché le
 ID : 022-200056703-20190429-DE0190401-DE

D- Ajouts

D2 Règlement graphique

- Prolonger les espaces verts sur l'OAP du secteur 10 et sur les OAP des zones AUY (limite avec UB).

Réponse : ces propositions émanent de la commission d'enquête, un écran boisé peut effectivement être ajouté au sud du secteur 10. La surface de contact entre la zone Auy et la zone UB est très réduite.

- Délimiter les EBC qui seront ajoutés (prise en compte des remarques de RTE et du mémoire en réponse de la commune).

Réponse : cette demande reprend celle déjà traitée dans le cadre du mémoire en réponse aux PPA.



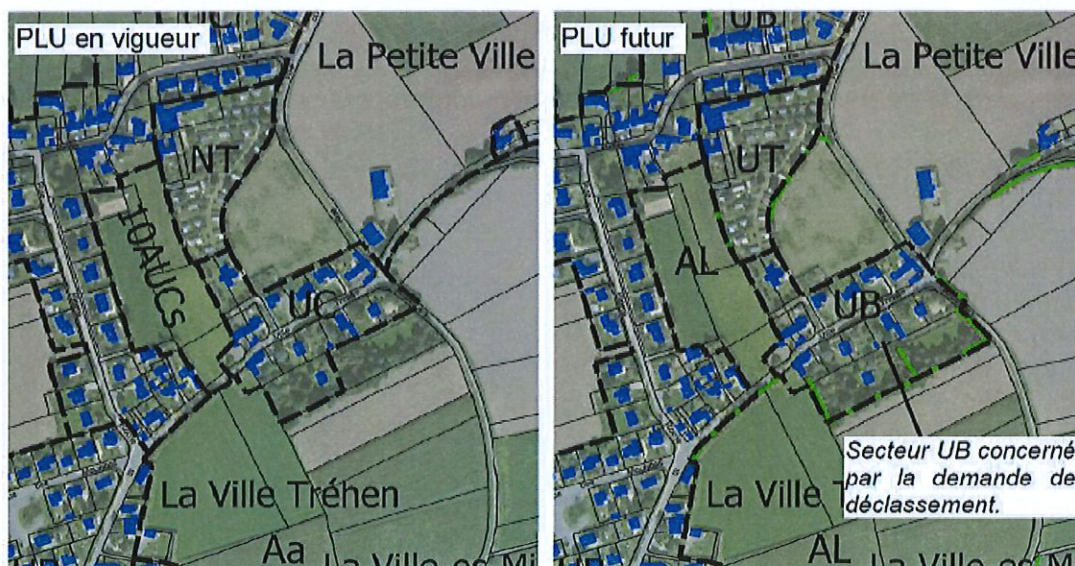
Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200096703-20190429-DE20190401-CDE

E- Modifications ponctuelles

E1 Règlement graphique

- Reclasser en AL la zone UB de la Petite-Ville.

Réponse : cette demande reprend celle formulée par les services de l'Etat, et déjà traitée dans le cadre du mémoire en réponse.



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200096703-20190429-DE20190401-CDE

E- Modifications ponctuelles

E1 Règlement graphique

- Reclasser en 2AU le secteur 14 des OAP, afin de rééquilibrer les zones AU.

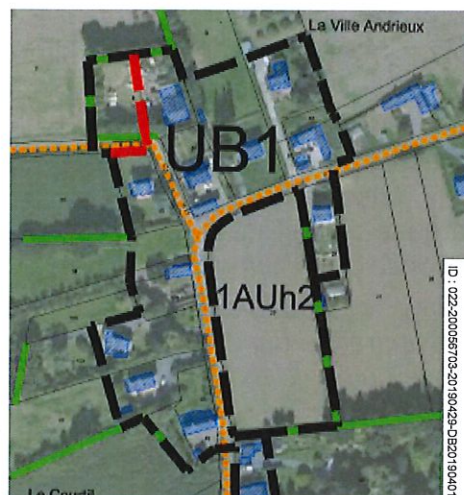
Réponse : le secteur 14 des OAP correspond au site de la rue des Rochettes sur Tréméloir, où un projet d'extension du réseau d'assainissement est programmé. La zone est donc conservée en 1AU.

- Classer en U la zone 1AUh2 de la Ville Andrieux à Tréméloir.

Réponse : cette demande reprend celle formulée par les services de l'Etat, et déjà traitée dans le cadre du mémoire en réponse.

- Réduire le périmètre de la zone UB1 les parcelles ZA08, ZA54, ZA09, ZA32 de la Ville Andrieux.

Réponse : cette demande émane de la commission d'enquête et non de la population, les numéros de parcelle semblent inexacts. Le zonage pourrait être réduit sur la parcelle nord ouest, pour reprendre les principes appliqués en périphérie des deux agglomérations.



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-D820190401-DE

E- Modifications ponctuelles

E1 Règlement graphique

- Réduire au plus près du bâti la limite de l'agglomération sur la parcelle AD248 à la Ville-Rouault.

Réponse : dans son argumentaire, la commission d'enquête précise que « la délimitation de l'agglomération doit être réalisée au plus proche afin d'éviter une extension vers le rivage et présenter une situation homogène pour l'ensemble des parcelles. La parcelle AD248 dispose d'une possibilité d'extension en UB1 qui ne respecte pas la loi Littoral, le périmètre de l'agglomération doit être au plus près du bâti existant comme les parcelles voisines (C15, E51). » Cette demande va à l'encontre de la demande des propriétaires qui demandent la constructibilité de toute leur parcelle.

Lors de la discussion en comité de suivi du PLU, il a été proposé de réduire la limite de cette zone UB pour se mettre en cohérence avec le tracé sur les parcelles voisines.

Après réflexion et analyse du contexte urbain et paysager environnant, il s'avère que le maintien du zonage actuel n'induit pas d'extension au delà des limites bâties de l'agglomération. Il est donc proposé de conserver le zonage inscrit à l'arrêt de projet (cf extrait cartographique ci-contre), dans le prolongement de la parcelle bâtie n°323 .



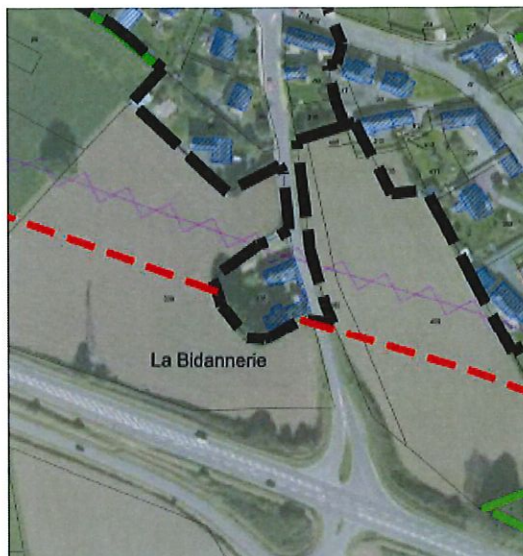
Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200056703-20190429-D820190401-DE

E- Modifications ponctuelles

E1 Règlement graphique

- Reclasser en A la parcelle ZB398 de Tréméloir.

Réponse : décision de supprimer la zone U en passant en zone A, ce qui a une incidence limitée car la maison peut toujours s'étendre.



- Reclasser en zone agricole ou naturelle la parcelle ZL341 située en EPR.
Réponse : cette parcelle initialement classée en zone N a été reclassée en zone U dans le cadre de la révision du PLU, cette parcelle étant enclavée entre une parcelle bâtie et un camping. La commission apporte la justification suivante : « La parcelle ZL341 est bordée à l'extérieur zone UT qui n'est pas au sens de la loi Littoral un espace bâti en e de l'agglomération, elle constitue une extension, elle doit être recla zone N (C16) ». Cette analyse est très stricte, la parcelle se trouve continuité de l'agglomération et n'induit pas une extension vers une naturelle mais vers un espace occupé par de nombreux mobil-hom
Décision de conserver le zonage.

F- Modifications générales

F1 PADD

- Inscrire au thème 2.1 du PADD : Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes

Réponse : cette précision peut être ajoutée, d'autant que le PADD développe un argumentaire sur la protection des espaces littoraux.

- Inscrire au thème 2.4 du PADD, une liaison douce dénivelée pour sécuriser le giratoire de la RD 786

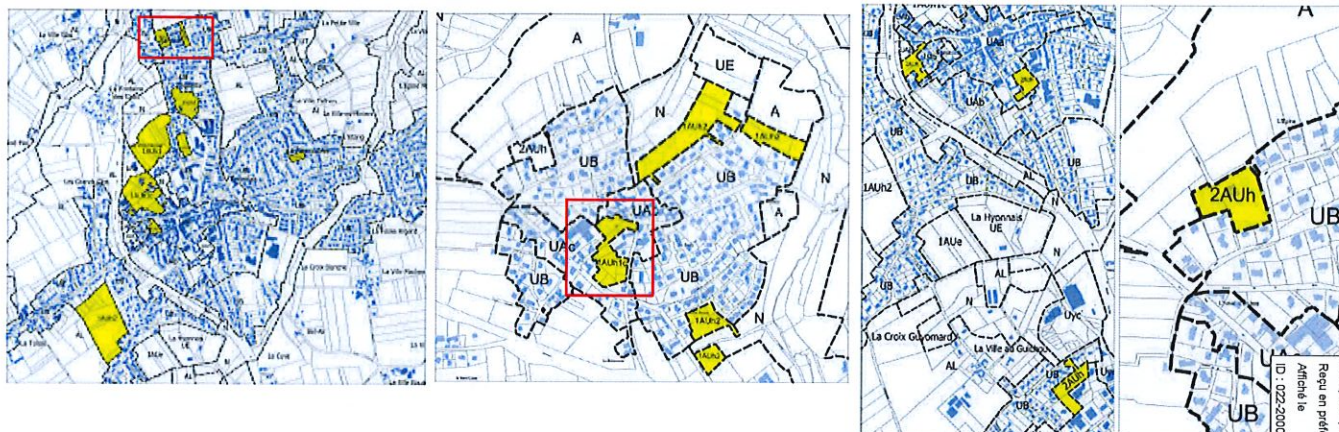
Réponse : cet objectif peut être ajouté, sachant que la commune ne maîtrise pas sa réalisation sur un espace géré par le Conseil Départemental.

F- Modifications générales

F2 Règlement graphique

- Réduire le nombre de zones 1AU par un reclassement en 2AU.

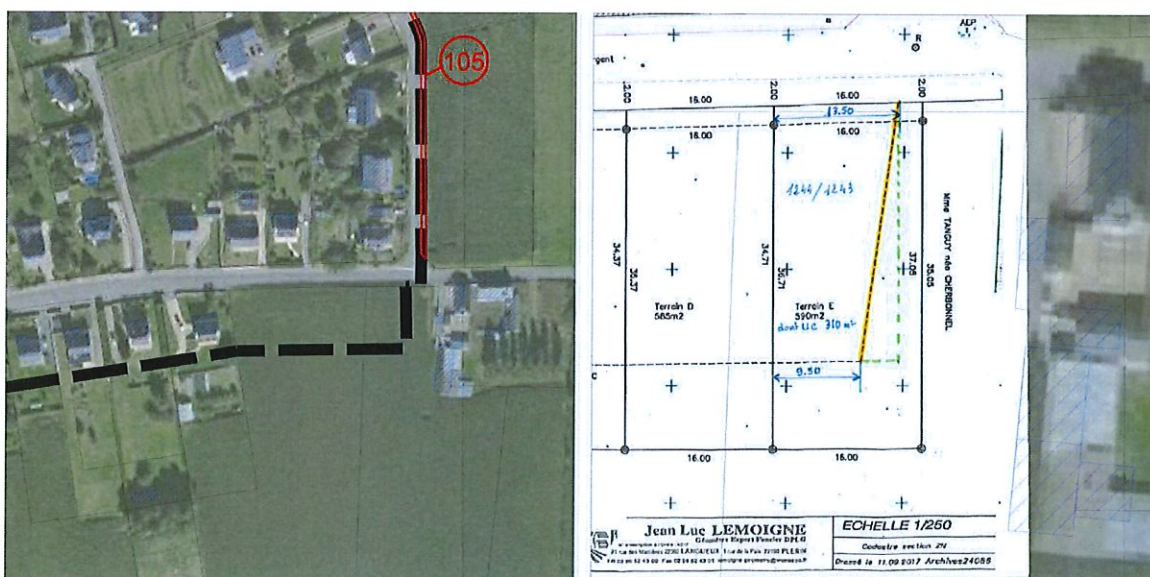
Réponse : passage de 3 zones 1AU en zone 2AU (cf ci-dessous), la proportion est alors de 10 zones 1AU pour 7 zones 2AU



Prise en compte des demandes annexes

- demande sur parcelle ZN 583 : extension de la zone U pour permettre l'implantation de la construction.

Réponse : le PLU a déjà été modifié pour prendre en compte cette demande.



Prise en compte des demandes annexes

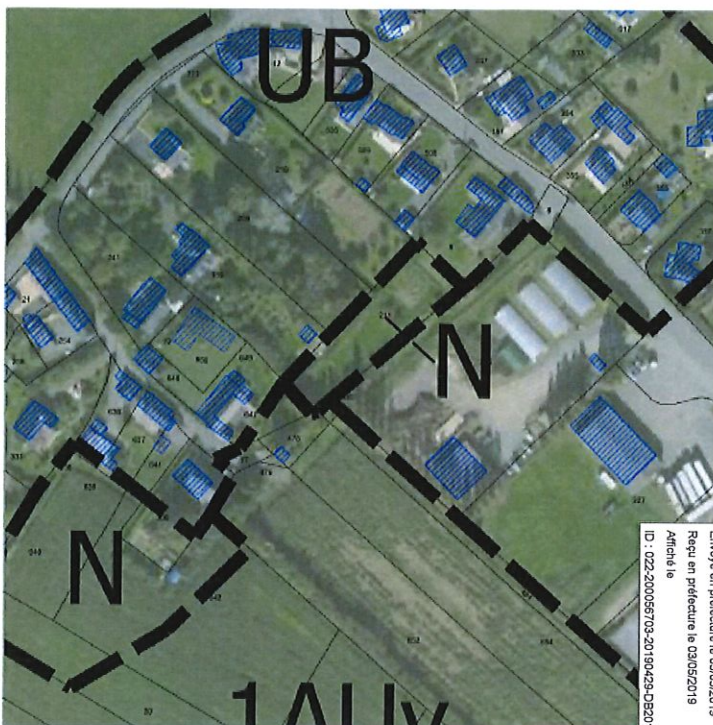
- demande sur parcelle ZR 211 : demande de classement en zone U d'une parcelle située entre une zone d'habitat et une zone d'activités.

Réponse maître d'ouvrage: Le nouveau PLU conserve une zone N en espace tampon avec la zone d'activité, orientation qui peut être rediscutée car cette parcelle n'induit pas d'extension de l'aire agglomérée.

Réponse commission d'enquête : Il serait intéressant de poursuivre cet espace de verdure sur la totalité de la limite Nord-Ouest de la future zone 1AUU.

Complément d'information : cette parcelle sera à terme bordée par une zone UE destinée à l'implantation des services techniques.

Décision finale : maintien de la zone N.

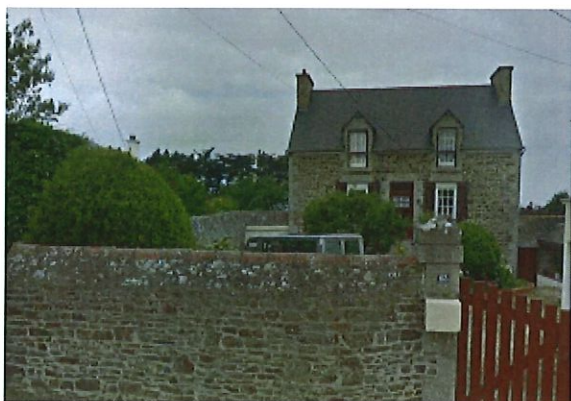


Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200069703-20190429-DE0190401-CDE

Prise en compte des demandes annexes

- demande sur parcelle AD 57 : demande de suppression d'un EBC pour des arbres malades. Cette demande concerne des pins.

Réponse maître d'ouvrage: Le classement en EBC n'interdit pas l'abattage d'arbres malades mais impose de conserver un état boisé. Décision de déclasser cette haie en passant en haie identifiée au titre de la loi paysage.



Envoyé en préfecture le 03/05/2019
Reçu en préfecture le 03/05/2019
Affiché le
ID : 022-200069703-20190429-DE0190401-CDE

