SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION	Département des Côtes d'Armor **Saint-Brieuc-Armor-Agglomération** Commune de PORDIC	VILLE DE Pordic

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Rapport d'enquête

Arrêté communautaire :	11 octobre 2018
Période d'enquête :	30 octobre au 6 décembre 2018
Référence TA :	E18000222/35
Commission d'enquête :	Jean-Charles BOUGERIE Hervelyne DANET Françoise ISAAC

SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des abréviations 4

Titre A : INTRODUCTION

A1 Localisation du projet 5
A2 Objet de l'enquête 6
A3 Maîtrise d'ouvrage 6
A4 Organisateur de l'enquête 6
A5 Maîtrise d'œuvre 6

Titre B : PROJET

B1 Composition du dossier d'enquête 7
B2 Synthèse du projet 12

Titre C : CONCERTATION

C1 Concertation 14

Titre D : AVIS

D Avis de la MRAE, de la CDNPS, de la CDPENAF et des PPA 15

Titre E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

E1 Désignation de la commission d'enquête 16
E2 Arrêté prescrivant l'enquête 16
E3 Publicité de l'enquête 16
E4 Mise à disposition du dossier d'enquête 18
E5 Dépôt des observations par le public 18
E6 Réunion publique d'information et d'échange 18
E7 Synthèse des observations 18
E8 Remise du rapport et de l'avis 18
E9 Chronologie générale 19

Titre F : OBSERVATIONS

F1 Participation du public 22
F2 Références des observations du public 23
F3 Classement thématique des observations 28
F4 Analyse des observations du public 28

Thème 1 Observations générales 28

Thème 2 Rapport de présentation 30

Diagnostic et enjeux – Etat initial de l'environnement 30
I - Introduction, présentation du contexte territorial, cadrage général 30
II - Analyse paysagère 33
III - Analyse environnementale 36
IV - Analyse urbaine et architecturale (occupation des sols, morphologie urbaine) 42
V - Analyse de la démographie et du parc de logements 47
VI - Analyse de l'activité économique 50
VII - Analyse des déplacements 54

Thème 3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable 59
1 Intro - Développement durable 59
2 Le PADD 59
2.1 - Paysage environnemental 59

2.2 - Habitat 61
2.3 - Activité économique 69
2.4 - Déplacements et liaisons interquartiers 71

Thème 4 OAP (pour mémoire, cf. thème 525) 73

Thème 5 Règlement graphique : (plans 5A - 5B - 5C et OAP) 74
Introduction 74
51 Identification agglomérations, villages, hameaux, STECAL 75
52 Délimitation des espaces urbanisés (périmètres) 77
53 Délimitation des espaces à urbaniser (et OAP) 85
54 Zones non urbanisées 97
541 : Zones A et AL 97
542 : Zones N 99
55 Application de la Loi Littoral 101
56 Mesures de protection et servitudes 109

Thème 6 Règlement littéral 125
I Dispositions générales 125
I.I Champ d'application, portée et contenu du règlement 125
I.II Règles applicables à l'ensemble du territoire 126
II Dispositions applicables aux zones urbaines 128
III Dispositions applicables aux zones à urbaniser 140
IV Dispositions applicables aux zones agricoles 142
V Dispositions applicables aux zones naturelles 145

Thème 7 Annexes 148

Thème 8 Indicateurs de suivi 149

Thème 9 Procédure d'enquête 150

Thème 10 Autres observations 151

ANNEXES (numérotation indépendante)

1 Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponse du maître d'ouvrage
2 Synthèse des avis des personnes publiques et réponse du maître d'ouvrage
3 Arrêté prescrivant l'enquête publique
4 Avis d'enquête publique
5 Parution des 1ers et 2nd avis d'enquête publique dans la presse
6 Affichage sur site de l'avis d'enquête publique
7 Articles de presse
8 Mise à disposition de l'avis d'enquête et du dossier sur le site internet du MO
9 Délai de remise du rapport et de l'avis d'enquête

INDEX DES ABREVIATIONS

ADS	Application du Droit des Sols
Ae	Autorité Environnementale
CA	Chambre d'Agriculture
CE	Code de l'Environnement
C.E	Commission d'enquête
CDC	Communauté de Communes
CD22	Conseil Départemental des Côtes d'Armor
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DGAC	Direction Générale de l'Aviation Civile
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EE	Evaluation Environnementale
ENE	Engagement National pour l'Environnement (Loi)
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER	Emplacement Réservé
MO	Maître d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat-Air-Energie Territorial (ex PCET)
PCET	Plan Climat-Energie Territorial
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PREF22	Préfecture des Côtes d'Armor
RD	Route Départementale
RP	Rapport de Présentation
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SAU	Surface Agricole Utile
SBAA	Saint-Brieuc-Armor-Agglomération
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (Loire-Bretagne)
SDAHGV	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
S3REnR	Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables
TA	Tribunal Administratif
TVB	Trame Verte et Bleue
ZH	Zone Humide
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

TITRE A : INTRODUCTION

A1 - LOCALISATION DU PROJET

La commune de Pordic se situe au nord du département des Côtes d'Armor, à 4 km au Nord de Saint-Brieuc, chef-lieu du département. Elle est la treizième ville du département avec environ 7200 habitants.

La nouvelle commune de Pordic constituée le 1 janvier 2016 est issue du rapprochement des communes de Pordic et de Tréméloir.

Le territoire communal s'étend sur 3377 ha, bordé à l'Est par une façade littorale d'environ 5 km.

Pordic est limitrophe avec 5 communes :

- au Sud : Plérin et Trémuson
- au Nord : Binic
- à l'Ouest. : Trégomeur et Lantic

La commune est intégrée au Pays de Saint-Brieuc qui réunit deux intercommunalités de Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer.

Saint-Brieuc Armor Agglomération regroupe 32 communes depuis le 1er janvier 2017.

Le 1er janvier 2015, le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc est devenu un Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) par arrêté préfectoral du 27 novembre 2014.

Pordic se situe dans l'aire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc (cadre de référence pour les documents d'urbanisme des communes), lequel comprend 63 communes au sein de 7 EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale).

Elle possède sur son territoire une partie des pistes de l'aéroport de Saint Brieuc.

Elle est desservie par la RN12 (Rennes-Brest) et le TGV à partir de la gare de Saint-Brieuc (Rennes-Brest).

A2 - OBJET DE L'ENQUÊTE

Les deux anciennes communes de Pordic et de Tréméloir disposent chacune d'un plan local d'urbanisme (PLU) en cours de validité. Celui de Pordic a été approuvé le 24 février 2006 et celui de Tréméloir le 22 décembre 2006. L'ancienne commune de Pordic a engagé la procédure de révision générale de son PLU le 10 octobre 2014.

Le premier Janvier 2016, à l'occasion de la création de la nouvelle commune de Pordic, la révision du PLU a été étendue au territoire de Tréméloir (délibération du 29 Janvier 2016). Par cette même délibération la procédure de concertation a été ouverte et ses modalités définies.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu le 1er mars 2017.

Le transfert de la compétence « Urbanisme » vers l'agglomération a eu lieu le 27 mars 2017. Par délibération du 27 avril 2017, SBAA a confié, aux communes qui avaient initié préalablement leur révision, la poursuite de la procédure y compris la mise en œuvre de l'enquête publique. SBAA a gardé sous sa responsabilité l'approbation finale du projet de PLU après avis de la commune.

La commune nouvelle de Pordic a émis un avis favorable à l'arrêt du projet de PLU le 23 mars 2018.

Le conseil d'agglomération de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (délibération DB-083-2018 du 26 avril 2018), après avoir approuvé et titré le bilan de la concertation, a arrêté le projet de PLU de la commune nouvelle de Pordic.

C'est à ce stade de la procédure que se situe cette enquête prescrite par madame la Présidente de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération.

A3 - MAÎTRISE D'OUVRAGE

Saint-Brieuc-Armor-Agglomération ayant reçu la compétence Urbanisme 27 mars 2017, cette collectivité assure la maîtrise d'ouvrage du projet de PLU jusqu'à son approbation finale.

A4 - ORGANISATEUR DE L'ENQUÊTE

L'autorité compétente pour approuver le PLU étant Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA), sa présidente a pour responsabilité l'organisation de l'enquête publique (arrêté communautaire du 11 octobre 2018).

La mise en œuvre du contenu de cet arrêté, compte-tenu du contexte (changement de compétence) a été déléguée à la nouvelle commune de Pordic (cf. A1).

A5 - MAÎTRISE D'OEUVRE

La nouvelle commune de Pordic lors de l'engagement initial de la procédure de révision (Janvier 2016) avec le concours de ses services a assuré la mise en œuvre administrative du projet. Elle a confié la réalisation des études techniques et cartographiques aux groupements et bureaux d'études spécialisés rappelés ci-dessous. Les engagements pris initialement auprès des différents prestataires ont été reconduits.

Nature	Auteurs des études	Observations
Etudes jusqu'à arrêt de projet du PLU	Atelier du Canal - Architectes urbanistes (M. RIGAUD) 74C, rue de Paris 35031 RENNES Cedex	Missionné depuis 2014
Evaluation environnementale		
Inventaire des zones humides	Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat, compétence «Eau…» transférées à SBAA le 1er janvier 2018	Automne 2010 (Tréméloir) Mai-juin 2011 (Pordic)
Inventaire des ZH (complémentaire)	Cabinet Dm'eau (Etudes hydrauliques et environnementales) 8 rue Charles Lindbergh, 35 150 JANZE	Mars 2017 (aéroport)
Porter à connaissance	Services de l'Etat M. le Préfet des Côtes d'Armor - Saint-Brieuc	2014 et 2016

TITRE B : PROJET

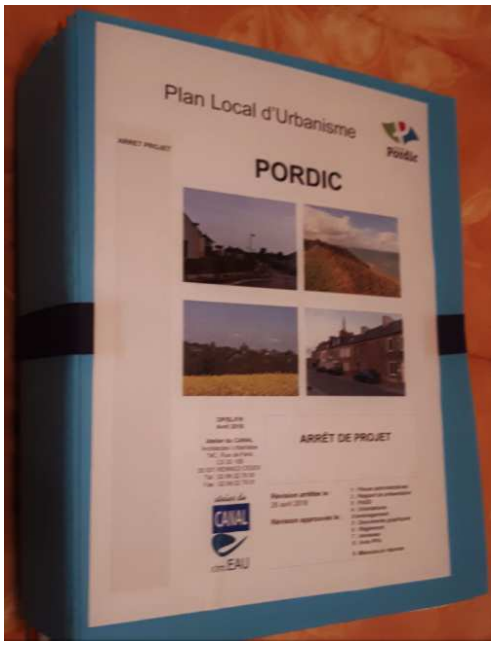
B1- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête (11 pièces), nous a été remis, en quatre exemplaires, dans une chemise cartonnée et sanglée.

La page de couverture comprend le logo de la ville de Pordic, elle porte l'intitulé

Plan Local d'Urbanisme
PORDIC
4 photos de Pordic
ARRET DE PROJET
26 avril 2018

Les pièces du dossier destiné au public, ont été cotées et paraphées avant l'ouverture de l'enquête par l'un des membres de la commission d'enquête.



Le logo et les coordonnées de l'Atelier du Canal (maître d'œuvre) et la date de l'arrêt de projet suivi du listing des 11 pièces constituant le dossier (le sommaire est en page 2 de couverture).

1. Pièces administratives
2. Rapport de présentation – Evaluation environnementale
3. Projet d´Aménagement de Développement Durable (PADD)
4. Orientations d´Aménagement et de Programmation (OAP)
5. Documents graphiques
6. Règlement
7. Annexes
8. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
9. Mémoire en réponse aux avis des PPA
10. Registre des observations
11. Bordereau des pièces ajoutées à la demande de la commission d´enquête

1. Pièces administratives :

Cette chemise comprend 6 pièces :

- Délibération du Conseil Municipal du 29/01/2016 : prescription de la révision du PLU
- Délibération du Conseil Municipal du 24/03/2017 : débat sur le Projet d´Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Délibération du Conseil Municipal du 23/03/2018 : avis sur l´arrêt du PLU
- Délibération du Conseil d´Agglomération de SBAA du 26/04/2018 : arrêt du projet du PLU de Pordic
- Le bilan de la concertation (annexe à la délibération du 26/04/2018
- L'arrêté pris par la Présidente de Saint Brieuc Armor Agglomération portant sur l´enquête publique du projet de révision du PLU de Pordic en date du 11/10/2018

2. Rapport de présentation – Evaluation environnementale :

2A - Tome 1 Diagnostic et enjeux
2B - Tome 2 Présentation et justification du projet
Ces 2 documents sont reliés par une spirale plastique.

Tome 1, Diagnostic et enjeux, imprimé en recto verso comprend 138 feuillets, 275 pages (la numérotation commence à la page de couverture, la page 2 est blanche et la page 275 se termine sur un recto).

Il est constitué de sept parties annoncées par une table des matières page 3 (la page 4 est blanche).

Première partie : Introduction, présentation du contexte territorial – p.5 à 28, comprend 12 feuillets, soit 24 pages. Un sommaire - page 6, le préambule - page 7.

Cette première partie présente les aspects généraux et la démarche du PLU de la page 8 à 12. Le contexte territorial de la commune aux pages 13 à 19. Les objectifs initiaux de la commune concernant la révision des PLU de Pordic et Tréméloir - pages 20 et 21. Les objectifs supra-communaux : la prise en compte des principales lois d'urbanisme et des politiques publiques nationales ou locales - pages 21 à 28.

Deuxième partie : Etat initial de l'environnement – Analyse paysagère – p.29 à 49, comprend 11 feuillets, dont 21 pages (la page 50 est blanche). Un sommaire - page 30.

Elle aborde 4 points :

- Le climat, la géologie et la topographie - pages 31 à 39.
- L'analyse du réseau hydrographique - page 40.
- La structure végétale : trame verte - pages 41 à 44.
- L'analyse des vues depuis les axes routiers principaux (RN12, RD786, RD6) - pages 45 à 49.

Troisième partie : Etat initial de l'environnement – Analyse environnementale p.51 à 100, comprend 25 feuillets soit 50 pages. Un sommaire aux pages 52 et 53.

Elle présente 9 points :

- Le recensement des espaces naturels de grande valeur patrimoniale : les sites inscrits et les ZNIEFF - pages 54 à 59.
- La zone de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles - pages 60 à 65.
- Le site Natura 2000 - pages 66 et 67.
- La gestion de la ressource en eau - pages 68 à 79.
- La gestion des risques naturels - pages 80 à 90.
- La gestion des risques technologiques - page 91.
- Le classement sonore des infrastructures terrestres de transport - page 91.
- Le patrimoine archéologique - pages 92 et 99.
- Les enjeux liés au paysage et à l'environnement - page 100.

Quatrième partie : Analyse urbaine et architecturale (occupation des sols et morphologie urbaine) – p101 à 178, comprend 39 feuillets dont 77pages (la page 178 est blanche). Un sommaire - pages 102 à 103. Elle présente 5 points dont 4 analyses et des enjeux et objectifs :

- L'analyse historique du développement de Pordic - pages 104 à 108.
- L'analyse urbaine et architecturale - pages 109 à 145.
- L'analyse des capacités de densification et de mutation urbaine - page 146 à 161.
- L'analyse de la consommation foncière - pages 162 à 176.
- Les enjeux et objectifs liés à l'urbanisme et à l'architecture - page 177.

Cinquième partie : Analyse de la démographie et du parc de logement sur la commune - page 179, comprend 18 feuillets soit 36 pages. Un sommaire - page 180. Le contenu aborde 4 points :

- Une analyse démographique - pages 181 à 191.
- L'analyse du parc de logements - pages 192 à 208.
- Une synthèse du programme local de l'habitat (PLH) 2012/2017 - pages 209 à 2013.
- Les enjeux sur le thème de la démographie et du parc de logements – page 214.

Sixième partie : Analyse de l'activité économique – p..215 à 254, comprend 20 feuillets sur 40 pages. Un sommaire - page 216. Elle contient 6 points :

- L'inscription de Pordic dans le contexte économique du Pays et de la zone d'emploi de Saint Brieuc - pages 217 à 228.
- L'identification des centres d'activités et d'emplois sur la commune - pages 229 à 230.
- L'analyse de l'activité commerciale, artisanale et industrielle - pages 231 à 244.
- La présentation du site aéroportuaire - pages 245 à 247.
- L'analyse de l'activité agricole - pages 248 à 253.
- La présentation des enjeux concernant le domaine économique - page 254.

Septième partie : Analyse des déplacements sur la commune – p.255 à 275 comprend 11 feuillets dont 21 pages (la page 275 n'a pas de verso). Elle aborde 3 points :

- L'analyse des circulations à l'échelle à l'échelle de l'agglomération briochine - pages 257 à 262.
- Les déplacements à l'échelle de la commune – pages 263 à 274.
- Les enjeux liés au thème des déplacements - page 275.

Tome 2 : Présentation et justification du projet, imprimé en recto verso comprend 132 feuillets, soit 264 pages (la numérotation commence à la page de couverture jusqu'à la page 264 - la page 2 est blanche. Il est constitué d'une table des matières - pages 3 et 4. La page 5 annonce un titre "Explication et justification des choix retenus pour établir le projet". Cette partie est constituée d'un préambule - page 6 et de six dossiers de la page 6 à 264.

Première partie : La présentation de la synthèse des ateliers participatifs - pages 6 à 9.

Deuxième partie : Les explications des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement - pages 10 à 49. Cette partie est composée de quatre thèmes :

- Le paysage et l'environnement,
- L'habitat
- L'activité économique
- Les déplacements et les liaisons inter quartiers.

Troisième partie : Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU**,** des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement - pages 50 à 152. Elle aborde 3 thèmes :

- Le règlement graphique,
- Le règlement littéral
- La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.

Quatrième partie : Justification du projet au regard de la législation - pages 153 à 225. Quatre thèmes :

- Les modalités d'application de la loi Littoral,
- La prise en compte de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- La compatibilité du PLU avec la loi ALUR,
- La comptabilité du projet avec les documents supra-communaux.

Cinquième partie : L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**,** notamment sur milieux naturels et agricole, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées - pages 226 à 251. Elle comprend trois thèmes :

- La méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Pordic,
- La présentation d'un scénario au fil du temps et l'analyse de ses incidences sur l'environnement
- L'analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

Sixième partie : Le résumé non technique - pages 252 à 264.

3. Projet d´Aménagement de Développement Durable (PADD)

Ce document comprend 9 feuillets soit 18 pages. La numérotation commence à partir de la page de couverture. Le sommaire - page 2.

Rappel de la notion de développement durable et de l'outil PADD (pages 3 et 4)

4 grands axes (14 pages numérotées de 5 et 17)

1. L'environnement,
2. L'habitat,
3. Le développement économique,
4. Les modalités de déplacements et du cadre de vie.

4. Orientations d´Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document est présenté en mode paysage, au format A4. Il est constitué de 26 feuillets. Les pages sont numérotées de 1 à 51. Le verso de la page 1 est blanc. Les OAP permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations comprennent des dispositions qui portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

5. Documents graphiques : cette partie du dossier est composée de 5 outils :

5A Plan général (plan d'ensemble, document graphique agglomération : Pordic-Tréméloir)
5B Plan zoom agglomération Pordic
5C Plan zoom agglomération Tréméloir
5D Tableau des emplacements réservés (3 pages numérotées de 1 à 6)
5E Repérage du bâti (76 sites) en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ce document présente, le contexte législatif (loi ALUR) et réglementaire actuel concernant les PLU en vigueur de Pordic et Tréméloir, et notifie la réglementation concernant le changement de destination. Il est relié par une spirale de 61 feuillets. Les pages sont numérotées de 1 à 121. Le verso de la page 121 est blanc.

6. Règlement littéral : 97 feuillets imprimés en recto verso sont reliés par une spirale.

Il est constitué d'une page de garde page 1, une table des matières pages 3 et 4, un préambule page 5 et des définitions pages 6 à 10. La page 2 est blanche.

5 titres et annexes :

- Titre I : Dispositions générales - pages 11 à 21, comprend 6 feuillets, soit 12 pages (la page 22 est blanche)
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines - pages 23 à 84, comprend 31 feuillets, 62 pages (les pages : 24, 38, 84 sont blanches)
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser - pages 85, à 102 comprend 9 feuillets, soit 18 pages (les pages 22 et 104 sont blanches)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles - pages 103 à 114, comprend 6 feuillets, soit 12 pages (la page 104 est blanche)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles - pages 115 à 130 comprend de 8 feuillets soit 16 pages (les pages 116 et 126 sont blanches)
- Annexes :
  - Espaces boisés classés pages 131 à 135,
  - Emplacements réservés pages 136 et 137,
  - Liste des plantes invasives pages138 à 144 les listes des plantes invasives interdites,
  - Cahier des recommandations architecturales (spécifique à la zone 1Auy de l'aéroport) page 145 et suivantes : document intégré d'Enet – Doowy 18 pages.
  - Règlement destiné aux aménageurs pour raccordement aux réseaux (SBAA), page 146 et suivantes - document intégré de 27 pages.

La page 144 est blanche.

7. Annexes :

7A Servitudes

7A1 Plan d'ensemble des servitudes d'utilité publique

7A2 Liste des servitudes d´utilité publique : document relié par spiral constitué de 9 feuillets, une page de garde page 1 dont le verso est blanc, servitudes affectant le territoire communal pages 2 et 3 annexées par 14 pages numérotées 39 à 41, 43 à 51, 55 et 57.

7B Annexes sanitaires :

- Plan du réseau d´eaux usées –zones 1AU et 2AU
- Plan du réseau d´alimentation en eau potable et zones à urbaniser
- Plan du réseau eaux pluviales – cours d'eau – zones 1AU et 2 AU
- Notice : Annexes sanitaires, relié par spiral constitué de 56 feuillets, 111 pages, page de garde non numérotée.

8. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

1. Avis Autorité environnementale - 1 page
2. Avis Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) - 2 pages
3. Avis Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - 4 pages
4. Avis des services de l´Etat - 12 pages. PJ. : DDTM - 3 pages et 5 cartes, RTE - 13 pages et 1 carte, GTR gaz – 1page, DG aviation civile - 1 page.
5. Avis de la Région - 1 page
6. Avis du Département - 5 pages et 3 cartes
7. Avis Pays de Saint Brieuc - 3 pages
8. Avis de la Chambre de Commerce et d´Industrie (CCI) - 1 page
9. Avis de la Chambre d´Agriculture - 2 pages
10. Avis de l´Institut national de l´origine et de la qualité -1 page
11. Avis Saint Brieuc Armor Agglomération - 11 pages

9. **Mémoire en réponse :** 16 feuillets imprimés en recto verso agrafés (31 pages)

Il est constitué d'une page de garde page 1, une table des matières page 2 et un préambule page 3.

1. Avis de la préfecture des côtes d'Armor - pages 4 à 12
2. Avis de RTE - pages 13 à 15
3. Avis de SBAA - pages 16 à 21
4. Avis du pays de SB concernant la pris en compte du SCOT- pages 22 et 23
5. Avis de la chambre d'agriculture - pages 24 et 25
6. Avis du conseil départemental - pages 26 et 27
7. Avis de la CCI - page 29
8. Avis de la CDPENAF - page 29
9. Avis de la CDNPS - page 30
10. Avis du CR - page 31
11. Avis de la MRAE - page 31

10. Registre d'enquête et observations du public :

Celui-ci est un fascicule pré-imprimé de type « Berger Levrault » réf : 501 051. Il comprend 32 pages dont 19 destinées au recueil des observations (p. 2 à 20). La clôture du registre et la liste des pièces annexées se trouvent à la page 21 du registre.

11. **Bordereau des pièces ajoutées à la demande du président de la commission d´enquête**

- Plan d´exposition au bruit aéroport Saint Brieuc Armor (PEB) - document de 3 pages : 2 cartographies et 1 annexe A (contrainte du PEB sur l'urbanisme).
- Projet élargissement de la rue Bourlago correspondant à l´emplacement réservé N°101

B2- SYNTHESE DU PROJET de PLU (PADD)

Le projet de révision du PLU permet à la commune nouvelle de Pordic de faire un état des lieux de ses atouts et de ses contraintes en matière socio-économique, environnementale et paysagère. Suite à l'élaboration du diagnostic territorial et respectant le contexte législatif, les grandes orientations du PADD ont été définies et quatre grands thèmes se sont imposés.

Le paysage et l'environnement

Projet construit autour de trois notions :

- La préservation d'espaces naturels à grande valeur écologique et paysagère,
- La protection d'éléments naturels (espaces boisés, cours d'eau, zones humides),
- La promotion d'une ville compacte qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols). L'idée est de rapprocher les habitants des lieux de travail, des lieux de vie et de favoriser les déplacements à pied, en vélo ou en transport en commun.

Quatre idées fortes :

- Protéger les espaces naturels proches du littoral de la commune, et organiser leur fréquentation et leurs usages.
- Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau
- Préserver et recréer la structure végétale de la commune
- Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels

L'habitat

Un principe affiché : L'équilibre doit se faire entre l'aménagement et la protection - renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et protection des espaces naturels et des paysages.

Prospective démographique et objectifs de production de logements

Garantir un développement durable et équilibré en s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Objectifs quantitatifs :

Le projet s'appuie sur le PLH pour déterminer un objectif annuel de logements :

- 65 logements/an, pour les 10 prochaines années,
- Une croissance démographique annuelle de 1,50%,
- Une population de 8725 habitants en 2028,
- Un besoin en logements estimé à 650 sur 10 ans.

Objectifs qualitatifs :

Les options retenues :

- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune,
- Anticiper le processus de desserrement familial,
- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements,
- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir,
- Garantir la mixité sociale et générationnelle.

Projet spatial de développement de l'habitat

Construire des logements dans une logique de construction d'une ville compacte et fonctionnelle, en procédant à un rééquilibrage du développement urbain sur la façade ouest de l'agglomération, tournée vers Tréméloir.

Le projet de développement de l'habitat se décline selon 3 thèmes :

1. La préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie (des règles de protection de ce patrimoine et plus largement du cadre de vie ont été mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant)
2. Le renouvellement urbain (en assurant une évolution progressive et cohérente de la ville sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles).

3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation (opérations à court terme et plus long terme).

Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain

Dans les futures opérations d'habitat, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

Le projet fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au PLU en vigueur :

- En réduisant de moitié les secteurs de développement en extension de l'urbanisation,
- En augmentant de 30 % la densité minimale dans les opérations de logements (passage de 17,5 à 23,17 lgts/ha).

L'activité économique

Le projet de développement urbain doit permettre de conserver un équilibre entre les activités économiques et notamment commerciales du centre-ville et celles qui s'implantent en périphérie de la ville, conformément aux dispositions prises dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Quatre mesures pour favoriser le développement économique :

1. Renforcer le marché captif de proximité : assurer le développement urbain à proximité immédiate des centres bourg pour apporter une offre commerciale permanente et diversifiée, limiter la concurrence sur le reste de l'agglomération (à l'exception de la ZACOM de Kéribet : > 250m2), maintenir l'offre commerciale existante, favoriser l'accessibilité aux commerces, et permettre leur évolution par des extensions.
2. Restructurer les zones d'activités artisanales et industrielles : le PLU propose de limiter le développement spatial des zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles au bénéfice d'une requalification de l'existant.
3. Accompagner le développement du site aéroportuaire : autoriser les occupations et utilisations du sol liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.
4. Renforcer et développer l'activité agricole : limiter la pression urbaine au profit de l'espace agricole, par l'application de deux actions fortes :
   - Regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct des aires agglomérées (des secteurs potentiellement constructibles ont été supprimés et rendus à l'activité agricole),
   - Limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural, en interdisant la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés des deux agglomérations, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles (nouvelles dispositions de la loi ALUR - possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages).

Les déplacements et les liaisons interquartiers

La maîtrise des déplacements automobiles : supprimer des secteurs de développement urbains (Est de Pordic) inscrit au PLU actuel, pour réduire des dysfonctionnements de circulation automobile en centre-ville et formaliser de nouvelles liaisons automobiles périphériques.

Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux : Limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de la commune ou bien en direction de Saint Brieuc. Cet objectif se traduit par trois actions complémentaires :

- Programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts,
- Faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers,
- Favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée.

19 OAP définissent des zones à urbaniser pour guider les projets sur des secteurs situés au sein d'espaces urbanisés ou en extension urbaines, avec des prescriptions pour certaines en matière de densité urbaine et de mixité sociale.

TITRE C : CONCERTATION

1 - Modalités retenues

La concertation a été initiée en 2014 sur le territoire de l'ancienne commune de Pordic, puis étendue au territoire de Tréméloir en 2016 (délibération du 29 janvier 2016). Saint-Brieuc Armor Agglomération a validé la poursuite de cette procédure à l'occasion de l'acquisition de cette nouvelle compétence « urbanisme » (27 mars 2017) au sein de l'agglomération par délibération du 27 avril 2017.

La délibération communale du 29 janvier 2016 précise les modalités de cette concertation :

- Information régulière par le biais des bulletins d'informations municipales et par le site Internet de la Ville.
- Réunions publiques et réunions avec les associations et acteurs économiques (agriculteurs, commerçants) avant l'arrêt de projet de PLU.
- Mise à disposition en mairie et mairie-déléguée aux jours et heures habituels d'ouverture au public et jusqu'à l'arrêt du PLU d'un dossier sur le déroulement de la procédure, d'un registre d'observations et d'une boîte à idées.
- Mise en place de panneaux d'exposition en mairie présentant l'avancement du dossier de révision
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire
- Permanences tenues par les techniciens jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

2 - Modalités mises en œuvre

Moyens d'information

- Bulletin municipal :
  - Pordic Magazine (Eté 2016) : Plan Local d'Urbanisme : Le diagnostic présenté aux Pordicais.
  - Pordic Magazine Hiver 2017/2018 PLU : La dernière ligne droite.
  - Pordic - info : Mensuel annonçant les réunions et les modalités de la concertation
  - Presse locale : Annonce et présence aux réunions, compte-rendu aux Pordicais.
- Site internet : Accès aux documents sur le site d'étude : rôle, objectifs et contenu du PLU, déroulement de la procédure et de la concertation (Mise à jour et publication d'une note synthèse après chaque réunion publique).
- Exposition en mairie : Exposition tout au long de la révision dans le hall de la mairie, dossier de synthèse de la procédure mis à disposition à proximité et à la mairie déléguée à partir de 2016.

Moyens d'expression

- Registre en mairie : Registre de concertation ouvert en 2016 (7 observations y ont été consignées)
- Boite à idées : Installée dans le hall de la mairie et à la mairie déléguée en 2016 (5 lettres déposées)
- Boite courriel : Existence rappelée à plusieurs reprises (moins de 10 demandes ont été formulées)
- Courriers/permanences des élus et techniciens : 140 demandes ont été enregistrées (élus et service urbanisme)
- Réunions publiques
  - 22 avril 2016 : Réunion destinée à la profession agricole (CA + agriculteurs)
  - 21 juin 2016 : Diagnostic, analyse de l'Etat initial de l'environnement, habitat, économie (> 100 personnes présentes)
  - 9 mai 2017 : Réunion destinée à la vie économique (20 commerçants, professions libérales et associations représentées)
  - 17 mai 2017 : Présentation du projet urbain (> 100 personnes présentes)
  - 12 déc.2017 : Réglementation graphique et littérale.

3 - Synthèse des observations

Réunions

- Réunion destinée à la profession agricole, un questionnaire a été remis à chaque exploitant afin de réactualiser les données agricoles en vue d'établir le diagnostic. Les questions ont porté sur :
  - Le devenir de la déviation de Binic
  - Le devenir des zones d'activité de Sainte-Croix
  - Le trafic au niveau du rond-point de la 2ème DB
- Première réunion publique, les seules questions posées ont porté sur la procédure.
- Réunion destinée aux acteurs de la vie économique, aux professions libérales et aux représentants des associations, les questions ont porté sur :
  - La réserve d'un emplacement pour le collège
  - Les interrogations sur la problématique de circulation (trafic de transit)
  - Le déplacement du tir à l'arc au même titre que les terrains de foot.
  - Le stationnement et le déplacement des équipements publics
  - Le devenir de la liaison douce derrière l'ancienne mairie
  - La continuité des liaisons douces (cyclables/piétons) et leur sécurisation entre les lotissements (suggestion de garages/abris à vélos, espaces conviviaux)
  - La compensation de la densification par des espaces boisés
- Seconde réunion publique, les remarques ont porté sur :
  - Le devenir de la déviation de Binic
  - Les alternatives à la voiture : Déplacement des piétons et cycles sur des voies plus sécurisées
  - Le devenir des zones humides au niveau du parc d'activité de Kéribet
  - Les craintes sur la densification liée au besoin de préserver les terres agricoles
  - Les besoins de fluidifier le trafic tout en préservant l'attractivité des commerces
  - La programmation d'un collège à Pordic
  - Le devenir de la liaison douce derrière l'ancienne mairie.
- Deux ateliers participatifs se sont réunis les 22 novembre 2016 et 9 mars 2017 afin de définir des orientations de développement garantissant un projet durable et répondant aux enjeux environnementaux, et d'échanger sur les orientations applicables sur la commune via le PLU.

Demandes écrites émises tout au long de la concertation

Les ¾ des demandes individuelles étaient relatives à une demande de changement de zonage (constructibilité du terrain, suppression d'emplacement réservé…).

La grande majorité des demandes ne pouvait pas être prise en compte positivement compte tenu de la législation et la réglementation (loi ALUR, loi Littoral, SCoT).

Les autres demandes individuelles ont fait l'objet d'un examen exhaustif.

Le quart restant, portant essentiellement sur des thématiques ayant déjà fait l'objet d'échange au cours des réunions de concertation, a été examiné.

La synthèse ci-dessus réalisée à partir du bilan de la concertation, a été annexée au dossier d'enquête (pièces administratives). Il est regrettable que ce bilan ne relate pas les quelques modifications apportées au projet par la participation du public, ce qui témoignerait de la participation effective de celui-ci à la mise en œuvre du PLU.

TITRE D : AVIS

Les avis de la MRAE, la CDNPS, la CDPENAF et les PPA font l'objet d'une synthèse que nous présentons en annexe 2 de ce rapport. Nous y avons ajouté les réponses du maître d'ouvrage. Tous ces avis et réponses sont rappelés au début de chacune de nos analyses ci-après.

TITRE E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

E1 - DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

M. le président du Tribunal administratif de Rennes par décision E18000222 du 21 septembre 2018 a désigné la commission d'enquête ayant pour objet la révision générale du plan local d'urbanisme de Pordic

Président : Jean-Charles BOUGERIE
Membres titulaires : Hervelyne DANET
Françoise ISAAC

E2 - ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE (annexe 3)

Par arrêté du 11 octobre 2018, Madame la Présidente de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (art 1 et 2) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pordic pour une durée de 38 jours du mardi 30 octobre au jeudi 6 décembre 2018. Le projet a essentiellement pour objectif :

- La protection des espaces littoraux mais aussi du paysage rural
- La maîtrise de la consommation de l'espace
- La recomposition de l'espace urbain
- L'accompagnement de l'activité économique
- L'intégration des évolutions législatives et réglementaires (Lois Grenelle, ALUR, SCoT, SAGE…)

E3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE (CE - R123-11)

PUBLICITE DIFFUSEE

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux régionaux (annexe 5)

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans la rubrique annonces administratives des quotidiens suivants :

		1er avis	2ème avis
- Le Télégramme	Côtes d'Armor	13 octobre 2018	2 novembre 2018
- Ouest-France	Côtes d'Armor	13/14 octobre 2018	2 novembre 2018

Autres publications

Avis d'enquête :

La commune a imprimé un flyer au format A5 comprenant 4 pages (A4 plié en deux) reproduisant en recto verso, au format portait, une copie intégrale de l'avis d'enquête. Celui-ci était tenu à la disposition du public à la mairie (banque d'accueil) et en salle de permanence lors de la présence de la commission. Un exemplaire a été joint au Tréméloir info de novembre 2018 alors qu'un article du Pordic info du 26 octobre reprenait le contenu de cet avis (cf. ci-dessous). Les personnes qui étaient intervenues par écrit durant la phase de concertation ont reçu une information par courrier personnalisé (à deux reprises) sur l'existence de l'enquête et sur les conditions de son déroulement.

Articles de presse : Plusieurs communiqués et articles de presse faisant connaître l'existence de l'enquête et les modalités de la participation du public, notamment la tenue des permanences ont été publiés :

20 oct. 2018	Le Télégramme (locale Pordic)	Communiqué de presse annonçant l'enquête et ses modalités.
23 oct. 2018	Ouest-France (locale Pordic)	Communiqué de presse annonçant l'enquête et ses modalités.
25 oct. 2018	Ouest-France (locale Pordic)	Communiqué rectification adresse internet dépôt observations.
26 oct. 2018	Pordic info n°30 (p.8)	Article reprenant le contenu de l'avis d'enquête
Nov. 2018	Tréméloir info n°155 (p.1 et 4)	Communiqué faisant référence à l'avis d'enquête annexé
9 nov. 2018	Ouest-France (locale Pordic)	Rappel permanence commission d'enquête du 10 novembre.
10/11 nov. 2018	Ouest-France (locale Pordic)	Rappel permanence commission d'enquête du 10 novembre.
19 nov. 2018	Le Télégramme (locale Pordic)	Rappel permanences des 20 et 21 novembre 2018.
20 nov. 2018	Pordic info n°31 (p.4)	Rappel permanences des 20 et 21 novembre 2018
20 nov. 2018	Le Télégramme (locale Pordic)	Rappel permanences des 20 et 21 novembre 2018.
20 nov. 2018	Ouest-France (locale Pordic)	Modalités enquête, plus que trois permanences
21 nov. 2018	Le Télégramme (locale Pordic)	Modalités enquête, encore deux semaines et deux permanences
Déc. 2018	Tréméloir info n°156 (p. 2)	Rappel dates de l'enquête
3 déc. 2018	Ouest-France (locale Pordic)	Rappel dernière permanence commission d'enquête 6 déc. 2018.
4 déc. 2018	Le Télégramme (locale Pordic)	Communiqué de presse rappelant la dernière permanence.

Autres articles de presse

Durant la période de l'enquête (soit jusqu'au 6 décembre 2018) plusieurs articles de presse relatifs à la création d'un circuit automobile ou d'une piste d'éducation routière sur l'emprise de l'aéroport ont été publiés les :

23 oct. 2018	Ouest-France	Piste de l'aéroport : l'avis de l'opposition municipale
22 nov. 2018	Le Télégramme	Une piste éducative routière plutôt qu'un circuit automobile
27 nov. 2018	Le Télégramme	Piste routière : Ouverture espérée en 2021.
29 nov. 2018	Le Télégramme	EELV : Incohérence d'une piste auto moto pour le groupe local, plutôt une centrale photovoltaïque
6 déc. 2018	Ouest-France	Riverains de l'aéroport. Ils préconisent une centrale photovoltaïque à la place d'une piste éducative routière.
6 déc. 2018	Le Télégramme	Aéroport : titre « Des riverains pros énergie solaire ».

Autres publicités écrites : diffusion de l'avis d'enquête :

La commune a imprimé un flyer (format A5) comprenant 4 pages (A4 plié en deux), imprimé recto verso, format portait, présentant une copie de l'avis d'enquête. Celui-ci était à la disposition du public à la mairie (banque d'accueil) et en salle de permanence en présence de la commission. Un exemplaire a été joint au Tréméloir info de novembre 2018, un article du « Pordic info » du 26 octobre 2018 reprenait le contenu de cet avis (cf. ci-dessus).

AVIS D'ENQUETE (annexe 5)

- Affichage de l'avis d'enquête sur site : 32 affiches plastifiées imprimées au format A2 sur fond jaune, orientées portrait étaient implantées aux endroits suivants :

  A proximité des équipements (lieux habituellement fréquentés par le public)

  A. Centre culturel de la Ville Robert/ Médiathèque
  B. Salle des Fêtes
  C. Salle omnisports
  D. Ecole élémentaire François Rouxel
  E. Ecole maternelle Saint Exupéry
  F. Ecole Sainte Anne
  G. Mairie Pordic
  H. Mairie annexe Tréméloir
  I. Ecole de Saint Méloir

  Affichages sur site (affichages visibles de la voie publique)

  1. Le Bourgneuf
  2. Le Vaudic
  3. Fontaine des Croix
  4. Rue Pasteur
  5. Rue de la Ville Auvray
  6. Très les Murs
  7. Rue Surcouf
  8. Rue Pierre Loti
  9. Rue de la Ville Tréhen
  10. Rue de la Croix Rouge
  11. Rue de l'Ic
  12. Sépulcre
  13. Rue du Puits Thomas
  14. Rue des Rochettes
  15. Rue du Terray
  16. Rue de Rodo
  17. Rue de la Mare Colas
  18. Rue du Goëlo
  19. Site de l'aéroport
  20. Intersection rue de la Ville au Bas et rue Louis Blanc (vers Querré)
  21. L'Ecusset (vers Ville Morel et Perrine)
  22. Tournemine
  23. Rue de Saint Brieuc

  Soit 32 affichages au total dont 8 sur l'ancien territoire de Tréméloir

Constatations complémentaires

Nous avons parcouru les différents sites d'affichage en prenant connaissance du territoire et lors de nos visites préalables à l'analyse de certaines observations. A chacune de nos permanences, les affiches étaient toujours présentes à proximité de la mairie.

– Mise en ligne de l'avis d'enquête (annexe 8 et 9)
  - Site Internet de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération selon le chemin : www.saintbrieuc-armor-agglo.fr/vie-quotidienne/urbanisme/strategie-et-planification/pordic
  - Site Internet de la Commune de Pordic selon le chemin : http://www.pordic.fr/plan-local-d-urbanisme

E4 - MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE (annexe 8)

Un dossier papier complet (Cf. chapitre B1 de ce rapport) et un registre d'enquête étaient à la disposition du public à la Mairie de Pordic, siège de l'enquête, pendant toute la durée de celle-ci.

Dématérialisation : Le dossier d'enquête était consultable dans sa version dématérialisée sur le site de la Commune à la même adresse Internet que l'avis d'enquête (cf. E3).

De la même façon que pour l'avis d'enquête nous nous sommes assurés de la présence de ces différentes pièces à plusieurs reprises (notamment les 30 octobre et 6 décembre 2018).

Enfin le public avait accès au dossier d'enquête depuis un poste informatique mis à sa disposition à la mairie sur le lieu de consultation du dossier et de dépôt des observations sur registre.

E5 - DEPOT DES OBSERVATIONS PAR LE PUBLIC

En résumé, le public avait la possibilité de déposer ses observations à la mairie de Pordic :
- soit par inscription sur le registre papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public,
- soit par annexion d'un courrier au registre papier
- soit par courrier adressé à la mairie (1 place Emile Guéret) à l'attention du président de la commission,
- soit par voie électronique à l'adresse dédiée : enquetepublique.plu@pordic.fr

Suite donnée aux observations

Dès réception des courriels, la commune de Pordic les a mis à la disposition du public par voie dématérialisée sur son site Internet en annexe au dossier d'enquête et nous les a transférés.

Les observations déposées et reçues par courrier postal à la mairie ont été annexées au registre papier

E6 - REUNION D'INFORMATION et D'ECHANGE avec le PUBLIC (article R123-17)

Nous avons relaté précédemment le déroulé de la procédure de concertation engagée par la collectivité, celle-ci est réglementée par le code de l'urbanisme. Trois réunions « grand public » avaient été organisées par le maître d'ouvrage, la dernière ayant eu lieu le 12 décembre 2017 soit peu de temps avant l'avis préalable de la commune (23 mars 2018), puis l'arrêt de projet le 26 avril 2018 par le Conseil d'Agglomération SBAA.

Compte tenu de ces éléments, nous avons estimé qu'il n'y avait pas lieu d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public.

E7 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS (annexe 1)

Le dernier jour de l'enquête (6 décembre à 12h00) nous avons pris possession du registre d'enquête, des courriers annexés et des courriels reçus en mairie sur la boîte dédiée. Nous avons fait parvenir le 14 décembre 2018 au représentant du maître d'ouvrage une version numérisée du PV de synthèse des observations. Celui-ci a été commenté lors d'un entretien que nous avons eu le 18 décembre en mairie de Pordic.

Le représentant du MO par un courriel du 27 décembre 2018 a demandé que le délai de réponse au PV de synthèse soit reporté au 15 janvier, ce que nous avons accepté (cf. ci-dessous)

E8 - REMISE DU RAPPORT ET DE L'AVIS

Compte tenu de la demande formulée par le maître d'ouvrage (mémoire en réponse), du nombre et de la nature des observations, nous avons demandé le 28 décembre 2018 que le délai de remise du rapport et de l'avis soient repoussés au 15 février 2019 ce qui a été accepté par le MO (réponse reçue le 7 janvier 2019).

E9 - CHRONOLOGIE GENERALE DE L'ENQUETE

HISTORIQUE DU PROJET

3 janvier 1986	Loi Littoral
19 juillet 1991	Loi LOV (Loi d'Orientation pour la Ville)
3 janvier 1992	Loi sur l'Eau
8 janvier 1993	Loi Paysage
13 décembre 2000	Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) loi fondatrice des SCoT et des PLU
24 février 2006	Approbation du PLU de Pordic
28 septembre 2006	Adoption du PDU 2006-2016 de SBAA
22 décembre 2006	Approbation du PLU de Tréméloir
30 décembre 2006	Loi sur l'eau et sur les milieux aquatiques
5 mars 2007	Loi DALO (Droit Au Logement Opposable)
25 mars 2009	Loi M.L.L.E (Modification pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion)
12 juillet 2010	Loi ENE (Engagement National pour l'environnement) loi dite Grenelle 2 (création des OAP)
27 juillet 2010	Loi MAP (Modernisation de l'agriculture et de la pêche) Régression des espaces agricoles.
Décembre 2009	Adoption du schéma directeur cyclable de SBA
1er janvier 2011	Transfert de la compétence « Eau et Assainissement » à « Saint-Brieuc Agglomération »
15 décembre 2011	Approbation du PLH 2012-2017 de SBAA
23 août 2012	Décret imposant la réalisation d'une Evaluation Environnementale pour les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune « Loi Littoral »
30 janvier 2014	Approbation du SAGE « Baie de Saint Brieuc »
14 février 2014	Validation par la CLE de l'inventaire des zones humides et cours d'eau de Tréméloir (SMEGA)
24 mars 2014	Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)
27 mars 2014	Transfert de la compétence « Urbanisme » à « Saint-Brieuc-Armor-Agglomération »
3 juillet 2014	Approbation du Plan Climat Energie (PCET) de Saint-Brieuc Agglomération
10 octobre 2014	Engament de la procédure de révision de son PLU et de la procédure de concertation par l'ancienne commune de Pordic
1er janvier 2015	Le syndicat mixte devient le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saint Brieuc regroupant Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer.
27 février 2015	Approbation du SCoT du Pays de Saint-Brieuc
7 mai 2015	Validation par la CLE de l'inventaire des zones humides et cours d'eau sur Pordic (SMEGA)
18 novembre 2015	Approbation du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021
1er janvier 2016	Recodification du CU (code de l'urbanisme)
1er janvier 2016	Création de la Commune nouvelle de Pordic (anciens territoires de Pordic et de Tréméloir)

29 janvier 2016	Suite à la création de la commune nouvelle, prescription d'une nouvelle révision sur l'ensemble du nouveau territoire communal et engagement d'une nouvelle phase de concertation.
7 juillet 2016	Loi CAP (Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)
1er janvier 2017	Saint-Brieuc Armor Agglomération regroupe 32 communes
Mars 2017	Inventaire complémentaire des zones humides sur le site de l'aéroport (Cabinet Dm'eau)
24 mars 2017	Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Pordic
27 mars 2017	Transfert de la compétence urbanisme à Saint-Brieuc Armor Agglomération
31 mars 2017	Délibération de Pordic autorisant SBAA à poursuivre la procédure de révision de son PLU
27 avril 2017	Délibération de SBAA confiant la poursuite des procédures de PLU initiées par les Communes
21 décembre 2017	Déclassement par la CLE de 19 842 m2 de ZH sur le site de l'aéroport
26 janvier 2018	Actualisation du déclassement de ZH par la commune (- 19 842 m2)
9 février 2018	Déclassement par la CLE de 68 035 m2 de ZH sur le site de l'aéroport
23 février 2018	Actualisation du déclassement de ZH par la commune (- 68 035 m2)
23 mars 2018	Avis favorable de la Commune de Pordic sur l'arrêt du projet de PLU
26 avril 2018	Le Conseil d'agglomération de SBAA approuve et tire le bilan de la concertation, Il arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pordic.
30 mai 2018	Avis de la Région Bretagne
15 juin 2018	Avis de la CCI 22
3 juillet 2018	Avis du Pays de Saint-Brieuc (PTER)
5 juillet 2018	Avis de la CDPENAF
11 juillet 2018	Avis Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
20 juillet 2018	Avis de Saint-Brieuc Armor Agglomération
24 juillet 2018	Avis des Services de l'Etat (Préfet – DDTM)
1er août 2018	Avis de la Chambre d'Agriculture
13 août 2018	Avis du Conseil Départemental (22), Direction du patrimoine
4 septembre 2018	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur présentée par SBAA auprès du TA
18 septembre 2018	Information selon laquelle l'avis de la MRAE est un avis tacite

PERIODE PREALABLE A L'ENQUETE

21 septembre 2018	Désignation d'une commission d'enquête par M. le Président du tribunal administratif
26 septembre 2018	Avis de la CDNPS
11 octobre 2018	Arrêté de Mme la Présidente de SBAA prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
13 octobre 2018	Parution du 1er avis dans Le Télégramme (Côtes d'Armor)
13/14 octobre 2018	Parution du 1er avis dans Ouest-France (Côtes d'Armor)

DURANT L'ENQUETE

30 octobre 2018	Ouverture de l'enquête publique
	14h00 à 17h00 - Permanence n°1
2 novembre 2018	Parution du second avis dans le Télégramme (Côtes d'Armor)
2 novembre 2018	Parution du second avis dans Ouest-France (Côtes d'Armor)
10 novembre 2018	9h00 à 12h00 - Permanence n°2
20 novembre 2018	14h00 à 17h00 - Permanence n°3
21 novembre 2018	14h00 à 17h00 - Permanence n°4
6 décembre 2018	9h00 à 12h00 - Permanence n°5
	12h00 – Clôture de l'enquête publique

APRES L'ENQUETE

14 décembre 2018	Remise au format numérique du PV de synthèse
18 décembre 2018	Réunion avec maître d'ouvrage (commentaires sur PV de synthèse)
27 décembre 2018	Demande du MO pour report de la remise du PV de synthèse
28 décembre 2018	Accord et demande d'un délai par la commission d'enquête pour remise du rapport et de l'avis
7 janvier 2019	Accord pour report du délai de remise du rapport et de l'avis au 15 février 2018
	Remise du rapport et de l'avis d'enquête au représentant du MO
	Remise d'une copie du rapport et de l'avis au Tribunal administratif

TITRE F : OBSERVATIONS

F1 - PARTICIPATION DU PUBLIC

Visites aux permanences

5 permanences : 160 personnes reçues au cours de 120 entretiens.

Rencontres sur site

Nous avons effectué plusieurs visites sur site au cours desquelles nous n'avons pas eu d'entretien individualisé.

Consultation du dossier d'enquête papier

Selon les informations fournies par la commune, 57 personnes se sont déplacées à la mairie en dehors de nos permanences pour consulter le dossier papier.

Nous n'avons pas eu connaissance du nombre de personnes qui ont consulté le dossier d'enquête par voie dématérialisée.

Bilan comptable du dépôt des observations déposées par le public

Nombre de dépositions

26 observations manuscrites portées au registre d'enquête
83 courriers annexés au registre d'enquête
103 courriels reçus à l'adresse Internet dédiée à l'enquête

212 interventions au total dont 11 doublons soit **201** contributions validées.

Hors délais : 2 courriers reçus hors délai (non pris en compte)
1 courriel reçu hors délai (non pris en compte)

Pages d'observations (hors doublons et hors SDAGE annexé)

316 pages d'observations + 271 pages annexes = 587 pages au total

(Les annexes comprenaient avant modération : copie intégrale du SDAGE Loire Bretagne : 455 pages déduites).

Autres informations

Indépendamment des échanges que nous avons eus tout au long de l'enquête avec la responsable administrative de l'urbanisme nous avons rencontré à plusieurs reprises :

- M. le Maire
- M. l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme,
- M. Le Directeur des services techniques

F2 - RÉFÉRENCES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Références

- Observations manuscrites sur registre d'enquête : R01 à R26
- Observations reçues par courrier ou déposées en mairie : C01 à C83
- Observations reçues par messagerie électronique et pièces annexées : E01 à E103

REF	AUTEUR	Localisation	Demande, motivation	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total
OBSERVATIONS MANUSCRITES sur registre d'enquête (et pièces agrafées)						
R01	ETIENNE Dany et Patrick	Tréméloir	ER 214 - suppression			
R02	JEZEGOU Mickaël	La Ville au Bas	Protection haies bocagères			
			Déplacements doux			
R03	HEURTEL Marcel	Rue de la Toise	Extension agglo			
R04	LE DU Olivier	Rue des Rochettes	Maintien 1AUh2			
R05	BERTRAND M. Claude	La Mare Colas	Demande constructibilité			
R06	ORHAN Anne Yvonne	La Ville Minier	Changt destination Site 63		1	
R07	MENGUY Sandrine et Jean-Charles	Pordic Tréméloir	Voie verte (aménagement)			
R08	PERROT Marie-France	La Ville Gouault	Demande constructibilité			
R09	CAILLET Hervé	Très-les-Murs – Ville Billo	ER 119 (équilibre en 2 rives)			
R10	BRIAND Monique	La Toise	ER 213			
R11	DELAPORTE Louis	La Fosse Argent	Demande extension agglo			
R12	MINIER Geneviève	La Ville Menot	Demande constructibilité			
R13	LOQUET Yvon	La Petite Ville	Demande constructibilité			
R14	PEHU Joël	La Ville Malotte	Demande constructibilité			
R15	LE MEVEL M. Mme	La Mare Colas	Demande constructibilité	13		15
R16	PORROT Erwan	Rue de la Toise	Divers			
R17	LE VERGER Christophe	L'Epine ZB 522, 527,525	Demande constructibilité			
R18	NOULLEZ Michel	Terrain de Sports	Non au transfert		½	
R19	LE GRAND Rémy	Terrain de Sports	Non au transfert		½	
R20	CARE Murielle et Jérôme	Viaduc de Percée - Bourg	Piste cyclable			
		Ramelet (1AUh2)				
R21	FRAIZY Jean-Luc	Vau Madec	Non au parking			
R22	BRIAND M.	La pointe de Pordic AD 32, AD 132 et AD 133	Extension agglo			
R23	ROINE Olivier	Tréméloir ZB 277	Extension agglo			
R24	THOREUX Rose Anne	ZN 648 Très-les-Murs	Demande constructibilité			
R25	MEIGNAN Sylvie, Christian	ZI 607	ZAC Villeneuve, infos ?			
		ZI 577	Trottoir élargi ?			
		ZK 264	Interrogation sur 1AUh			
R26	PELLAN Antoine Jennifer	Représentant APE	2AUh à revoir			
26				**13**	**2**	**15**

REF	AUTEUR	Localisation	Demande, motivation	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total
COURRIERS ANNEXES (déposés ou reçus avec pièces jointes)						
C01	BOULAIS Emeric (avocat) pour LE MINTIER Marc	Rue de la Croix Rouge	Retour AU	14	0	14
C02	GUILLAUME Alain (M. et Mme)	Le Bourg Neuf	Construction annexe	1	7	8
C03	LANGLAIS Monique	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	1	0	1
C04	BOUTIN Nicole	Le Sépulcre	Extension agglo	1	2	3
C05	JOSSE Louis	Rue des Rochettes	Retour de 1AUh2 vers UB	1	1	2
C06	MALENFANT Dominique, Christelle	La Ville Rouault	Déclassement EBC	1	20	21

C07	EOUZAN Armand	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	1	1	2
C08	LE CUDENNEC René	Le Sépulcre	Retour en U	1	5	6
C09	THOMAS Olivier (Marie Th, Pascal)	Rue de la Petite Ville	Retour en AU	2	6	8
		Rue Pierre Roche	Retour en AU			
		Rue de la Ville au Bas	Extension de UV sur AL			
C10	FLOC'H Katell (doublon E06)	Rue Roger Collin	OAP6 - impact travaux	0	0	0
C11	TANGUY Geneviève	La Fosse Argent	Demande extension agglo	1	3	4
C12	ALLAIN Michel	Rue des Pierres Urvoy	Demande extension agglo	1	2	3
C13	BOUDEIN Pierre	La Ville Papault	Demande constructibilité	1	0	1
C14	CHAZETTE Patricia	Rue des écoles	OAP7 - perte ensoleillement	1	16	17
C15	BEAUVY Martine	La Ville Rouault	Demande extension agglo	1	0	1
C16	VANDENKERCKHOVE J.	La Ville Rouault	Demande en U	1	4	5
C17	MORICE Dominique	La Ville Gouault	Demande constructibilité	2	12	14
C18	RANNOU Gérard	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
C19	THOMAS Maurice	OAP3	Demande en U	1	6	7
C20	CALLENS Patrice	La Ville Morel	Demande AL et échange haies	1	10	11
C21	PELLAN (riverains Vau Madec)	Le Vau Madec	ER301 – supprimer	4	0	4
C22	RICHECOEUR Joseph	La Toise	Demande extension agglo	1	4	5
C23	ADIR Asso. Riv. Déviation de Binic	Déviation Binic	Annuler tracé	1	5	6
C24	HELLIET GAUBERT…	La Ville Madren	Demande extension agglo	3	4	7
C25	SEGUEN Pierre	La Ville Gourio	Demande constructibilité	1	0	1
C26	ALLAIN Michel	Fosse Argent	Demande extension agglo	1	1	2
C27	ALLAIN Michel	Fosse Argent	Demande extension agglo	1	1	2
C28	DUROS Hervé (complément E04)	Kernelin	Couvrir extension piscine	1	13	14
C29	KIWAN Marie-Christine	La Ville Neuve	Acquisition en ZAC	1	11	12
C30	BOUTRY Marie-France	La Ville Louais	Demande extension agglo	1	1	2
C31	BOUILLY Jacques	La Ville-au-Bas	Demande extension agglo	1	4	5
C32	HELLOCO Loïc	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	1	2	3
C33	ALLAIN Jacques (Perso)	Fosse Argent	Demande extension agglo	1	1	2
C34	ALLAIN Jacques (SCI)			1	1	2
C35	COLLET (Avocat) QUETTIER Jean	La Ville au Guichou	Demande en 1AU	26	0	26
C36	BOINET Richard	La Petite Ville	Demande en U	1	5	6
C37	de CHAURAND Marc	La Ville Madren	Demande extension agglo	1	2	3
C38	LE GOFF Jean-François	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
C39	FAIST Bruno (doublon E15)	La Ville Auvray	Demande extension agglo	0	0	0
C40	RAULT Jean-Pierre	Aéroport	Extension aéroport	1	1	2
C41	JAMET Annick	Ville Rouault – Croix Guingard	Demande extension agglo	1	0	1
C42	GUIGNY Jean-Claude (doublon E26)	La Ville Glas	Demande constructibilité	0	0	0
C43	GEOFFROY Monique Marie	La Fontaine des Croix	Demande constructibilité	2	0	2
C44	L'ECHELARD Daniel	Champ court	Demande constructibilité	2	0	2
C45	PASCOU Benjamin	La Ville Madren	Demande extension agglo	1	2	3
C46	PERROUSSEAUX Stéphane	La Mare Colas	Demande constructibilité	1	0	1
C47	MARJOT (Famille)	La Ville Glas	Demande constructibilité	2	1	3
C48	MAL France (Ind. COLAS) (doublon E29)	La Ville Papault	Demande constructibilité	0	0	0
C49	COLLIN Monique	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	2	1	3
C50	QUETTIER Thérèse	Gaudu	Demande constructibilité	1	2	3
C51	MAHE Marie-Thérèse	La Ville Morel	Demande constructibilité	2	0	2
C52	LE GLATIN G. M Me	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
C53	PHILIPPOTTE Olivier	Tréméloir (rue des Prés)	Extension agglomération	1	1	2
C54	SALAÜN Maurice	Aéroport	Extension aéroport	2	0	2

C55	PERROUSSEAUX Stéphane	Commauton	Demande constructibilité	1	0	1
C56	DEICHELBOHRER M.	La Ville au Bas (rue L. Blanc)	Extension agglo	1	0	1
C57	HUE Éric	Aéroport	Extension aéroport	2	0	2
C58	PAUL Armande	Rue du Général Leclerc	Demande constructibilité	1	0	1
C59	LE BAIL Pascal	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
C60	POËNCE Robert	La Toise	Extension agglo	1	0	1
C61	ANCIAN Marie-France	Aéroport	Extension aéroport	2	0	2
C62	LE MEE Madame	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
C63	LORANT Maryvonne	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
C64	ARCAIX Marguerite	Bel-Air (20 rue de Bel-Air)	Extension agglo	1	6	7
C65	REBOURS Louis	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	13	13	26
C66	ALLAIN Michel	La Fosse Argent	Demande constructibilité	1	1	2
C67	NEDELLEC Pierre	La Ville Auvray	Déclassement (ligne HT)	1	1	1
C68	L'ECHELARD Jean-Yves	La Ville Madren	Extension agglo	1	5	6
C69	LE GALLAIS - ALLAIN	La Yonnais (Kéribet)	(UE) Extension agglo	1	0	1
C70	LE CORVAISIER Fabien Le GAL	La Ville Morel	NL, Bâti exclure ENS et NL	2	1	3
C71	GUEGAN Jean-Pierre	Gaudu	Demande constructibilité	1	2	3
C72	PONDEMER Georges	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	1	1	2
C73	EAU ET RIVIERES	Ensemble du territoire	Demandes diverses	5	0	5
C74	RIVERAINS Stade Bel Air	Terrain de sport	Maintien en UE	4	0	4
C74		Assainissement	(opérationnel)	2	0	2
C75	POËNCES (doublon C60)	La Toise	Extension agglo	0	0	0
C76	Association ARPE	Aéroport	Extension aéroport	9	0	9
C77	FOURMONT Nicole	La Fosse Argent	Extension agglo	2	0	2
C78	SALAÜN Maurice	Aéroport	Extension agglo	1	0	1
C79	ALLAIN M. Mme	La Ville Auvray	Extension agglo	1	0	1
C80	BEAUREPAIRE Barek	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	1	0	1
C81	MAHE Christophe	La Toise (rue de la Plesse)	Extension agglo	1	1	1
C82	BOSSER ROBIAL Claudine	La Ville Gourio	Demande constructibilité	1	2	3
C83	DE LA SOURCE A LA MER	Ensemble du territoire	Demandes diverses	3	0	3
83				**164**	**191**	**355**

REF	AUTEUR	Localisation	Demande, motivation	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total
COURRIELS ANNEXES (avec pièces jointes)						
E01	QUEMAR Pascale	La Lande de Tréméloir	Changement de destination	1	0	1
			Construction annexe			
E02	LE POTIER Marie-Frédérique	Rue de Kéribet	Transfert terrains de sport	1	2	3
		La Ville Neuve	ZAC pilotage Commune			
		Ensemble territoire	Plan de circulation			
		La Cuve	Réserve foncière pour collège			
		Zones Ua, Uv	Règles d'architecture			
E03	CODBESSIN Pierre et Marielle	La Ville Morel	Demande constructibilité	1	3	4
		La Perrine				
		L'Ecusset	Changements de destination			
E04	DUROS Hervé	Kernelin	Couvrir extension piscine	1	0	1
E05	LESSARD Gilles et Mme	Ramelet	OAP accès (Ramelet)	1	3	4
E06	FLOC'H Katell	Rue Roger Collin	OAP6 (travaux 1AUH1c)	1	2	3
E07	ROUSSEAU Gwen	La Ville Glas	Demande entreposage en A	1	2	3
E08	CADRAN Christophe	La Crois Guyomard	Extension agglo	1	4	5

E09	MEVELLEC Pierre	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E10	PERRIN Daniel	La Lande de Tréméloir	Changement de destination	1	9	10
E11	QUERE David	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E12	LAPERCHE Olivier	Vallée du Rodo	Création zone de loisirs	2	1	3
E13	PAVARD Christian	Rue de Kérivet Ensemble territoire	Salle des fêtes, Règles d'architecture	1	0	1
E14	L'ECHELARD Damien	La Toise	ER213	2	0	2
E15	FAIST Bruno	La Ville Auvray	Extension agglo	2	4	6
E16	GUEGAN Gilles	Le Champ Morinais (Trém.)	Changement destination	1	2	3
E17	CHAZETTE Patricia (doublon C14)	Rue des Ecoles	OAP7 - Perte ensoleillement	0	0	0
E18	PERROT Sylvie (Ville Gouault)	La Ville Gouault	Demande constructibilité	1	0	1
E19	MALLEDANT Gilbert	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E20	BROUTARD Alex	Aéroport	Extension aéroport	2	0	2
E21	GOUPÏL Elisabeth	Le Guessiou	Demande constructibilité	1	0	1
E22	GAUBERT Philippe	Le Sépulcre	Demande constructibilité	1	1	2
E23	MERRIEN Marylène (BERTHELO)	La Ville Gléhen	Demande constructibilité	1	0	1
E24	EOUZAN Guy	Château Croc	Demande extension agglo	1	2	3
E25	LE CORVOISIER (CHERBONNEL) S.	La Croix Guingard	Demande extension agglo	1	2	3
E26	GUIGNY Jean-Claude	La Ville Glas	Demande constructibilité	1	13	14
E27	LE GAL Christian, QUETTER Madeleine	Le Vaudic	Demande constructibilité	1	1	2
E28	QUILCAILLE Nicolas, JEANNE Kar.	Rue Bourlago	ER 101 – suppression	1	0	1
E29	MAL France (Indivis COLAS)	La Ville Papault	Demande constructibilité	1	0	1
E30	QUILCAILLE Nicolas, JEANNE Karine	Rue Bourlago Ensemble du territoire	Circulation et aménagement Partage de la voirie	1	0	1
E31	HELLOCO Loïc	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	1	0	1
E32	Asso. RIVERAINS AEROPORT	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E33	L'ECHELARD André	ER 213	ER 213 - modification	2	1	3
E34	VAYER Antoine	La Ville Morel	Demande constructibilité	2	4	6
E35	HAMET Gilbert	La Ville au Guichou	Demande extension agglo	1	2	3
E36	JEGOU Aline	Pré Créhan	Demande constructibilité	1	1	2
E37	TROADEC Jean-Charles Lucile	ER 101	ER 101	1	0	1
E38 + b	FERCHAL Jean	La Ville Malotte	Déclassement ZH	2	455	457
E39	THOMAS Isabelle	La Ville Menot	Changement de destination	1	2	3
E40	GUINARD Jean-Pierre	Rue de St Brieuc	Demande extension agglo	3	5	8
E41	ALLAIN-NICOL Léna	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E42	MOTTAIS David	La Ville Auvray	Haies (Loi Paysage)	1	2	3
E43	RICHARD Laurence	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E44	BROUTARD Octave	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E45	HENRY Jacques	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E46	LE MEVEL Typhaine	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E47	MORCET Julien	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E48	LE METAYER Josiane	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E49	CHERBONNEL Erwan (Famille)	L'Ecusset	Demande extension agglo	1	0	1
E50	LE TIRAND Jean-Yves	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E51	BEAUVY Martine (doublon)	La Ville Rouault	Demande extension agglo	1	0	1
E52	ADAM Morgane	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E53	CHAMBON Nicole	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E54	LE BOULER Mélanie	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E55	LE BOULER Fabien	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E56	BATTAS Marie	La Ville au Guichou	Demande extension agglo	1	0	1
E57	BOIVIN Marc	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1

E58	LE GAL Nicolas	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E59	PITZ Evelyne-Graziella	L'Etang	Extension agglo	1	0	1
E60	QUETTIER Christophe	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E61	KERNIVINEN Erwan	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E62	CLAYTON Tiki	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E63	CONNAN Gérald	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E64	ERHEL Jacqueline	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E65	LE TIRAND Jean-Yves	La Ville Gouault	Demande constructibilité	1	3	4
E66	LE GRAS Olivier	La Ville Evêque	Changement de destination	1	2	3
E67	PRUAL Guillaume	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E68	FLAGEUL Thérèse	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E69	BURNICAT Ginette (MORO René)	La Ville Robio	Demande constructibilité	1	0	1
E70	COROUGE Gérald	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E71	PORROT Erwan	Ensemble du territoire	Règlement stationnement	1	0	1
E72	MOTTAIS Yvon et Marie-Paule	La Ville au Guichou	Haies à déclasser	1	0	1
			Demande constructibilité			
E73	LE GUELLEC Jean-Luc	Rue de Bel Air	Maintenir terrain de Foot	1	0	1
		Ensemble du territoire	Règle d'architecture			
E74	HAUDECOEUR Annick	Rue de Bel Air	Maintenir terrain de Foot	1	0	1
		Ensemble du territoire	Règle d'architecture			
E75	NICOL Roland	Aéroport	Extension aéroport	2	0	2
E76	PELLAN Antoine	Ensemble du territoire	Divers	30	3	33
E77	QUEMAR Yvon	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E78	BULLIO Éric	La Ville Andrieux	Acquisition à Asso. foncière	1	1	2
E79	ADAM Claudine	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E80	PHILIPPE Hervé	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E81	COLLIER Pauline	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E82	LE GALL Corentin	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E83	GUEGAN Gilles	ZE 14 (6 sous la Ville)	Demande constructibilité	1	0	1
E84	MOISAN Annick (HOURDE)	Tréméloir rue Rodo ZB 123	Extension agglo ?	1	0	1
E85	LAFON Tifaine	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E86	RIVERAINS Stade rue des Sports	Terrain des sports	Non au transfert	2	0	2
E87	MAHE Christophe (doublon C81)	La Toise (rue de la Plesse)	Extension agglo	0	0	0
E88	RIVERAINS Stade rue de Bel Air (doublon C74)	Terrain de sport	Localisation	0	0	0
		Assainissement	Raccordement au réseau EU	0	0	0
E89	REBOURS Louis	Le Bourg Neuf	Demande constructibilité	0	0	0
E90	DERRIEN Sylvie	Ensemble du territoire	Divers	1	0	1
E91	PATUREL Jean-Sébastien Jeanne	rue de Bourlago	ER101	1	1	2
E92	HUE Olivier, Bénédicte	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E93	ORHAN Yannick	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E94	ANTOINE Jean-Noël	ER213	ER213	1	0	1
E95	QUENTIN Odile	rue Duguay Trouin	ER203	1	0	1
E96	BODINIER Vasselin	ZAC de Villeneuve	1AUh1 (ZAC La Ville Neuve)	2	0	2
E97	OLLIVIER Sophie	La Mare Colas	Demande constructibilité	2	1	3
E98	DUREAU Dominique	Aéroport	Extension aéroport	1	0	1
E99	BRIAND Éric	La pointe	Extension agglomération	1	0	1
E100	de la MORANDIERE Henri	ZE 125, ZE 126	Extension agglomération	1	0	1
E101	MORIN Pierrick	Rue de la Fontaine des Croix	Demande constructibilité	1	1	2
E102	de RUGY Éric	Rue de la Ville Evêque	Annexes	1	0	1
E103	PELLAN Antoine (doublon R26)	Parents d'élèves	2AUh à revoir	0	0	0
103				**139**	**535**	**674**

F3 - CLASSEMENT THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

Lors de l'établissement du procès-verbal de synthèse des observations du public, nous avons procédé à un classement thématique de celles-ci selon le même schéma que le dossier d'enquête. Ce classement est repris ci-dessous pour nos analyses, les différents thèmes sont rappelés au sommaire de ce rapport (Cf. p.2 et 3)

F4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS (Synthèse en annexe 1)

Chacune de nos analyses comprend successivement :

- Une synthèse des avis (Ae, CDNPS, CDPENAF et PPA) (annexe 2)
- Une synthèse des observations du public (annexe 1)
- Nos questions posées au Maître d'Ouvrage (annexe 1)
- Une synthèse des réponses du MO aux observations de l'Ae et autres avis joints au dossier (annexe 2)
- Une synthèse des réponses du MO aux observations du public (la réponse complète est en annexe 1).
- Les réponses du maître d'ouvrage à nos questions (annexe 1)
- Une analyse des observations du public et des réponses du MO
- Une synthèse de nos analyses (celle-ci constitue la base de nos conclusions).

THEME 1 OBSERVATIONS GENERALES

RAPPEL DES OBSERVATIONS
AVIS
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) : – Avis tacite de l'Ae
PPA - Conseil Régional : – Rappel de l'élaboration en cours du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) – Rappelle les publications disponibles sur son site, les préconisations régionales de référence en matière de planification
PPA - INAO : Présence d'aires de production d'indications géographiques bien identifiées.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Demande que les dispositions de la Loi ELAN relatives aux communes « Loi Littoral » approuvée fin novembre 2018, soit d'ores et déjà appliquée au PLU de Pordic en cours de révision (C24, C30, C65, E89)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS : Néant
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– La loi ELAN prévoit que l'intégration d'une dérogation pour construire dans les dents creuses des villages, elle ne peut se faire que sur des hameaux préalablement identifiés par le SCOT. La procédure passe donc par une adaptation du SCOT qui identifie les hameaux sur toutes les communes littorales, puis une mise à jour du PLU pour délimiter les zones constructibles sur les hameaux identifiés. En l'état actuel de la réglementation, le nouveau PLU de Pordic ne peut donc répondre à ces demandes.

NOTRE ANALYSE

Cette révision du PLU de la nouvelle commune de Pordic a été l'objet d'une participation importante du public soit à titre individuel, soit par l'intermédiaire d'associations, d'organismes professionnels ou de spécialistes ayant reçu délégation. Quelques interventions ont eu lieu sous la forme de pétitions. Aucune de ces personnes qualifiées de « public » n'a émis un avis global sur le projet.

Il en est de même pour les avis émis précédemment par les différentes commissions : CDPENAF (STECAL) CDNPS (EBC) et les personnes publiques associées (PPA). Nous observons que l'autorité environnementale (Ae) représentée par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a émis un avis tacite. Le Conseil Régional de Bretagne n'émet pas d'avis personnalisé sur le projet mais rappelle ses conseils et recommandations par un renvoi sur ses différentes publications et directives. Les réserves et autres observations sont rappelées et intégrées à

nos réflexions dans nos analyses thématiques ci-après.

NOS OBSERVATIONS

La forte participation du public et le nombre important d'observations déposées (201) témoignent de l'efficacité de la publicité engagée par la collectivité sur l'existence de cette enquête. Cette révision et cette forte participation trouvent leur justification dans les évolutions législatives suivantes :

- Les deux PLU de Pordic et Tréméloir datent de 2006, soit plus de 10 ans. Depuis cette date plusieurs lois et décrets sont entrés en application (ALUR le 27 mars 2014, LAAF).
- Le regroupement des deux communes en une commune nouvelle nécessite une harmonisation des deux PLU.
- Le transfert de la compétence urbanisme à Saint-Brieuc-Armor-Agglomération et l'engagement de la procédure de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) sont ressentis comme un éloignement du pouvoir décisionnel.
- La révision du PLU de la commune nouvelle est pressentie comme une dernière possibilité d'intervention au niveau local pour obtenir satisfaction.
- L'enquête publique est pour le public l'ultime possibilité pour obtenir satisfaction sur les points qui n'ont pas été pris en compte favorablement pendant la phase de concertation. Cette possibilité a été rappelée par la collectivité (envoi de deux courriers personnalisés auprès des requérants non satisfaits).

Le public a parfois motivé ses demandes de modification du projet en faisant référence à la loi ELAN en cours de discussion pendant le déroulement de l'enquête (C24, C30, C65, E89). L'approbation de cette loi visant la loi « Littoral » quelques jours avant la clôture de l'enquête a conforté ces demandes.

Il est important que nous répondions dès à présent à cette observation, qui sinon serait redondante lors de nos différentes analyses à venir :

Sur la forme :

La commission d'enquête doit analyser un projet de PLU, arrêté le 26 avril 2018. Nos conclusions et notre avis doivent être conformes avec la réglementation (lois et décrets) applicables à cette date.

La commission d'enquête n'a pas dans ses compétences à dire la Loi, c'est-à-dire quelle ne peut pas fixer la procédure que devra mettre en œuvre la collectivité pour rendre son PLU conforme avec cette nouvelle LOI.

Sur le fond :

La loi ELAN apporte une possibilité d'identifier dans les communes dites « loi Littoral », des espaces déjà urbanisés permettant sous conditions la constructibilité dans les dents creuses.

Il est nécessaire que le SCoT définisse et identifie les espaces déjà urbanisés (notion de dent creuse), que le PLU les délimitent avant d'émettre un avis sur le projet (C24, C30, C65, E89).

Nous ne sommes pas en mesure d'émettre un avis sur ces différents éléments qui ne figurent pas au projet de PLU soumis à enquête publique. Nos analyses et conclusions devront se référer à la réglementation applicable au 26 avril 2018 (arrêt de projet).

La loi n° 2015-292 du 16 mars 2015, transcrite dans le code de l'environnement (art. L321-2, dernier alinéa) permet le maintien de l'ancien territoire de Tréméloir hors de la réglementation « Loi Littoral ».

« En cas de création d'une commune nouvelle en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales, les règles relatives aux communes littorales s'appliquent au seul territoire des anciennes communes la composant précédemment considérées comme communes littorales. Le conseil municipal peut cependant demander à ce que l'ensemble du territoire de la commune nouvelle soit soumis aux règles relatives aux communes littorales ».

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le public a-t-il participé à l'enquête ayant pour objet la révision du PLU de la commune nouvelle de Pordic ?
- Le projet a-t-il suscité des avis globalement défavorables ?
- Le projet de PLU devait-il prendre en compte la Loi ELAN applicable depuis le 24 novembre 2018 ?
- Le maintien de l'ancien territoire de Tréméloir hors de la réglementation « loi Littoral » est-il logique ?

TOME 1 - DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Introduction, présentation du contexte territorial, cadrage général

Aspects généraux, contexte territorial, objectifs initiaux, objectifs supra communaux

AVIS DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) RTE (Réseau de transport d'électricité) – Inclure dans le rapport de présentation, le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existants. ZONE de DEFENSE de RENNES (Etat-major) – Aucune emprise militaire n'est implantée. DGAC (Direction Générale de l'Aviation civile) – Modification des servitudes T4 – T5 – PT1. SNCF – Pas de ligne.
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) – RTE : Liste de servitudes sera mise à jour

NOTRE ANALYSE

Situation géographique :

La commune nouvelle de Pordic est née du regroupement entre les anciennes communes de Pordic et Tréméloir. Un territoire de 33 km^2 : Pordic 28,9km² soit 86% et Tréméloir 4,69km² soit 14%.

Contexte territorial et administratif :

La commune appartient au Pays de Saint-Brieuc. Depuis le 1er janvier 2015, le Syndicat Mixte du Pays de Saint Brieuc est devenu un Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) par arrêté préfectoral du 27 novembre 2014. Le Pays regroupe les deux intercommunalités « Saint-Brieuc Armor Agglomération » et « Lamballe Terre et Mer ».

Evaluation environnementale :

Commune littorale, Pordic est concernée par le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme pour les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire (article L. 321-2 du code de l'environnement).

Le PLU est le résultat d'un diagnostic et d'un PADD établis au regard de prévisions économiques et démographiques, il précise des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le PADD est la traduction d'une volonté collective d'aménagement, fondée sur des choix, des objectifs et un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal.

Objectifs initiaux de la commune concernant la révision des PLU de Pordic et Tréméloir :

- Limiter et optimiser l'occupation des sols
- Recomposer l'espace urbain
- Préserver le patrimoine et la biodiversité
- Accompagner l'activité économique

Objectifs supra-communaux : prise en compte des principales lois d'urbanisme et des politiques publiques nationales ou locales.

- Code de l'urbanisme modifié par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, loi Grenelle :

  Le PLU doit respecter certains objectifs :
  - Réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver et restaurer des continuités écologiques…
  - Diminuer les déplacements et veiller à la gestion économe de l'espace
  - Prévoir des orientations d'aménagement et de programmation
  - Préserver et protéger les trames verte et bleue

- Loi littoral

  Elle concerne uniquement l'ancien territoire communal de Pordic, et non celui de Tréméloir. Ces dispositions prévoient notamment :
  - Le maintien de coupures d'urbanisation
  - L'inconstructibilité des espaces non urbanisés dans la bande de 100 mètres à compter du rivage
  - L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations ou villages ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
  - L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
  - La localisation des routes de transit à plus de deux kilomètres du rivage
  - La préservation des espaces remarquables et la préservation des principaux boisements
  - La délimitation des campings (article L.121-9)
  - Le régime dérogatoire pour certaines constructions ou installations

- Politique locale de l'habitat

  Respect de la loi LOV : évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain.

  Le PLU doit délimiter des zones urbaines ou à urbaniser prenant en compte les besoins de la population en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport.

  Pour le PLH, la LOV et la loi SRU : maîtriser et équilibrer l'évolution du territoire (diversité permettant de faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat).

  Le PLU, dans une optique de développement durable, prend en compte les nouveaux besoins de mixité sociale pour éviter les ségrégations.

- Loi paysage

  La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages trouve sa traduction dans le code de l'urbanisme au travers de différents articles : L.151.5, L.151.19, L.113.1,

- Loi sur l'eau

  SDAGE « Loire Bretagne ».

  Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau. Son contenu est précisé par une circulaire du Ministère de l'Environnement (29 mars 1993 relative à la mise en œuvre des SDAGE) qui donne des lignes directrices quant à la définition des orientations fondamentales du SDAGE.

  Les documents d'urbanisme constituent de fait, pour partie, des documents qui relèvent du domaine de l'eau, notamment pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations (cf. article 2 de la loi). Sur ces thèmes, les documents d'urbanisme doivent donc être établis de manière cohérente avec le SDAGE.

  Le SDAGE fixe 15 orientations fondamentales et dispositions, elles concernent notamment la gestion des eaux pluviales ou le traitement des eaux usées.

Objectifs concernant la gestion des eaux pluviales :

- Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation (maîtriser les rejets d'eaux pluviales et la réduction des rejets
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses (y compris la pollution générée par le rejet urbain, les eaux pluviales ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée devront être décantées…)

Objectifs concernant la collecte et le traitement des eaux usées :

- Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation (améliorer les transferts des effluents à la station d'épuration ; favoriser un réseau de type séparatif incluant une vérification des branchements et une bonne connaissance du réseau par le maître d'ouvrage afin d'éviter des rejets directs et un apport d'eaux parasitaires).
- Obtenir l'eau en bon état et l'y maintenir (conduire la masse d'eau de l'Ic, et des affluents jusqu'à la mer (objectif de bon état écologique, chimique et global des masses d'eau pour 2021).

SAGE « Baie de Saint Brieuc »

Cinq enjeux majeurs du SAGE sont inscrits dans son PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) :

- L'organisation de la gestion de l'eau
- La qualité des eaux
- La qualité des milieux aquatiques
- La satisfaction des usages littoraux et de l'alimentation en eau potable
- Les inondations

Objectifs concernant l'assainissement des eaux usées

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L.372-3 du code des communes par le biais du PLU.

Les communes délimitent :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien (SPANC).
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

Le « Porter à Connaissance » précise que le PLU devra respecter les dispositions de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

NOS OBSERVATIONS

Ce thème reprend le contexte territorial dans lequel se trouve la procédure de révision.

Le PLU et ses annexes devront prendre en compte les mises à jour rappelées par les services de l'Etat.

Entre la date d'engagement de la procédure et la date d'arrêt de projet, deux années se sont écoulées. Sur le territoire de l'ancienne commune de Pordic, l'état initial et le diagnostic ont été engagés dès 2014. En début d'années 2016 le territoire de Tréméloir, beaucoup plus réduit a fait l'objet d'une simple mise à niveau.

La révision du PLU, en raison des 10 années écoulées depuis les dernières procédures (Pordic et Tréméloir), était nécessaire. Nous avons rappelé en « Chronologie générale » les différentes lois et décrets parus depuis 2006.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La présentation du contexte territorial et le cadrage général sont-ils suffisamment précis ?
- Les objectifs initiaux et supra-communaux sont-ils rappelés ?
- Le projet devra-t-il faire l'objet de mises à jour ?
- La durée d'étude du PLU est-elle cohérente ?

II. Analyse paysagère

Climat, géologie, topographie, réseau hydrographique, trame verte, vues depuis les axes routiers

AVIS DES PPA
Conseil Départemental 22 – Compléter avec les stations floristiques jointes
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Conseil Départemental 22 – Flore : Cartographie des stations floristiques : Elles sont en grande majorité localisées en zone NL (espaces naturels remarquables), réglementation suffisante pour garantir leur préservation en y interdisant toute urbanisation nouvelle. Le cas de la station n°22001465 est différent puisqu'elle se trouve en zone constructible UB1. L'espèce végétale concernée est Allium subhirsutum, espèce inscrite à la liste rouge armoricaine (espèces concernées par un risque de disparition à court terme (10 ans) et désignée dans l'avis du Conseil Départemental comme espèce à forte valeur patrimoniale mais non protégée. Le Conservatoire Botanique de Brest a été contacté, il ne possède pas de cartographie précise de cette station floristique. Il semble difficile de déclasser ce secteur sans information plus précise.

NOTRE ANALYSE

Le climat, géologie, topographie

Analyse climatique :

Pordic est une ville côtière située à l'ouest de Saint-Brieuc. Le climat est caractérisé par l'influence maritime et présente des températures et pluviométrie moyennes. Ce climat de type littoral, océanique tempéré permet une réalimentation de la ressource en eau.

Analyse géologique : La commune de Pordic se situe sur le domaine Domnonéen, une des formations géologiques les plus anciennes de France (caractérisé par un volcanisme très ancien). Il est composé d'orthogneiss métamorphisés recouvert par des formations sédimentaires briovériennes.

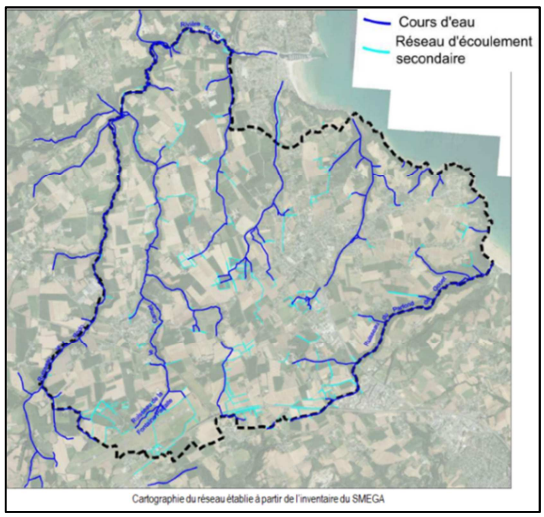
Analyse topographique et incidences sur le paysage : Le territoire est marqué par une pente douce orientée sud-nord, entaillée par les quatre principaux cours d'eau : l'Ic, le Rodo, le Camet et le Parfond du Gouët et par des cours d'eau rejoignant directement la mer. Le point le plus haut est au sud-ouest de la commune (133 m Ngf). Un plateau descend doucement vers la mer, puis se termine par des falaises rocheuses d'une cinquantaine de mètres de haut. Cette topographie particulière a des incidences sur les perceptions du paysage mais aussi sur les limites du territoire communal :

Au sud et au nord de la commune : les vallées du Parfond du Gouët et de l'Ic offrent des limites communales franches.

Au centre de la commune : les ruisseaux côtiers secondaires créent des coupures très visibles dans le paysage.

Sur Tréméloir, la topographie suit une pente douce orientée sud-nord, entaillée par les deux principaux cours d'eau (le Rodo et le Camet). Le point le plus haut se situe au sud de la commune (140 m Ngf).

La partie sud est composée d'un vaste plateau agricole plan, alors que le nord est beaucoup plus vallonné.



Cartographie du réseau établie à partir de l'inventaire du SMEGA

Analyse du réseau Hydrographique :

Les vallées du Parfond du Gouët et de l'Ic délimitent au sud et au nord, de manière franche, le territoire communal. La partie ouest est drainée par le ruisseau de l'Ic et la partie Est par des petits fleuves côtiers. Le bassin de l'Ic couvre une superficie de 85 km² (92 km² en y associant le ruisseau du Gué Esnart qui se jette dans le port de Binic). L'Ic est un cours d'eau encaissé, d'une longueur de 19 km.

La structure végétale : trame verte

Identification de la trame verte

La trame végétale souligne les grandes lignes topographiques par une occupation boisée très fréquente et remarquablement continue des fonds de vallon (ces secteurs escarpés sont peu attractifs pour l'activité agricole). Le réseau de haies bocagères se situe en périphérie de ces vallons, prolongeant ainsi la trame verte.

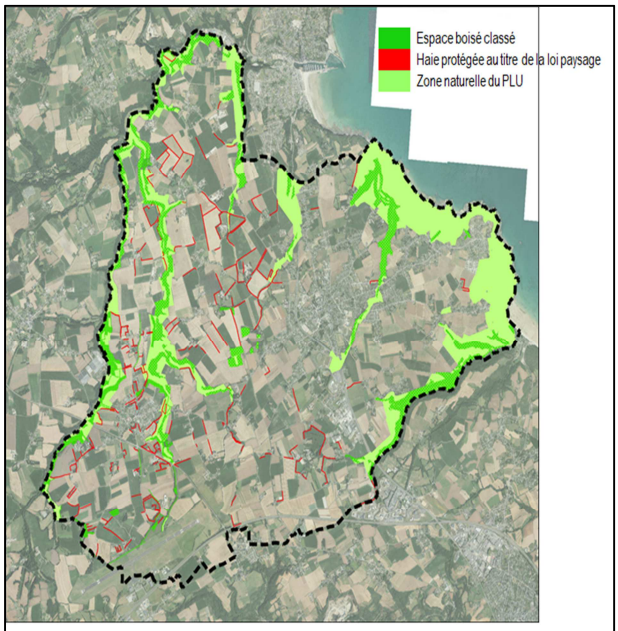
Des espaces qualifiés de boisements représentent une superficie de 216 ha. Les vallées et coteaux sont couverts de ces boisements variés en fonction de leur position :

- Les boisements proches du littoral : des pins plutôt sur les points hauts et des chênes, châtaigniers... adaptés aux sols acides de la commune en mi- pente.
- Les fonds de vallons : des essences adaptées aux sols humides comme les frênes, peupliers, saules…
- Les plateaux agricoles (cultures) à proximité du littoral ou bien au sud de la commune sont très ouverts (peu de haies restantes). A l'inverse, l'espace agricole au nord-ouest, plus vallonné, possède encore une trame bocagère assez riche et continue.

Prise en compte de la trame verte dans le PLU :

Les PLU actuels de Pordic et Tréméloir ont déjà intégré la préservation de cette trame verte en mobilisant différents outils réglementaires.

- La désignation de boisements en espaces boisés classés vise à conserver l'état boisé, en interdisant toute construction mais aussi tout défrichement. Les PLU actuels ont délimité 110 secteurs sur Pordic et 38 sur Tréméloir qui correspondent aux vallées boisées mais aussi sur Tréméloir à une dizaine de haies, ils recouvrent une grande majorité des bois existants sur les deux communes.
- La désignation de boisements et de haies en espaces boisés à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ce repérage concerne quelques boisements de Tréméloir mais surtout un grand nombre de haies sur les deux communes.



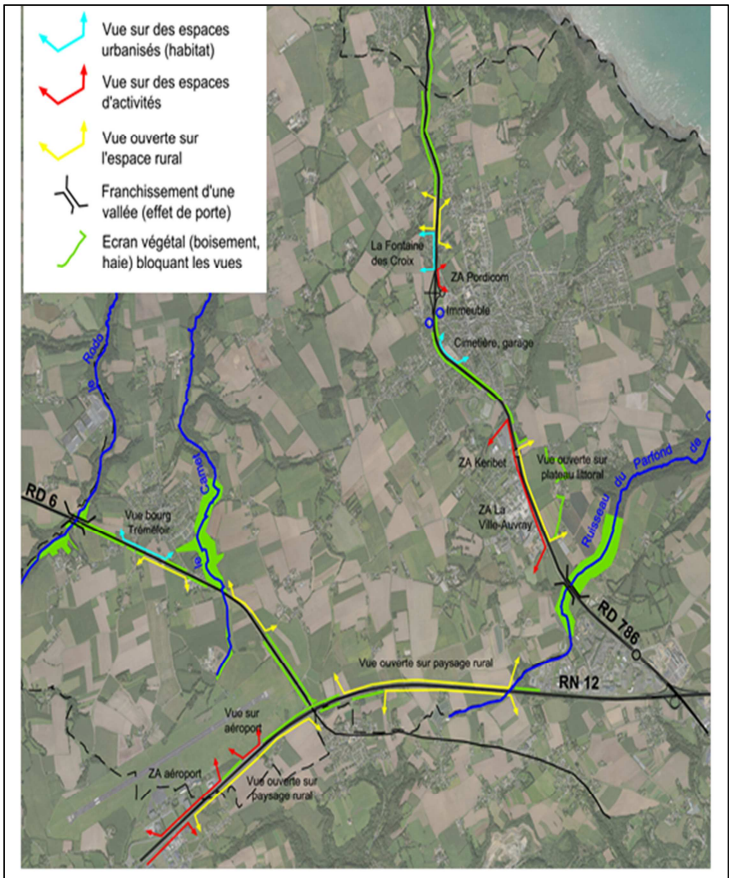
Prise en compte de la trame verte dans les PLU actuels

Les zones naturelles des deux PLU suivent les principales vallées de la commune, elles englobent tout naturellement les coteaux boisés qui les bordent. La trame bocagère se trouve exclusivement dans les zones agricoles. Le nouveau PLU sera l'occasion de réactualiser la prise en compte réglementaire de la trame verte en conservant les différents degrés de protection mais en les appliquant plus précisément à la réalité du terrain, notamment à la qualité des boisements.

Analyse des vues depuis les axes routiers principaux (RN 12, RD 786, RD 6)

Le territoire communal est parcouru par trois axes routiers majeurs à l'échelle régionale et départementale, ils constituent les axes principaux de découverte du paysage.

La carte ci-dessous visualise les perceptions paysagères depuis ces axes routiers.



Analyse des perceptions paysagères depuis les principaux axes routiers traversant la commune

NOS OBSERVATIONS

L'analyse paysagère met bien en évidence les différents corridors écologiques qui marquent le territoire depuis le bord de mer en bordant les vallons jusqu'aux extrémités ouest du territoire.

Les plateaux agricoles à proximité du littoral ou au sud de la commune sont très ouverts, on y remarque peu de haies. A l'inverse, l'espace agricole au nord-ouest, plus vallonné, possède encore une trame bocagère assez riche et continue. La trame bocagère est quasiment absente sur les plateaux agricoles cultivés.

186 haies sur 1960 font l'objet de subventions par des programmes publics divers. Elles sont essentiellement présentes sur la partie Ouest du territoire.

Ces trames vertes associées aux trames bleues assurent une continuité écologique favorisant le développement de la flore et les déplacements de la faune, offrant à cette dernière un territoire d'alimentation et de reproduction.

Nous ne relevons pas de discontinuité majeure à l'exception des traversées du réseau routier et de l'emprise de l'aéroport.

Cette présentation du paysage initial n'attire pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- L'analyse paysagère présente-t-elle suffisamment les caractéristiques du territoire ?
- La continuité des corridors écologiques est-elle bien décrite ?
- Les haies sont-elles toutes recensées notamment en partie Est du territoire ?

III Analyse environnementale

AVIS
Services de l'Etat (Préfet)
DDTM : Risques et nuisances (courrier + cartographies annexés du pôle risque-sécurité de la DDTM) – Lister les sites pollués issue de la base BASIAS. – Ajouter paragraphes risques naturels : inondations ; coulées de boues ; chocs mécaniques des vagues ; érosion littorale ; gonflements des argiles ; cavités souterraines ; mouvement de terrain. – Transports matières dangereuses / RN12 – Nuisances sonores
SDIS : – Aucune réponse remise
ARS : – Petit-Havre : Absence de mention de la zone de pêche à pied de loisirs contrôlée.
ORANGE : – Aucune réponse remise
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zone Humides (RP1 p76, 77) – Zone humide réduite de 11 hectares à 4 hectares après étude très réductrice du sol (sondages non pris en compte), analyse incomplète (absence de relevé topographique) (C38, C40, C52, C54, C57, C59, C61, C62, C63, C73, C76, E09, E11, E19, E20, E32, E41, E43, E44, E45, E46, E47, E48, E50, E52, E53, E54, E55, E57, E58, E60, E61, E62, E63, E64, E67, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E82, E85, E92, E93, E98).
Sites pollués – ZW48, ZW49, ZW50, et ZW51 Aéroport : présence de produits amiantés en sous-sol (C40, C63, C76, E41)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) DDTM : Risques et nuisances – La prise en compte de ces remarques fait l'objet d'un chapitre particulier par la suite. ARS : – Petit Havre : Le rapport de présentation sera complété sur ce point
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zones humides – Transmission (en annexe) des différentes délibérations et études produites pour justifier de la réduction des zones humides sur le site de l'aéroport de SBAA ▪ annexe 1 : Etude pédologique : zones humides (Ouest Am.) de mars 2017 ▪ annexe 2 : Cartographie aérienne : Inventaires zones humides aéroport de mars 2017 ▪ annexe 3 : Etude pédologique : zones humides (Ouest Am.) mission n°2 de mai 2017 ▪ annexe 4 : Diagnostic zones humides de SBAA de Janvier 2018 ▪ annexe 5 : Délibération de la CLE du 9 février 2018 approuvant le diagnostic des ZH de l'aéroport ▪ annexe 6 : Cartographies aériennes présentant les ZH avant et après études complémentaires
Sites pollués : – Pas d'information sur ce point à notre connaissance. L'aménagement du site peut nécessiter un traitement préalable des pollutions, ce point ne relève pas du PLU.

NOTRE ANALYSE

Recensement des espaces naturels de grande valeur patrimoniale

Certaines zones naturelles, du fait de leur très grande valeur patrimoniale, sont reconnues au niveau national via leur classement en site inscrit, ou bien en ZNIEFF.

Sites inscrits :

La commune de Pordic possède une très large part de ses espaces littoraux naturels désignés en site inscrit. Le périmètre englobe la bande côtière allant de la Pointe de Bréhin au nord jusqu'à la Pointe de la Béchue au sud, sur une profondeur moyenne d'environ 200 mètres.

Le site inscrit comporte deux espaces urbanisés ou aménagés : l'extrémité de l'aire agglomérée à proximité de la Pointe de Pordic et le Petit Havre.

Intervention du Conservatoire du Littoral :

Depuis 2012, le Conservatoire du littoral a pour missions d'identifier, d'acquérir et d'aménager des espaces naturels du littoral : terrains situés sur le littoral ou sur le domaine public maritime, zones humides des départements côtiers, estuaires, domaine public fluvial et lacs.

Le « Porter à Connaissance » transmis par la Préfecture au départ de la procédure de révision du PLU précise les attentes du Conservatoire du littoral concernant la commune de Pordic.

Gestion du site de la Pointe du Pordic :

Ce site touristique offre une vue panoramique sur la Baie de Saint Brieuc, il est accessible en voiture par la rue de la Pointe menant à un parking, mais aussi par de nombreux chemins de randonnée dont le GR 34 (servitude littorale). Une voie d'accès permet de rejoindre un parking aménagé en amont de la plage du Petit Havre. On peut y voir les vestiges de l'ancien corps de garde de la Pointe et une table d'orientation ouverte sur le paysage maritime.

ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques

Une ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection réglementaire comme les sites classés ou inscrits mais un inventaire de secteurs de grand intérêt biologique ou écologique (type 1) et des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes (type 2).

Le territoire communal de Pordic possède 2 ZNIEFF : la côte de la pointe de Pordic (type 1 -52 ha) et la côte Ouest de la vallée de Saint Brieuc (type 2- 5423 ha).

ENS : Zone de préemption du département au titre des Espaces Naturels Sensibles

Le Département des Côtes d'Armor a approuvé un Schéma départemental des ENS des Côtes d'Armor pour la période 2015-2025. L'objectif est de définir une stratégie de préservation des sites naturels les plus remarquables du département et de décliner des objectifs et des actions prioritaires en termes de protection, gestion et valorisation du patrimoine nature.

Délimitation de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Création d'une zone de Préemption (délibération du Conseil Départemental des Côtes d'Armor, 23/11/1975).

Extension de la zone de préemption des ENS sur les sites des vallées du Vau Madec et du Parfond de Gouët par délibérations de la commune de Pordic (03/06/2016), puis du Conseil Départemental (15 septembre 2017).

Au sein de la vallée du Parfond du Gouët, une quinzaine de parcelles privées sont aménagées pour servir d'hébergement de loisirs (constructions de type HLL).

Site NATURA 2000 :

Le programme européen Natura 2000 a pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Ces sites font l'objet d'une gestion se basant sur des notions de développement durable.

A l'intérieur du réseau Natura 2000, on distingue les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) désignées au titre de la directive Habitat, et les Zones de Protection Spéciales (ZPS) désignées au titre de la directive Oiseaux.

Une grande partie du littoral allant de Plérin (les Rosaires) à Pléneuf-Val-André figure en site Natura 2000. Dans cette entité globale se succèdent un SIC (Site d'Intérêt Communautaire) et deux ZPS.

Le territoire de Pordic n'est pas directement concerné par ces deux sites, mais leur proximité géographique avec la commune impose d'analyser les impacts éventuels du projet de développement de Pordic et démontrer l'absence d'incidences.

Gestion de la ressource en eau

Eaux usées

La commune de Pordic est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif raccordé à une station d'épuration située sur la commune voisine de Binic. Cette station de Binic (le Chien Noir), traite les eaux usées d'une grande majorité des zones urbanisées de Pordic et de Binic. Seuls les écarts et les hameaux implantés au centre du territoire rural de la commune ne sont pas raccordés.

Cette station de type « boues activées » a été mise en service en 2013 et dimensionnée pour 16 000 équivalents/ habitants. Elle est implantée au niveau du ruisseau de l'Ic, dans lequel sont rejetées les eaux après traitement.

Ce lagunage reçoit les effluents des communes de Binic et Pordic, soit environ 9820 EH (61 % de la capacité de la station), dont 6450 EH proviennent de Pordic. Le fonctionnement de l'outil épuratoire, est satisfaisant, aucun dépassement de la capacité de traitement n'a été observé sur la période 2015-2016.

Eaux pluviales :

L'élaboration d'un « Schéma de gestion des eaux pluviales » a été lancée en 2010 puis interrompu en 2011, pour reprendre à l'échelle de SBAA. Cette étude devrait permettre de mettre en évidence par observation terrain et modélisation du réseau, les points noirs où le réseau était insuffisant et régulièrement mis en charge, mais aussi de définir les modalités de gestion des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future.

Le réseau pluvial de la commune de Pordic est de type séparatif, il dessert l'ensemble de l'agglomération de Pordic de part et d'autre de la RD 786. Pour les hameaux ou écarts (groupements de quelques constructions isolés dans l'espace rural), le réseau est le plus souvent absent ou constitué de fossés.

Il n'existe pas de véritable point noir sauf rue Pierre Loti (inondations ponctuelles).

La qualité des eaux de baignades :

La commune de Pordic compte sur son littoral deux plages principales (Le Petit Havre et Tournemine) ainsi que plusieurs plages plus confidentielles, seulement accessibles à pied. La qualité des eaux de baignades fait l'objet d'un suivi annuel, contrôlé par le Ministère de la Santé. Un seul point de mesures existe sur Pordic, au niveau du Petit Havre.

Les résultats des campagnes annuelles de mesures indiquent que la qualité des eaux depuis 2014 est jugée de bonne qualité, et conforme vis-à-vis de l'usage de baignade, pour l'ensemble des plages de Pordic ou des communes voisines. Sur le site du Havre, la qualité de l'eau est même qualifiée d'excellente sur ces 4 dernières années. On observe aussi une tendance globale à l'amélioration sur l'ensemble du littoral.

Qualité des eaux superficielles :

L'état écologique des masses d'eau de surface (rivières, plans d'eau et eaux littorales), conformément à la « directive cadre sur l'eau » établie par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, montre l'état ou le potentiel de qualité écologique. La commune de Pordic est drainée par une masse d'eau constituée de l'Ic et de ses affluents. Le territoire est également concerné par la masse d'eau « Fond de Baie de Saint-Brieuc », dans laquelle ses cours d'eaux débouchent. L'état écologique de l'Ic est considéré moyen avec un niveau de confiance jugé moyen.

Eau potable : (rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public d'alimentation en eau potable, SBAA).

La compétence « Eau et Assainissement » a été transférée au 1er janvier 2011 à SBA dont la régie de l'eau et de l'assainissement assure la production, le traitement et la distribution d'eau potable sur les communes de Pordic, Saint Brieuc, Plérin, Ploufragan, Tréméloir et Saint Julien.

Répartition des abonnés par commune est la suivante :

Communes	St Brieuc	Plérin	Ploufragan	Tréméloir	St Julien	Pordic
Volumes facturés m3 (domestiques)	2 216 571	601 203	445 968	28 440	69 968	237 587
Nbre d'habitants	48300	15600	11500	800	2100	7700
Consommation moy/ hab/jour (en l)	**125**	**105**	**106**	**97**	**91**	**84**

L'eau distribuée par la régie est exclusivement issue de la production de l'usine de St Barthélémy qui dispose d'une source d'approvisionnement principale : le barrage du Gouët.

Inventaire des zones humides

Un inventaire des zones humides et cours d'eau a été réalisé en mai-juin 2011 (Pordic) et en automne 2010 (Tréméloir) par le Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat. Ces inventaires ont été validés par la Commission Locale de l'Eau les 07/05/2015 et 14/02/2014 et par les conseils municipaux les 28/02/2014 et 28/09/2015.

Inventaire sur l'ancien territoire communal de Pordic :

Une centaine de zones humides ont été inventoriées, pour une superficie totale proche de 170 ha. Des inventaires complémentaires ont été réalisés sur le site de l'aéroport en mars 2017. Un premier secteur a fait l'objet d'une actualisation déclassant 19 842 m² de zones humides, validé par la CLE le 21 décembre 2017 puis par le Conseil Municipal de Pordic le 26 janvier 2018.

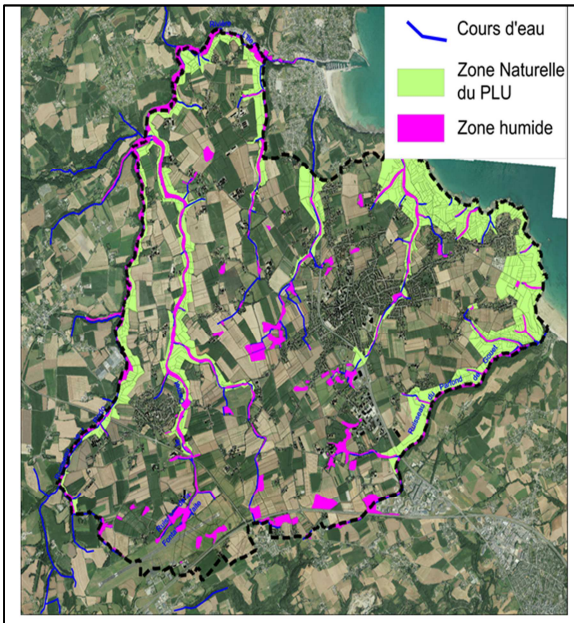
Un deuxième secteur a aussi été actualisé avec une réduction de 68 035 m² des zones humides (aéroport), validé par la CLE le 09 février 2018 puis par le Conseil Municipal de Pordic le 23 février 2018.

L'inventaire intégré dans le PLU tient compte de ces nouvelles délimitations.

Inventaire sur l'ancien territoire communal de Tréméloir

Sur Tréméloir, une vingtaine de zones humides ont été inventoriées, pour une superficie totale proche de 41 hectares.

Les vallées de Pordic et Tréméloir étant relativement escarpées, les zones humides qui suivent le chevelu hydrographique sont localisées sur des corridors étroits dans les fonds de vallées, mais occupent des surfaces plus étalées en tête de bassin versant ou bien sur le plateau agricole bordant la RN 12.



Report des inventaires des zones humides et des cours d'eau sur la carte des zones naturelles des 2 PLU en vigueurs

Gestion des risques naturels

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle :

Risque Inondation

La commune de Pordic figure dans l'atlas des zones inondables n° 2 diffusé en 2004. Le risque inondation par débordement de cours d'eau (crue) a été identifié sur le territoire de la commune. Le seul secteur inondable se trouve le long de la rivière « l'Ic » qui borde le nord du territoire communal. Pour l'établissement de l'aléa inondation, le niveau de référence retenu est le niveau atteint par la plus forte crue, soit celle de décembre 1999, rehaussé de 1 m.

Risque lié au gonflement et au retrait des sols argileux et les cavités souterraines :

L'étude relative au retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), en février 2011 montre que la commune de Pordic est concernée par ce phénomène avec un impact qui reste limité. Le seul aléa identifié est « faible ». En l'absence de plan de prévention des risques naturels (PPRN), il n'existe pas d'obligation concernant le document d'urbanisme. Sont aussi recensés une cavité naturelle sur la falaise en surplomb de Tournemine, ainsi que 4 anciens blockhaus au sud du Bourg Neuf.

Risque sismique

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique du 22/10/2010 et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, ont classé tout le département des Côtes d'Armor en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles

sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22/10/2010).

Risque de submersion marine

Suite à la tempête Xynthia du 28/0/2010, l'Etat Français a pris des dispositions en matière de prévention des risques de submersion marine. Deux secteurs de risque sont identifiés sur la commune de Pordic :

- Tournemine
- Vallée de l'Ic au niveau de l'agglomération de Binic : l'ensemble des parcelles soumises au risque de submersion marine sont classées en zone N au PLU de cette commune.

Risque mouvement de terrain et érosion littorale :

L'étude « inventaire des mouvements de terrain réalisée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières – janvier 2013) montre que le littoral de Pordic est ponctuellement concerné par un risque de glissement de terrain.
La carte transmise par la DDTM (Porter à Connaissance) localise les secteurs concernés, à savoir des espaces naturels qui ne se situent pas à proximité de zones urbanisées.
La commune a été identifiée comme site sensible vis-à-vis de l'érosion avec un risque « d'éboulement de falaises meubles » au niveau de la plage du Petit Havre, ne présentant pas un intérêt économique, humain et/ou patrimonial.

Gestion des risques technologiques

La commune nouvelle de Pordic n'est pas concernée par des risques technologiques.

Classement sonore des infrastructures terrestres de transport

Sur Pordic :

- Route nationale n° 12 classée en voie de type 1, jusqu'à l'échangeur du sépulcre, puis en catégorie 2
- Route départementale 786 classée en voie de type 2 jusqu'à l'échangeur nord de Pordic puis en catégorie 3
- Route départementale 6 classée en voie de catégorie 3.

(Catégorie et largeur affectée par le bruit : de type 1 : 300m, type 2 : 250m, type 3 : 100m)

Patrimoine archéologique

Pordic possède 21 sites archéologiques, localisés avec précision et qui doivent être pris en compte par le PLU.

L'identification de ces sites entraîne des servitudes avec deux degrés différents :

1. Zone archéologique sensible sur laquelle tout projet d'aménagement devra être examiné pour avis par le Conservateur Régional de l'Archéologie en application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret 86-192 du 5/02/1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
2. Site archéologique dont l'intérêt scientifique ou l'état de conservation justifient la préservation. Il doit être évité par tout projet d'aménagement et placé en zone non constructible (N) au PLU (absents sur Pordic).

Les 21 sites de Pordic ont un degré de protection n°1 (leur classement en zone N n'est pas exigé).

Enjeux liés au paysage et à l'environnement

Plusieurs objectifs peuvent être déterminés selon la localisation et la nature des sites naturels sur la commune.

La préservation des trames vertes et bleues

Pour préserver la trame verte, 3 enjeux prédominent :

- Assurer la pérennité d'un paysage bocager et la reconquête d'une trame bocagère altérée
- Identifier les espaces boisés les plus significatifs pour préserver voire développer les corridors écologiques suivant cette trame verte
- Garantir la protection des boisements existants pour leur rôle écologique mais aussi pour leur valeur paysagère.

Prise en compte de la trame bleue

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a mis en évidence une présence importante de zones humides et de fossés en tête des différents bassins versants. Ces espaces ne font pas l'objet de protection particulière dans les deux PLU en vigueur, ils devront donc être mieux pris en compte au regard de leur appartenance à la trame bleue de la commune.

Qualité des eaux de mer :

Réduire au maximum les sources potentielles de pollution issues du traitement des eaux usées (installations conformes à la réglementation), mais aussi issues des eaux pluviales, notamment lors des épisodes fortement pluvieux où les risques de transferts de polluants sont accentués.

Risques naturels (inondations, submersion marine) :

- Conserver et protéger en espaces naturels les zones d'expansion des crues ou les zones soumis au risque de submersion marine.
- Assurer la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs d'urbanisation future.

Paysages des espaces littoraux **:**

- Protéger et valoriser les paysages littoraux remarquables, dans le respect des réglementations existantes (site inscrit).
- Préserver et mettre en scène les points de vue remarquables qui permettent de découvrir les paysages naturels du littoral. Cette valorisation paysagère nécessite de maîtriser les espaces urbanisés et notamment les limites de l'agglomération.
- Préserver des relations naturelles et paysagères entre l'arrière-pays bocager et les espaces plus ouverts du plateau agricole littoral, ces deux entités étant séparées par l'aire agglomérée de Pordic et par la RD 786.

Paysages des espaces rétro-littoraux **:**

- Conforter la vocation des paysages agricoles tout en préservant le maillage bocager, et en y intégrant le bâti (agricole ou non).

NOS OBSERVATIONS

ENS : Il est nécessaire de différencier les espaces naturels sensibles du droit de préemption accordé au bénéfice du Conseil Général sur ces mêmes superficies.

Sites réglementés :

Le projet retrace tous les secteurs faisant l'objet d'une mesure de protection au niveau national (sites inscrits, ZNIEFF, sites Natura 2000) et au niveau départemental (ENS).

Ceux-ci servent de base à la délimitation des espaces remarquables selon la loi Littoral.

Espaces maritimes : L'état initial n'aborde pas la délimitation de ces espaces, lorsque ceux-ci s'étendent en mer alors que le SAGE impose de les préserver. Il en est de même pour les zonages spécifiques aux espaces maritimes (zones de pêche à pied de loisirs…), pour les ouvrages d'accès à la mer (cales, ouvrages de mises à l'eau et aires de mouillage), et pour les zones de baignade. Au cas où ces équipements n'existeraient pas cela devrait être indiqué pour mémoire.

Zones humides du site de l'aéroport : Compte tenu de l'importante réduction de la superficie des ZH du site de l'aéroport (- 6,8 ha), nous avons sollicité des informations complémentaires. Celles-ci annexées au mémoire en réponse du maître d'ouvrage permettent de constater (annexes cartographiques) que l'ensemble du secteur aéroportuaire initialement couvert par des ZH a fait l'objet de mesures pédologiques. Nous n'avons pas d'observation sur cette nouvelle délimitation approuvée par délibération de la CLE avant mise à jour de l'inventaire.

Sites pollués : Il est nécessaire, même si ce repérage ne relève pas du PLU (mémoire du MO) que tous les secteurs officiellement reconnus comme sites pollués soient repérés (BASIAS) ou signalés lorsqu'ils sont avérés (ex : site amianté de l'aéroport de SBAA).

Les autres dispositions de l'état initial de l'environnement n'attirent pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- L'état initial de l''environnement est-il suffisamment détaillé ?
- Est-il fait état des zones de pêches et des cultures marines ?
- Les dispositions réglementaires de niveau national et départemental sont-elles précisées ?
- La délimitation des ZH de l'aéroport est-elle conforme à l'inventaire après révision ?
- L'étendue du droit de préemption au regard des ENS est-elle suffisamment précise ?

IV Analyse urbaine et architecturale (occupation des sols et morphologie urbaine)

Historique du développement de Pordic
Analyse urbaine et architecturale
Capacités de densification et de mutation urbaine
Consommation foncière
Enjeux et objectifs liés à l'urbanisme et à l'architecture

AVIS : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Manque inventaire des surfaces imperméabilisées. Solutions évoquées dans annexe sanitaire (p.47) mais quel choix retenu ? (C73)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Le PLU cherche un équilibre entre la densification urbaine nécessaire et le maintien d'espaces non bâtis ou non imperméabilisés, pour des questions de gestion des eaux pluviales mais aussi de qualité du paysage urbain et du cadre de vie. Le règlement du PLU intègre bien un gradient de densification possible par rapport à la nature du tissu urbain et à la proximité des zones avec le centre-ville, en déterminant des emprises au sol maximale pour la zone UB et UB1 (p.82 du rapport de présentation tome 2). Concernant l'imperméabilisation des parcelles, cette question est déjà partiellement traitée dans le règlement des aménageurs de SBAA, et sera approfondi dans le futur schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

NOTRE ANALYSE

L'analyse urbaine et architecturale est développée sur 79 pages du rapport de présentation. Il s'agit d'une description de l'utilisation des sols et de la morphologie des espaces urbanisés.

Historique du développement de Pordic (p. 104 à 109) Elle présente par une superposition du cadastre napoléonien sur le cadastre actuel, de localiser la charpente historique du cœur des deux agglomérations de Pordic et Tréméloir. Par extension à tout le territoire, le report des constructions identifiées en 1847 met en évidence l'importance de la trame bâtie ancienne dans la structuration de nombreux quartiers ou hameaux.

Analyse urbaine et architecturale (p. 109 à 145) Elle repose sur une étude qui s'est déroulée en deux étapes

- Etape 1. Un travail d'investigation sur le terrain, permettant d'attribuer à chaque parcelle une typologie urbaine

  Cette étape a permis d'attribuer à chaque parcelle une typologie urbaine parmi les 11 typologies suivantes :
  - Centre ancien (maison de ville)
  - Bâti ancien rural (longère, maison de maître)
  - Habitat individuel diffus
  - Habitat individuel groupé
  - Habitat collectif
  - Bâti d'activité
  - Equipement public ou d'intérêt collectif
  - Hangar / garage / bâti d'exploitation
  - Camping / caravaning
  - Espace vert structurant

- Etape 2. Une analyse illustrée par des cartographies et des photographies :
  - Analyse globale définissant des quartiers selon leur morphologie dominante. Elle identifie

    Les secteurs à dominante habitat :
    - Tissu urbain à dominante « maison de ville » (centre-ville de Pordic)
    - Quartiers à dominante « bâti ancien rural » (longères, maisons de maîtres)
    - Quartiers à dominante « habitat individuel récent » (pavillons ou maisons groupées, lotissements)

    Les secteurs d'équipements publics ou collectifs :
    - Site administratif et scolaire autour de la mairie
    - Centre culturel au nord du centre ancien

- Site scolaire et sportif
- Equipement publics diffus sur Tréméloir

Les secteurs d'activités (cf. activité économique)

- Analyse par secteur géographique

Agglomération de Pordic (Cœur de ville, extensions à l'Est et vers la pointe de Pordic, Extensions urbaines le long des rues anciennes, Zones d'habitat sur le secteur de la Ville-Auvray)

Agglomération de Tréméloir (tissu urbain ancien, tissu pavillonnaire, tissu d'habitat dense (individuel groupé, semi-collectif et collectif)

Village du Sépulcre : Principalement implanté sur Plérin, il a connu une forte croissance urbaine : noyau central historique doté d'équipements publics (salle municipale, école). Les travaux récents d'aménagement des espaces publics renforcent son caractère urbain. Il possède une partie urbanisée sur la commune de Pordic, associant une ancienne ferme, des maisons plus récentes : lotissement dense et tissu pavillonnaire sur de plus vastes parcelles.

Le Bourgneuf : Ensemble bâti relativement étendu composé de plusieurs noyaux anciens reliés par une douzaine de maisons récentes. L'aménagement confère un caractère urbain à l'ensemble, renforcé par l'implantation à l'alignement du bâti ancien. Une excroissance urbaine s'est ensuite réalisée vers le nord, sur un espace plan tourné vers Binic.

La Ville-Glas : Hameau structuré autour d'un noyau ancien dominant autour duquel des maisons récentes se sont implantées. Au nord, une ancienne exploitation agricole et plusieurs parcelles agricoles sont enclavées dans cet espace bâti.

De la Ville-Menot à la Ville-Morel : Quatre noyaux anciens ont été fusionnés en deux hameaux distincts. La Ville-Morel présente un ensemble urbain remarquable très cohérent, composé de longères implantées en retrait. Les autres secteurs sont des noyaux anciens qui se succèdent le long des rues. Dans certains secteurs comme celui de la Perrine, le bâti récent est totalement imbriqué dans la trame ancienne.

La Ville Gouault : Hameau ancien qui surplombe la vallée du Parfond du Gouet, il s'étire le long de la rue de la Ville-Gouault. Les constructions anciennes sont implantées tout le long de cette rue. Des constructions pavillonnaires sont venues combler les nombreuses dents creuses existantes.

La partie la plus dense est classée en zone Nh au PLU actuel, autorisant ainsi l'implantation de nouvelles constructions dans certaines conditions. La partie ouest plus lâche est classée en zone N, ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions.

La Ville-Andrieux (Secteur Nord de Tréméloir) : Le développement urbain du « hameau » de la Ville Andrieux a conservé de vastes parcelles agricoles au sein de cet espace urbanisé. Plusieurs pavillons individuels sont venus s'implanter très en retrait par rapport à la route, sur des parcelles bordant d'anciennes longères.

La Mare Colas, Gaudu (Secteur Sud de Tréméloir) : Le bâti implanté dans l'espace rural est principalement composé d'anciennes fermes autour desquelles se sont implantés des bâtiments agricoles, souvent sur de grandes emprises foncières. Seule la partie proche du bourg a accueilli quelques maisons pavillonnaires plus récentes (la Mare Colas et Gaudu).

NOS OBSERVATIONS

Cette présentation de l'évolution des espaces bâtis depuis leur origine est intéressante avant d'identifier les agglomérations, villages et STECAL, en conformité avec la réglementation. La description est précise et permet d'apprécier la capacité du bâti aggloméré à se densifier.

Nous nous interrogeons cependant sur deux sites :

La Ville Gouault : Ce secteur comprend une description du zonage actuel au PLU alors que cela n'est pas le cas pour les autres secteurs.

Château-Croc : Ce secteur n'est pas décrit alors qu'il sera proposé de le classer en zone U par extension de l'agglomération de Binic, son urbanisation est cependant justifiée en RP2.

Tournemine : Ce secteur comprend quelques constructions qui devraient faire l'objet d'un état initial.

Les autres secteurs n'attirent pas d'observation de notre part.

Capacités de densification et de mutation urbaine (p. 146 à 161)

Les analyses précédentes permettent d'apprécier la capacité de densification et de mutation sur 8 secteurs bâtis identifiés pouvant constituer l'agglomération de Pordic et de deux secteurs sur le territoire de Tréméloir. Ce sont :

- Des espaces libres situés dans le tissu urbain en zone constructible. Parcelles non bâties qui n'ont pas d'usage public, c'est à dire à l'exclusion des parcs, places ou parking public. Il convient alors de déterminer les capacités de création de logements sur ces espaces constructibles, au regard de la réglementation actuelle.

- Des espaces bâtis de faible densité : Parcelles dont l'occupation bâtie peut être qualifiée de « peu dense » en comparaison avec le tissu urbain voisin. Ces espaces identifiés peuvent être porteurs d'un potentiel de densification qui peut s'estimer à partir de la trame urbaine voisine.

- Des espaces bâtis pouvant muter : ceci concerne des espaces urbains susceptibles d'évoluer soit par changement de destination (transformation d'une friche économique en secteur d'habitat), soit par démolition et reconstruction de logements abandonnés ou dégradés.

- Tableau de synthèse des capacités de densification par secteur :

	Espaces libres situés en zone constructible et potentiel de construction*		Capacité de construction dans les espaces bâtis de faible densité**		Espaces urbains pouvant muter
Pordic secteur 1	0 site	0 lgt	9 sites	14 lgts	-
Pordic secteur 2	0 site	0 lgt	12 sites	23 lgts	-
Pordic secteur 3	0 site	0 lgt	11 sites	29 lgts	1 site rue Roger Collin.
Pordic secteur 4	5 sites	6 lgts	3 sites	5 lgts	-
Pordic secteur 5 -	4 sites	4 lgts	10 sites	13 lgts	-
Pordic secteur 6	0 site	0 lgt	7 sites	18 lgts	-
Pordic secteur 7	3 sites	7 lgts	23 sites	37 lgts	-
Pordic secteur 8	2 sites	2 lgts	8 sites	19 lgts	-
Tréméloir (Agglomération)	6 sites	10 lgts	9 sites	15 lgts	-
Tréméloir (Ville Andrieux)	1 site	1 lgt	1 site	1 lgt	-
Total	21 sites	30 lgts	93 sites	174 lgts	1 site

Espaces libres : Le potentiel constructible sur parcelles libres s'élève à environ 30 logements. Cette constructibilité est liée au maintien de ces terrains en zone constructible dans le nouveau PLU, le tome 2 du RP confirmera ou infirmera le maintien de la constructibilité sur ces terrains.

Constructibilité sur les terrains déjà bâtis mais de faible densité : Elle présente un potentiel nettement supérieur (174 logements sur 93 sites). La faisabilité de futurs projets d'urbanisation est directement liée aux règles de constructions qui seront appliquées dans le futur PLU.

La volonté générale exprimée dans le PLU actuel est de faciliter la densification de la ville, en maîtrisant toutefois les volumétries des constructions suivant les secteurs. Le nouveau PLU devra déterminer si la constructibilité actuellement offerte sur ces terrains est conservée ou réduite.

Espaces urbains pouvant muter : Un seul site de reconversion urbaine a été identifié (rue Roger Collin). Le potentiel de logements constructibles ne peut être déterminé à l'avance (futures règles d'urbanisme du PLU dont OAP).

L'analyse de l'occupation urbaine du territoire ne permet pas de mesurer une dernière potentialité de densification qui est liée à des opérations de « démolition-reconstruction ». Ce potentiel peut être plus ou moins élevé, selon la pression urbaine s'exerçant sur la ville mais aussi selon les règles établies dans le PLU.

NOS OBSERVATIONS

Ce diagnostic est une évaluation des capacités de densification, il ne constitue pas un engagement. Il sera nécessaire préalablement de définir les agglomérations, villages et STECAL et de délimiter leur périmètre.

La constructibilité des parcelles bâties de faible densité (174 lgts) sera possible par un engagement de la collectivité mais il sera surtout fait appel au Bimby, celui-ci étant laissé à la libre appréciation des propriétaires.

Au-delà de la capacité à densifier les espaces déjà urbanisés, il sera nécessaire de prévoir en extension une superficie limitée, ces extensions en AU pourront cependant parfois être comprises à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Ces différentes hypothèses seront analysées au thème « Règlement graphique ».

Consommation foncière passée : (p. 162 à 176)

L'analyse de la consommation foncière retient l'année 2001 comme date de référence (point zéro). Depuis cette date les différentes opérations ont consommé les superficies suivantes :

Nature	Superficie totale	Nombre de logements	Densité
Logements maisons, appart. et lgts groupés	44,28 hectares	776 logements	17,5 lgts/ha
Activités économiques	10,05 hectares	14 entreprises	
Equipements publics	1,06 hectare	1 établissement	
Total	55,39 hectares		

La consommation foncière a été d'environ 55 ha sur 15 ans soit 3,7 ha/an avec une densité moyenne de 17,5 lgts/ha, cependant cette densification masque toutefois de grandes disparités. Par exemple les programmes de logements collectifs réalisés au Nord du centre-ville (60-70 logements/ha) ont permis de compenser la densité plus faible des zones pavillonnaires (11 à 14 lgts/ha).

Pour dépasser cette valeur voisine de 12 lgts/ha un autre modèle urbain doit être retenu pour les lotissements avec des programmes de logements diversifiés proposant des logements individuels groupés, voire des logements semi-collectifs ou collectifs.

NOS OBSERVATIONS

Cette analyse détaillée dans le rapport de présentation, n'attire pas d'observation de notre part. Elle préfigure les engagements qui devront être pris dans le PADD afin de limiter cette consommation d'espace.

Même s'il n'existe pas un inventaire des surfaces imperméabilisées, la superficie de 55 ha consommés durant 15 ans sur les espaces agricoles et naturels montre qu'il y a eu un retrait annuel de 3,7 ha de ces surfaces, une partie de celles-ci ayant été imperméabilisées. La réponse apportée par le maître d'ouvrage n'attire pas d'observation de notre part.

Enjeux et objectifs liés à l'urbanisation et à l'architecture (p. 177)

Préservation du foncier naturel et agricole d'une part, et du patrimoine bâti d'autre part :

Au regard des potentialités existantes au sein des deux agglomérations, il est indispensable de s'appuyer sur un processus de densification urbaine maîtrisée pour accueillir de nouveaux logements au sein de la ville sans s'étendre sur la campagne. Cet objectif nécessite de cadrer les modalités (dans quel secteur, sous quelle forme, à quel rythme) et l'importance à appliquer au procédé de renouvellement urbain, au regard de la valeur patrimoniale de certains quartiers.

Enjeux et objectifs concernant le mode de développement de la ville :

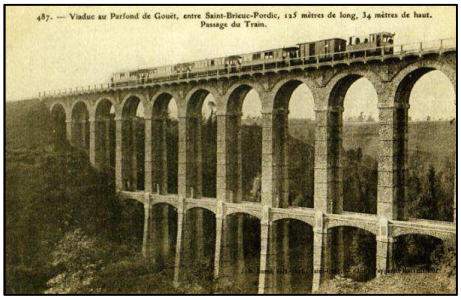
- Définir les limites "fermes et pérennes" de la ville, puis travailler la morphologie urbaine avec un traitement particulier des interfaces.
- Définir la forme urbaine des secteurs d'extension de la ville (diversifier l'offre en logement et la morphologie urbaine
- Désigner les secteurs les plus aptes à accueillir des opérations collectives, maîtriser des gabarits plus bas dans les secteurs sensibles ou moins favorables.
- Inciter à la création d'espaces publics et paysagers dans les futures opérations urbaines, en accompagnement d'une production d'habitat plus dense.

La prise en compte du développement durable dans les logements devra être intégrée (consommations énergétiques). Le PLU pourra traiter ce sujet sur le plan réglementaire, permettant aux futures constructions d'optimiser leur implantation par rapport à l'ensoleillement (course du soleil, prise en compte des ombres portées).

NOS OBSERVATIONS

Cette synthèse du thème urbanisme et architecture reprend l'état initial évoqué précédemment mais le terme « préservation de l'architecture » n'est pas utilisé à bon escient. Il s'agit plutôt d'un inventaire des secteurs comprenant le bâti ancien.

La commune ne possède pas de monument classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques mais le territoire urbain et rural comprend un bâti historique et un patrimoine vernaculaire, qui marquent l'histoire locale (www.infobretagne et www.cotesdarmor.fr/inventaire/pordic). Ils présentent à ce titre un intérêt au titre de la loi paysage. Indépendamment de l'aspect réglementaire il aurait été intéressant de développer le diagnostic sur ce point même s'il n'existe pas d'inventaire :



- Eglise Saint-Pierre (Pordic) (1786)
- Eglise Saint-Méloir (Tréméloir (1877)
- Chapelle Notre Dame du Vaudic (1387)
- Chapelle Notre-Dame du Rosy (1785)
- Chapelle Notre-Dame de la Garde (Croix Guingard) (1849)
- Chapelle Ste Anne des Sept-Fontaines (Tréméloir) (XIXème)
- Croix de la Ville-Daniel (1640)
- Croix de l'oratoire N-Dame-des-Liesses (1913)
- Croix des Trois-Chemins (Tréméloir) (1950)
- Ancien calvaire de la Cuve (1858)
- Manoir de la Ville-Evêque (XVIème siècle)
- Manoir de la Ville-Nourri (XVIème siècle)
- Manoir de Château-Croc (XV-XVIème siècle)
- Manoir du Pré-Créhant ou Précréhant (XVIème siècle).
- Manoir du Pré-Péan ou Prépéan (XVIème siècle).
- Manoirs de la Ville-Serbo ou Ville-Serho (XVIème)
- Manoir de la Ville-Malotte (XVIIIème siècle)
- Manoir de Halory (XVIIème et XVIIIème) (Tréméloir)
- Manoir de la Lande (XVIIème et XIXème) (Tréméloir)
- Moulins à eau dont : Hervé, Menguy, Créhan, Vent-de-la-Dîme (Pordic), Sept-Fontaines (Tréméloir)…
- Menhir de Saint-Gilles ou chaise de Saint Gilles (époque néolithique) ;
- Etablissement gallo-romain de la pointe de l'Ermot
- Ancien château ou Manoir d'Equivit.
- Vestiges du corps de garde (XVIIIème siècle) (Pointe de Pordic).
- Seul souvenir encore présent de la ligne de chemin de fer (viaduc de Percé)
- Fontaines et lavoirs : Kernelin, La Perrine, La Trappe, La Ville-au-Doré (Bourgneuf), La Ville-Evêque, Le Goulet, Le Guessiou, Le Petit Moulin (Pont Gato), Le Pissot, Le Vaudic, Le Vau Madec, Les Trois Croix, Merelet, Rusé, Saint-Halory, Saint-Hubert de Courtel…

A ces ouvrages pourrait être ajouté le bâti ancien de caractère (anciennes habitations et exploitations agricoles… Cette liste non exhaustive est uniquement destinée à justifier la nécessité de préserver ce patrimoine d'intérêt local.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La superposition du bâti cadastre de 1847 sur le cadastre actuel présente-t-elle un intérêt ?
- L'analyse du bâti existant permet-elle d'apprécier la notion d'espace aggloméré ?
- Le secteur de la Ville-Gouault fait-il l'objet d'une présentation homogène ?
- Les secteurs de Château-Croc et de Tournemine doivent-ils être décrits ?
- La méthode utilisée pour apprécier les capacités de densification des espaces urbanisés est-elle cohérente ?
- Le nombre de logements attendus de la densification urbaine est-il garanti ?
- La réduction de la consommation d'espace doit-elle être amplifiée ?
- La superficie consommée permet-elle d'apprécier les surfaces imperméabilisées ?
- La morphologie du bâti ancien et sa localisation sont-ils suffisamment précis ?
- Le bâti architectural de qualité fait-il l'objet d'un inventaire précis ?

V Analyse de la démographie et du parc de logements

AVIS : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : sans objet

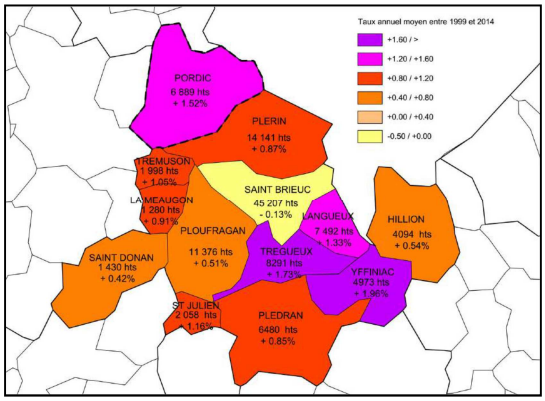
NOTRE ANALYSE

DEMOGRAPHIE

Prévision PLH 2012-2017 (en cours de révision)

Le diagnostic a fait apparaître quelques points clés que le PLH 2012 – 2017 a intégré et auxquels il devra apporter des réponses afin de dessiner un projet de territoire dynamique :

- Une croissance démographique en hausse grâce à une augmentation des flux migratoires, qui profitent essentiellement à la périphérie.
- Une population qui vieillit avec l'augmentation de la part des plus de 45 ans.
- Une population marquée par la tertiarisation de l'économie avec une légère hausse de la part des cadres et des professions intermédiaires, au détriment des employés et des ouvriers.
- Choisir un rythme de développement en fonction des prospectives démographiques ; définir un seuil de population adapte aux capacités de la ville à l'horizon 2028 (croissance maitrisée de l'habitat).



Evolution de la démographie

Pays de Saint Brieuc

Dans le SCoT du Pays de Saint Brieuc approuvé en 2015, l'analyse démographique du Pays sur la base du recensement de 2008, indique un gain de 14 574 habitants par rapport à 1999, soit une population de 195 681 habitants, avec un taux de croissance annuelle de 0.54 %.

A l'échelle de l'agglomération, on observe une logique de développement concentrique.

Les communes de la première couronne de Saint-Brieuc (Plérin, Ploufragan, Trégueux et Langueux) absorbent 61% de la croissance totale de l'agglomération (5380 habitants nouveaux sur les 8809 habitants) (52 % entre 1999 et 2009).

Commune de Pordic

Avec une croissance annuelle de 1,52 % entre 1999 et 2014, Pordic connait une croissance démographique deux fois plus rapide que la moyenne de l'agglomération ; la positionnant en 6eme position

Pordic se trouve dans la 2ème couronne de St Brieuc et va passer dans la 1ère couronne dans le futur PLH.

Le pourcentage d'habitants de moins de 15 ans passe de 22% en 1999 à 20,4% en 2014, alors que celui des plus de 75 ans passe de 6,8% à 8,7 % sur la même période.

L'indice de jeunesse (nombre des moins de 20 ans / nombre des plus de 60 ans) est de 0,97 (1822 / 1878), ce qui est une valeur relativement élevée, caractéristique d'une commune jeune.

La population active (20-59ans) s'est maintenue avec un glissement progressif vers les 45-59 ans.

La population estimée en 2017 est de 7587 hab (estimée à 8700 hab. en 2027 soit +1.5%/an, cf. PADD).

LOGEMENTS

Prévisions PLH 2012-2017 (en cours de révision)

Points clés du PLH 2012 – 2017

Ensemble du territoire

- Un logement sur deux est « énergivore » (en classe E, F et G), dont l'essentiel est dans le parc privé, soit 21300 logements.
- Un rythme de construction de 1 020 logements par an entre 2004 et 2008, bien supérieur à la moyenne de 680 logements entre 1999 et 2004 reste cependant inferieur aux objectifs du SCOT pour 2020, soit 1 670 logements.
- Un marché immobilier fortement touché par la crise avec une baisse entre 2007 et 2008 de -45% dans la construction et -14% des transactions dans l'ancien.
- Un marché locatif prive ébranlé par les excès de la production de logements en défiscalisation qui a créé une offre chère ne correspondant pas aux besoins des ménages.
- Un net déficit de logements sociaux et un appareil de production entrave par le manque de maitrise publique du foncier et le lancement de projets de renouvellement urbain.
- Une part importante de ménages modestes dont le parcours résidentiel demande à être fluidifié (5 873 ménages « très pauvres » sur l'agglomération).

Objectif de construction de la commune de Pordic Au moins 370 nouveaux logements sur la commune nouvelle (62 logements/an). Pour les logements sociaux, 109 logements sur 6 ans à réaliser (29,4% des 370 nouveaux logements).

Objectifs en termes de typologie de logements et de densité :

- Objectifs de densité résidentielle : au moins 20 logements/ha en individuel (pur et groupe) et 35 logements/ha en collectif. Dans les opérations mixtes (logements individuels et collectifs), une densité moyenne de 25 logements/ha est souhaitée.
- Principes de densité de construction, permettant d'estimer des besoins en foncier.

Evolution du parc immobilier

Pordic est la sixième commune de l'Agglomération en termes d'augmentation de son parc de résidences principales (+ 679 entre 1999 et 2014). Le parc de résidences secondaires a évolué de 247 à 235 (soit – 12 logements). Les logements vacants ont évolué de manière plus significative en passant de 95 à 198 logements sur la même période.

La courbe de logements a suivi la courbe d'évolution de la population.

Logements locatifs

Il existe une offre assez élevée de logements locatifs sur la commune (21.3 % du parc RP), pour les personnes souhaitant s'installer sur la commune sans devenir propriétaire (jeunes actifs ou jeunes couples).

Le taux de logements vacants augmente (6% en 2014 soit 198 logements).

Un parc de 1700 logements est qualifié d'«énergivore» sur la commune

Le taux d'occupation des logements (= nombre moyen d'hab/RP) est en baisse constante sur Pordic depuis 1968 en partie liée au phénomène de desserrement des ménages (taille des ménages PLH SBAA : 1968 = 3.28 ; 2013 = 2.01 ; 2020 = 1.85), accroissant ainsi le besoin en nouveaux logements.

Les études prospectives menées dans le cadre du PLH indiquent que la baisse de ce taux est appelée à se prolonger.

Le parc de logements sociaux sur la commune s'élève à 275 logements au 1er janvier 2017 (soit 8,77 % du parc de RP), se répartissant ainsi :

Dans le bourg de Pordic (246 logements dont 17 dans le parc privé) :

113 appartements, proches du centre-ville.
94 logements en résidences.
36 maisons groupes, principalement sur la périphérie Est.
3 maisons pavillonnaires.

Dans le bourg de Tréméloir : 20 logements sociaux dont 15 dans le parc public.
Dans l'espace rural : 9 logements.

Pour atteindre les 20%, il manque 352 logements sociaux locatifs.

En 2012 : 8% des logements sont des appartements ; le pourcentage de logements collectifs augmente progressivement.

Sur les six dernières années, le rythme des constructions était de 62 logements par an, après cinq années à une moyenne de 76 logements par an, avec une forte hausse à 90 logements/an.

Enjeux en matière d'habitat (PLH)

- Anticiper les incidences du vieillissement (services et logements).
- Réflexion sur l'offre de logements et de parcours résidentiel / décohabitation
- Diversifier les typologies d'habitat (petits logements pour jeunes actifs ; personnes âgées).
- Diversifier l'offre en logements (locatifs et de petits logements ; % logements locatifs sociaux).
- Définir le type de population à accueillir puis adapter l'offre en logement. L'équilibre résidences secondaires / résidences principales, logement locatif /accession à la propriété déterminera un équilibre des populations.
- Choisir un rythme de développement en fonction des prospectives démographiques ; définir un seuil de population adapté aux capacités de la ville à l'horizon 2028 (croissance maitrisée de l'habitat).

Enjeux en matière de consommations énergétiques et de lutte contre le changement climatique :

- Adapter le projet de développement à la desserte par le réseau de transport en commun actuel et futur.
- Favoriser le recours à la mobilité douce (connectivite des cheminements doux) dans le tissu urbain existant et futur.
- Favoriser et réglementer (intégration paysagère) l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable (orientation optimisée des constructions)
- Economie de foncier (densification ; renouvellement urbain ; limiter les extensions urbaines ; optimiser la densité).
- Même logique de développement pour l'activité économique.

NOS OBSERVATIONS

Démographie :

Entre 1999 et 2014 la répartition des tranches d'âge a peu évolué même si on constate un léger glissement des 30-44 ans vers les 60-74 ans.

L'analyse démographique est bien détaillée, elle permet d'envisager l'évolution de la population en y ajoutant celle des résidences temporaires et celle issue du desserrement des ménages pour fixer le parc immobilier attendu.

Habitat :

Les objectifs du PLH et leur mise en œuvre sur le territoire communal de Pordic et de Tréméloir sont détaillés. Nous observons cependant qu'il existe une forte augmentation de la vacance de logements sans que celle-ci soit expliquée.

Nous avons bien pris note du déficit en logements sociaux et du caractère énergivore d'une partie importante du parc de logements.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- L'évolution antérieure de la population et ses perspectives d'évolution justifient elles les logements prévus ?
- Le recensement des logements vacants aurait-il apporté des changements sur le projet de PLU ?
- La construction de logements neufs ne fera-t-elle pas accroitre ce nombre de logements vacants ?
- Cette analyse est-elle suffisante pour prévoir le type de logement dans le futur PLU ?
- Les besoins de Tréméloir et de Pordic sont-ils suffisamment décrits ?
- Le PLU prend-il des dispositions quant aux caractères énergivores d'un grand nombre de logements existants ?

VI Analyse de l'activité économique

AVIS : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : sans objet

NOTRE ANALYSE

Les actifs résidants et travaillants sur Pordic (artisans, commerçants, chefs d'entreprise ou professions intermédiaires) sont seulement de 17,8 %.

En 2014, il y avait 1287 emplois sur Pordic (7ème bassin d'emplois de l'Agglomération Briochine), avec 693 actifs provenant d'une autre commune voisine. Au total, 2 954 actifs entraient ou sortaient de Pordic pour se rendre à leur travail.

L'analyse du tissu économique distingue 5 types d'activités sur la commune :

1. **Activités artisanales, commerciales et industrielles :**

3 sites d'Activités de type artisanal et commercial sont implantés le long de la RN 12 ou de la RD 786. Ces zones ont connu une forte croissance ces deux dernières décennies mais conservent encore pour certaines des possibilités d'accueil

- Un espace commercial de proximité, implanté au cœur de l'agglomération de Pordic (31 commerces : alimentaires, services et soin à la personne, restauration) et majoritairement implantés en rez-de-chaussée de maisons de ville.
- Tréméloir ne possède qu'un seul commerce (bar-tabac- alimentation), implanté sur la place de l'église.
- Au nord-ouest du bourg, le site de Pordicom au nord et au sud du giratoire a permis l'implantation de quelques entreprises en entrée de ville, sur l'ancien site d'Intermarché.

Le pôle d'activités de Kéribet/la Ville Auvray est composé de deux zones d'activités séparées par un secteur d'habitat :

- KERIBET au nord à dimension commerciale : Intermarché + extension récente de 500 m² + vaste parking couvert en partie + nouvelle station de lavage.

  Le parc de stationnement central avec « Les Compagnons des Saisons » au nord, est entouré de parcelles destinées à accueillir de nouvelles entreprises commerciales sur ses faces sud et Est.

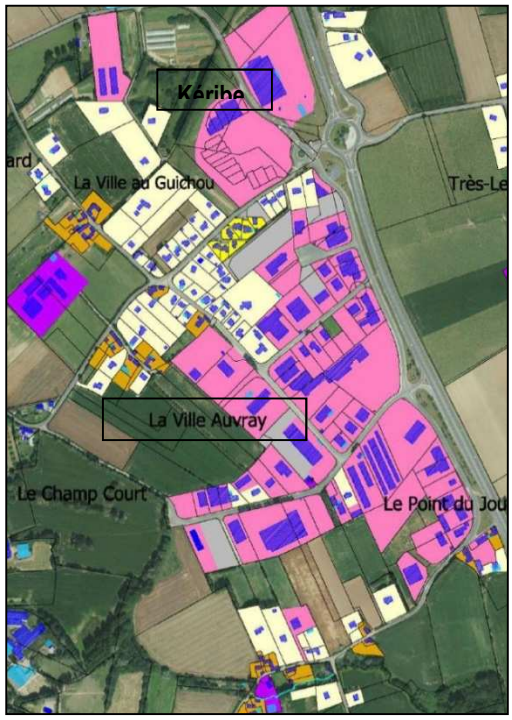
  La commercialisation difficile de cette zone nécessitera d'analyser le règlement actuel du PLU pour identifier d'éventuels points de blocage réglementaires.

- LA VILLE AUVRAY - au sud

  Cette zone d'activités de 2,1 ha plus ancienne et plus diversifiée accueille une cinquantaine d'entreprises :
  - Activités commerciales vers la RD 786 avec un espace planté
  - Vocation artisanale ou industrielle : entreprise du bâtiment, transporteur routier, sur le reste de la zone.

  Le traitement architectural et paysager des entreprises est minimaliste (espaces extérieurs enrobé ; clôtures peu végétalisées)

  Il reste quelques terrains libres et deux parcelles bâties non occupées.



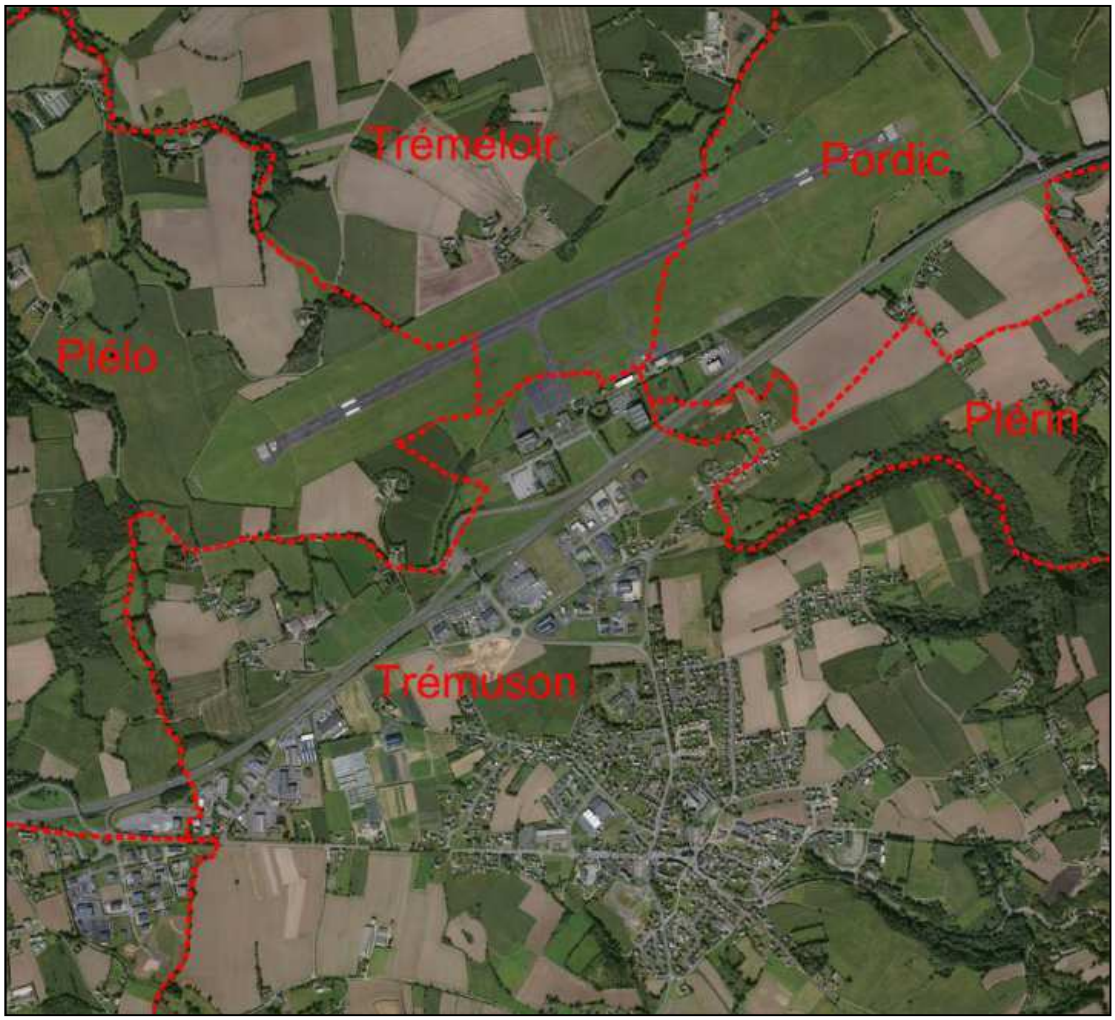
Le long de la rue Ampère, le secteur d'habitat s'interpénètre avec la zone d'activités.

2. Activités aéroportuaires

L'aéroport répond à des besoins variés : vols charters (déplacements de groupes) vols privés (vols d'affaire), fret, aviation de loisir.

Le site de l'aéroport de Saint-Brieuc est implanté à cheval sur 5 communes :

- La piste (2200 mètres- 115 ha) se situe sur les communes de Plélo à l'ouest, et de Tréméloir - Pordic à l'est (80 ha)
- La zone technique de l'aéroport (aérogare, aéroclub, parking, hangars) se trouve en grande partie sur la partie nord de Trémuson, Pordic et Plérin.



<u>La piste de l'aéroport</u> est classée :

- Sans zonage sur la commune de Plélo (RNU)
- En zone UY au PLU de Tréméloir : cette zone autorise des occupations et utilisations du sol liées au bon fonctionnement des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de l'aérodrome.
- En zone 7AUyar au PLU de Pordic : secteur lié à l'application du plan d'exposition au bruit de l'aéroport, destiné à accueillir uniquement les activités liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.

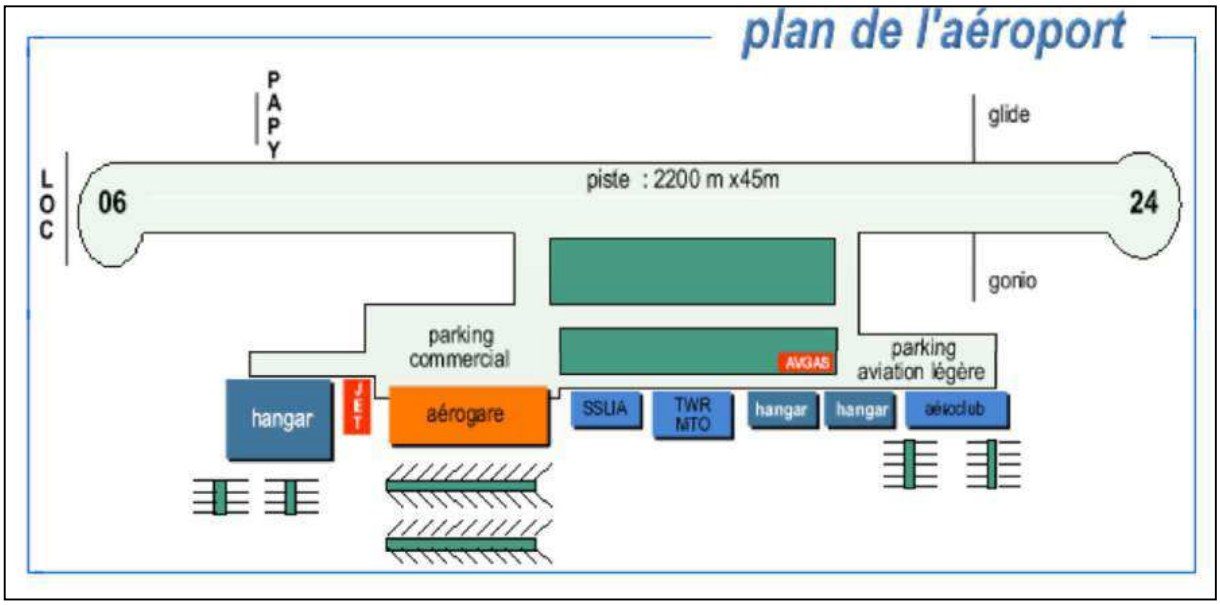
<u>Le site de l'aéroport et la zone d'activité</u> qui l'accompagne est classé :

- En zone UYa au PLU de Trémuson autorise :
  - Les constructions à usage tertiaire, commercial, artisanal, industriel et d'enseignement, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
  - Les établissements hôteliers et de restauration dans les îlots ZA1 et ZA2.
  - Les équipements, services et établissements liés aux activités aéroportuaires sur l'îlot ZA6.

- En zone 6AUYpr au PLU de Pordic : Site économique dédié aux activités aéroportuaires de Saint-Brieuc et destiné à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales, il comprend des prescriptions paysagères particulières.
- En zone UY au PLU de Plérin, établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

Organisation des différentes activités :

Les équipements et infrastructures directement liées au fonctionnement de l'aéroport (en rouge) sont implantés de manière linéaire et continue en rive sud des pistes, alors que les activités économiques annexes (transporteur routier, restauration) occupent différentes parcelles situées entre l'aéroport et la RN 12.



Le site de l'aéroport de Saint-Brieuc est implanté à cheval sur 5 communes :

– La piste de l'aéroport (2200 mètres- 115 ha) se situe sur :
  - Plélo à l'ouest : sans zonage (RNU)
  - Tréméloir : en zone UY au PLU. Cette zone autorise des occupations et utilisations du sol liées au bon fonctionnement des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de l'aérodrome.
  - Pordic à l'est (80 ha) : en zone 7AUyar au PLU, secteur lié à l'application du plan d'exposition au bruit de l'aéroport, destiné à accueillir uniquement les activités liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.

– La zone technique de l'aéroport (aérogare, aéroclub, parking, hangars) et la zone d'activité qui l'accompagne se trouvent sur :
  - Trémuson : en zone UYa au PLU autorisant :
    - Les constructions à usage tertiaire, commercial, artisanal, industriel et d'enseignement, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
    - Les établissements hôteliers et de restauration dans les îlots ZA1 et ZA2.
    - Les équipements, services et établissements liés aux activités aéroportuaires sur l'îlot ZA6.
  - Pordic : en zone 6AUYpr (parc d'activités liés aux activités aéroportuaires de Saint-Brieuc et est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales comprenant des prescriptions paysagères particulières).
  - Plérin en zone UY (établissements commerciaux, artisanaux et industriels).

3. **Activités administratives :**

   Le centre de Pordic possède la majorité des équipements administratifs de la commune (mairie, poste), auxquels s'ajoutent des équipements éducatifs, sportifs, culturels ou bien des structures d'hébergement collectifs.

4. **Activités d'hébergement touristique :**

   Elles se présentent sous trois formes distinctes :
   - Trois campings à proximité du littoral,
   - Un équipement d'hébergement hôtelier intégré dans le tissu urbain de l'aire agglomérée principale.
   - Une offre assez diffuse sur le territoire sous forme de gîtes ou de chambres d'hôtes.

5. **Activité agricole :**

Pordic appartient à un territoire agricole dominé par l'élevage laitier (34 %) avec petit cheptel et la production porcine (17%), avec des effectifs élevés (600, 1200 voire 4300 places) sur environ 40 exploitations.

La majorité des exploitations se trouvent au sein du plateau agricole, principalement au nord de la commune ou au sud de Tréméloir.

La SAU moyenne par exploitation est ainsi passée de 34 à 46 ha, les exploitations de plus de 80 ha représentent 18% des exploitations.

Le nombre d'agriculteurs âgés de plus de 50 ans est assez important. La majorité des cessations d'activité plus ou moins proches ont été anticipées, avec souvent une transmission des terres sans reprise des bâtiments.

Les exploitations sont relativement éloignées des zones d'habitat et notamment des deux agglomérations. 16 exploitations sont concernées par la présence de tiers en périphérie de leur exploitation, dont 12 sont des exploitations d'élevage.

Présentation des enjeux

Activités commerciales et artisanales :

- Maintien d'une bonne dynamique démographique permet d'assurer le maintien voire une légère croissance des marchés captifs (prise en compte de l'impact lié à la fois à la baisse de densité d'occupation des logements, et au vieillissement de la population).
- Préserver les structures commerciales du centre-ville en renforçant l'attractivité de cet espace (accessibilité douce depuis les secteurs d'habitat existants ou futurs, capacité de stationnement), mais aussi en évitant des implantations concurrentielles en périphérie de l'agglomération.
- Spécialisation des zones d'activités : Kéribet / la Ville-Auvray (activités commerciales) et autres secteurs d'activités hors ZACOM.
- Le site de l'aéroport possède sa propre réglementation en lien avec sa spécificité économique.

Activité agricole :

Les contraintes majeures perçues par les exploitants sont :

- Le développement de l'urbanisation (zones constructibles)
- Le voisinage (conflit d'usages).
- Le morcellement des exploitations (déplacements engendrant des conflits avec les autres usagers de la route, distance plus importante). Réduire les impacts négatifs du développement urbain en limitant le mitage de l'espace agricole et en contenant les extensions d'urbanisation. Conservation de l'accès aux parcelles.
- Affichage de la vocation agricole des terres (préservation et transmission).

NOS OBSERVATIONS

Le développement économique se fait surtout sur l'ancien territoire de Pordic.

Il existe encore beaucoup de petits commerces en centre-ville, autour de l'église.

Les zones commerciales et artisanales ne sont pas éparpillées sur tout le territoire. Le site de la Ville Auvray/Kéribet est le plus important, avec une position stratégique, le long de la « 4 voies » RD786.

Nous pouvons remarquer que dans cette zone l'habitat est proche.

On note une commercialisation difficile des terrains vacants sur la zone de Kéribet. Une analyse des causes aurait pu être développée.

Une perspective d'installation future de commerces, d'industries ou d'artisans aurait pu être étudiée, au vu d'un bilan d'installation des dernières années et des demandes.

Tréméloir est peu représentée (unique commerce). Une analyse aurait permis de connaitre les raisons de la quasi absence de commerce au bourg de Tréméloir.

La zone aéroportuaire présente un foncier inoccupé entre les entreprises déjà implantées. Ce site s'étend sur plusieurs zones urbaines relevant de PLU différents. Une étude globale aurait été intéressante dans la perspective du futur PLUi.

L'activité agricole est encore bien développée sur la commune. Les 40 sites d'exploitations sont répartis sur tout le territoire de la commune. Une seule exploitation est en zone constructible au PLU en vigueur (la Ville au Glas).

Peu d'actifs résident et travaillent sur la commune.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- L'état initial de l'aéroport est-il suffisant ?
- Sur le site aéroportuaire, les parcelles inoccupées sont-elles correctement recensées ?
- L'analyse des installations économiques et des demandes sur la commune est-elle suffisante ?
- Les terrains vacants sont-ils suffisamment recensés, pour l'implantation des entreprises ?

DIAGNOSTIC ET ENJEUX – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

VII Analyse des déplacements

AVIS DES PPA
CONSEIL DEPARTEMENTAL 22 – Sentier de randonnées : décalage de tracés ; convention liant les propriétaires et la commune pour la continuité de passage.
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
CONSEIL DEPARTEMENTAL 22 – Sentier de randonnées : La carte du PDIPR sera mise à jour. Tracé des chemins protégés existants aux PLU actuels repris, et complétés. La remarque sur les incidences du classement au PDIPR sera ajoutée dans le chapitre du rapport de présentation traitant de ce thème.

NOTRE ANALYSE

Le réseau routier

Le réseau routier principal est structuré autour de la RN12 qui supporte un trafic de transit très important, 65 000 véhicules/jour.

La RD 786 (20 000 véhicules-jours) se prolonge au-delà de la RN 12 vers le sud en direction de Plérin puis de Saint-Brieuc, elle appartient au réseau secondaire. Elle permet aux Pordicais de rejoindre le centre de Saint Brieuc en évitant d'emprunter la RN 12.

Le projet présenté en 2013 par le Conseil Départemental proposait, vers le Nord un tracé précis de cette nouvelle voie évitant le cœur de Binic et se greffant sur la RD 786 actuelle au nord de l'agglomération de Pordic. Le tracé a fait l'objet d'une traduction sur le document graphique du PLU actuel de Pordic sous la forme d'un faisceau.

Sur la RD 6, entre le bourg de Tréméloir et l'échangeur du Sépulcre, le trafic est de10 000 véhicules-jours.

Afin de réduire la circulation de transit sur le tronçon de la RN 12 traversant l'agglomération briochine, un projet de «rocade de déplacements» est en cours de réalisation, consistant à créer un barreau routier au sud de

l'agglomération en reliant la RN 12 et la RD 700. La greffe de cette rocade sur la RN 12 se réalise sur la commune de Trégueux à l'est, et en limite du territoire de Pordic à l'ouest.

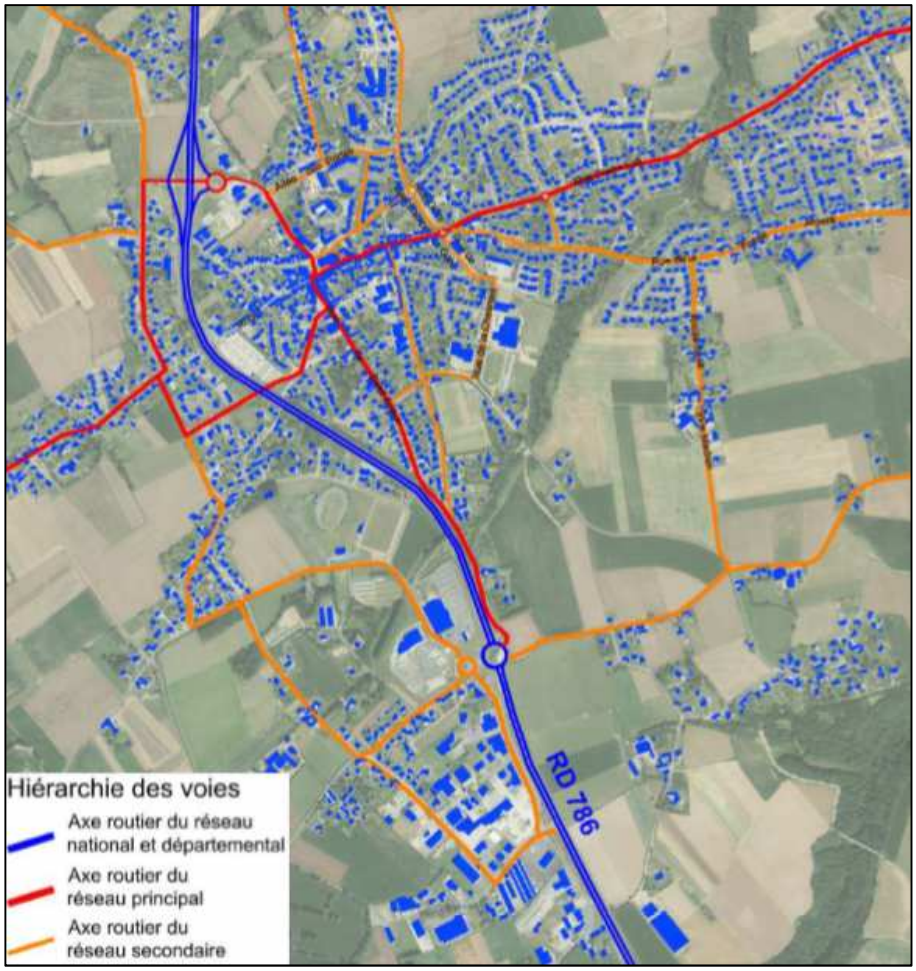
Le tronçon entre Yffiniac et Ploufragan vient de s'achever avec la mise en service récente de l'échangeur du Perray, le prolongement vers l'ouest en direction de l'échangeur du Sépulcre se réalisera ultérieurement.

Le faisceau concernant le territoire communal de Pordic est déjà défini précisément, il a fait l'objet d'une inscription sous la forme d'un emplacement réservé au PLU actuel.

Ce projet de rocade sud va modifier les logiques de déplacement à l'échelle de l'agglomération, mais aussi les grands équilibres territoriaux. Le SCOT du Pays de Saint Brieuc en cours de révision est l'échelle de réflexion pertinente pour mesurer les incidences de ce projet en matière de planification urbaine.

En dehors du réseau routier national et départemental qui accueille une part importante de circulation de transit, les déplacements communaux empruntent un réseau routier complexe de routes communales qui desservent l'ensemble du territoire communal, notamment :

- Axe routier vers le littoral (rue Pierre Loti / Epine Merlet/ Petits Près / Surcouf) irriguant une grande part de l'agglomération de Pordic.
- Axe routier reliant les deux bourgs (rue de la Toise) en franchissant la RD 786.



La création de la voie de contournement a modifié la logique de circulation dans le cœur de bourg :

- La création de l'échangeur au nord a induit une réorganisation urbaine de la partie nord du bourg ancien avec notamment la création d'une nouvelle voie (Allée des Portes).
- L'axe historique est-ouest empruntant la rue Roger Collin et se prolongeant vers Tréméloir est devenu une voie sans issue.
- La desserte de la partie Est de l'agglomération se réalise en passant par le cœur de ville.

La desserte du bourg de Tréméloir s'organise à partir du réseau historique de rues convergeant vers la place de l'église. Pour rejoindre la partie sud du territoire communal, un passage sous la RD 6 a été aménagé dans le prolongement de la rue de la Ville Basse.

L'offre de stationnement est adaptée à l'attractivité des sites, et sont assez nombreux.

Des parkings de covoiturage sont aménagés en entrée de ville (place Aldo Moro ou à l'entrée de la ZA de la Ville Auvray)

Plusieurs parkings sont situés dans le cœur de bourg, à proximité des équipements publics (mairie, bibliothèque).

Moyen de transport

77 % des déplacements dans l'agglomération sont réalisés en voiture,

	Lieu de travail		
Moyen de transport	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune	Ensemble
Pas de transport	100	4	104
Marche à pied	360	8	44
Deux roues	8	32	40
Voiture, camion, fourgonnette	446	2157	2603
Transports en commun	4	60	64
Ensemble	594	2261	2856

Moyens de transports utilisés par les actifs de plus de 15 ans
(source RGP INSEE 2014)

Sur les 594 personnes actives restant sur Pordic pour travailler, 75 % utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Ce chiffre monte à 91 % pour les actifs de Pordic travaillant sur les communes voisines.

	% d'actifs travaillant sur la commune de résidence	% des actifs travaillant sur la commune et utilisant une voiture	% des actifs travaillant hors de la commune et utilisant une voiture
Pordic	**20,8 %**	**75 %**	**91 %**
Plérin	32,2 %	79,3 %	93 %
Trégueux	15,7 %	63,6 %	86,3 %
Langueux	18,4 %	64,4 %	86,3 %
St Brieuc	55,7%	60 %	85,8 %
St Grégoire	23,9 %	64 %	84 %
Cesson Sévigné	35,9 %	60,8 %	80,4 %
ZE St Brieuc	32,8 %	61,4 %	93,8 %
ZE Rennes	33 %	46,9 %	87 %

Transports en commun

Pordic est desservi par trois réseaux de transport en commun qui correspondent à trois échelles de territoires, et propose donc une offre régulière pour les deux pôles urbains de la commune, et une offre à la demande pour les noyaux urbains diffus dans l'espace rural :

- Le réseau de transport en commun du département TIBUS : Lignes régulières sur le Département.
  - La ligne 1 St Brieuc-Paimpol via Plouha dessert Pordic
  - La ligne 4 St Brieuc-Paimpol via Lanvollon dessert Tréméloir
- Le réseau de transport en commun de l'Agglomération Briochine (TUB).
- Le réseau Proxitub à la demande

La fréquentation du réseau de bus est appelée à s'accroître dans les années à venir, notamment sous l'effet du développement de l'offre.

Le projet TEO (Transport Est-Ouest) prévoit la création d'une ligne de Bus reliant le site des Plaines Villes (ouest de Saint Brieuc) au site de Chaptal (Est), pour dynamiser l'offre de transport collectif sur l'ensemble de l'agglomération.

La présence d'un terminus ouest doté d'un parking relais en bordure de la future rocade pourrait aussi offrir une alternative intéressante pour les pordicais habitant sur la partie ouest de la commune, notamment sur Tréméloir, et souhaitant se rendre dans le cœur de Saint Brieuc.

Les déplacements doux

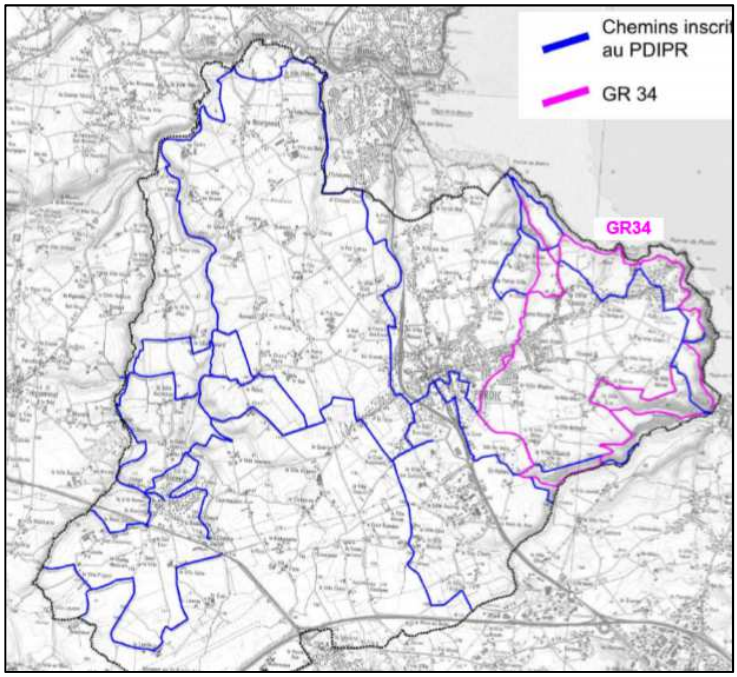
- Les chemins de randonnée inscrits au PDIPR :

  La carte des itinéraires de randonnée inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) indique une très grande densité de liaisons douces entre les deux bourgs mais aussi entre les différents hameaux de la commune, et se prolongeant au nord vers Binic au travers des vallées boisées. Le littoral est aussi irrigué par de nombreux chemins de randonnée.

- Le GR 34 :

  Il longe le littoral Est de la commune. Une variante remonte la vallée du ruisseau descendant vers le Vau Madec, ce qui permet de connecter l'agglomération de Pordic au littoral en traversant l'aire agglomérée au sein d'un parc aménagé dans la coulée verte.

  La commune de Pordic mène des actions d'aménagement pour renforcer les liaisons douces notamment vers le littoral (aménagement de zone 30 ; pistes cyclables).



Les déplacements à vélo

Décembre 2009 : schéma directeur cyclable améliorant les aménagements et les services (stationnement, location, signalisation...).

L'objectif est de faire passer la part d'utilisation du vélo de 1% en 2004 à 3% en 2015, puis à 5% en 2020.

Les priorités sont :
- La continuité et la sécurité des itinéraires,
- L'aménagement des liaisons desservant les pôles générateurs de déplacements intercommunaux,
- La réalisation de stationnements vélo aux principaux points d'arrêts du réseau des Tub.

Pour Pordic, le schéma directeur propose :

- Une liaison cyclable utilitaire à créer entre Plérin-centre et Pordic en desservant la zone d'Eleusis. Cette liaison a depuis été réalisée en rive ouest de la RD 786.
- Une boucle touristique en lien avec la Véloroute du littoral au nord, en lien avec Binic.
  La carte fait apparaître le tracé de la Véloroute départementale desservant le Légué, St Laurent, puis Plérin via la VC 1, et enfin le bourg de Pordic en restant à l'Est de RN 12.
  Sur Pordic on distingue la liaison par la rue de la Fosse Argent connectant le centre-ville au littoral d'une part, et le vélo route littoral connectant Plérin à Pordic en franchissant la vallée du Parfond du Gouet au niveau du viaduc de Percée.

Le schéma directeur vise d'abord à développer les déplacements utilitaires à vélo depuis :
- Le domicile vers le collège, le lycée ou l'université ;
- Le domicile vers le lieu de travail pour les adultes, en alternative à l'utilisation de la voiture, et en concurrence à la marche sur des déplacements de proximité ;
- Le domicile pour des motifs d'achat vers les zones commerciales ou de regroupement de services de proximité.

Les trajets de 1 à 3 kilomètres sont ceux sur lesquels le report modal est maximum.

Le schéma directeur programme la mise en place de stationnements vélos aux arrêts du réseau TUB, aux pôles de correspondances et en terminus de ligne. Pour Pordic, ces aménagements concernent le centre-ville avec l'arrêt principal de la ligne de bus.

Deux stations ont depuis été implantées à Pordic-centre et à la Ville Auvray.

Enjeux des déplacements automobiles :

↳ Réfléchir aux modalités de circulation dans l'avenir en tenant compte des difficultés actuelles rencontrées sur certains points du réseau routier principal (rond-point de la 2eme DB sur la RD 786), et en intégrant la forte dépendance de l'agglomération briochine vis à vis des déplacements automobiles.

↳ Intégrer la problématique particulière des deux agglomérations pordicaises, dont les cœurs de bourg sont préservés des flux de transit qui sont toutefois proches, portés par des axes routiers en limite directe des deux agglomérations (RD 786 et RD 6).

↳ Accompagner le développement urbain en intégrant son impact sur les modalités de desserte immédiate, mais aussi sur les conditions de circulation en amont depuis les axes routiers structurants.

↳ Gérer la problématique du stationnement de manière globale en restructurant l'offre et en diversifiant les offres alternatives à la voiture. La place de la voiture dans la ville est une question centrale qui se pose différemment selon les quartiers de la commune, en distinguant le centre-ville commerçant d'une part, et les quartiers résidentiels d'autre part. La question de la place de la voiture fait écho aux enjeux de densification maîtrisée de la ville, mais aussi au traitement de l'interface entre l'espace public et les espaces privés.

Enjeux des déplacements doux :

↳ Conforter les liaisons douces entre les deux bourgs, les quartiers, en prolongeant les liaisons piétonnes existantes.

↳ Favoriser les déplacements doux dans les nouvelles opérations d'urbanisme par une meilleure prise en compte des piétons et des cyclistes, et par une meilleure greffe sur les liaisons existantes

↳ Valoriser l'idée d'une ville plus compacte qui permette de rejoindre rapidement les équipements publics et les commerces sans avoir systématiquement recours à la voiture.

↳ Choisir les secteurs de développement urbain en fonction de leur bonne accessibilité au réseau de transport en commun mais aussi de leur bonne desserte pour les piétons et les cycles.

↳ Être vigilant sur l'entretien des chemins agricoles pour les promenades mais aussi pour les déplacements des agriculteurs.

NOS OBSERVATIONS

Les déplacements en voiture sont encore nombreux. Une étude aurait pu être faite auprès de la population de Pordic pour savoir leurs besoins de transport en dehors de la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Il n'a pas été indiqué si le covoiturage est beaucoup pratiqué.

Le réseau de transport en commun est le bus. La desserte est importante avec un panel de 3 réseaux sur 3 échelles de territoire. La fréquentation des transports en commun a été indiquée en quantitatif. Ce mode de transport reste assez peu emprunté. Nous pouvons nous demander si l'offre est adaptée aux habitants.

La déviation ouest de Pordic a été développée alors que le projet a été abandonné.

Les chemins de randonnées sont nombreux sur la commune de Pordic. Les 2 roues restent encore à la marge des moyens de transports, même pour ceux qui travaillent dans la commune de résidence. Il serait intéressant d'étudier les différences sur les communes de Langueux et de Trégueux, où la voiture semble moins utilisée.

Une réflexion approfondie a bien été menée sur SBAA aboutissant au schéma directeur en 2009. L'objectif était de passer à 3% d'utilisation du vélo pour 2015. Or selon le tableau en amont, l'utilisation du vélo pour aller sur le lieu de travail est de 1.4%, ce qui est encore bas.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les déplacements en voiture sont-ils analysés ?
- L'offre de transport en commun est-elle suffisamment décrite ?
- Les aires de parking de covoiturage sont-elles énumérées ?
- Le tracé de la déviation ouest de Pordic fait-il l'objet d'une réservation d'emprise ?
- Les liaisons douces sont-elles référencées ?

1 Introduction et notion de développement durable (pour mémoire)

2 PADD

2.1 Le paysage et l'environnement

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Observations générales – Soutien pour rendre plus agréable et fonctionnel le réseau de liaisons douces notamment autour du Vau Madec (C21) – Soutien le projet de liaison douce entre Pordic et Tréméloir et propose que les talus soit arborés (R07) – Cesser de construire des maisons en bordure de la côte (E90)
Eau potable – Réouverture captage sur l'Ic. Consommation / ménage identique à 2014. Réduction des consommations d'eau non prescrites au PLU (C73, C83)
Eaux pluviales – Récupération d'eaux pluviales non prescrites au PLU (C73)
Imperméabilisation des surfaces – Manque de prise en compte de l'impact de l'imperméabilisation des surfaces sur les fonctionnements hydriques et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ouvrages de rétention (type bassin d'orage) consommateur d'espace : pourquoi pas priorité à l'infiltration à la parcelle (C73).
Economiser l'énergie – Rien de prévu pour le développement des énergies renouvelables (R16) – Délimiter des zones réservées aux énergies renouvelables (R16)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Liaisons douces : – Ces 3 remarques confortent les orientations du PLU et ne semblent pas appeler d'observations particulières.
Eau potable – Concernant la réduction des consommations d'eau, le code de l'urbanisme n'offre pas de possibilités de définir des règles contraignantes en la matière. Pour autant, la remarque d' « Eau et rivières de Bretagne » sur la volonté de limiter les consommations d'eau est pertinente et peut être ajoutée dans les orientations énumérées dans le rapport de présentation en matière de préservation de la ressource, même si le PLU n'a pas de maîtrise sur ce point.
Eaux pluviales – Concernant la gestion des eaux pluviales, le nouveau PLU intègre des dispositions incitatives privilégiant l'infiltration. De plus, le règlement fait directement référence au « règlement des aménageurs » établi par SBAA et annexé au règlement du PLU. Il faut aussi noter l'absence de schéma directeur des eaux pluviales opposable (document en cours d'élaboration au sein de SBAA),
Imperméabilisation des surfaces – Le PLU privilégie bien l'infiltration à d'autres modes de gestion des eaux pluviales (cf. réponse précédente).
Economiser l'énergie – Le PLU intègre bien des dispositions pour le développement des énergies renouvelables en encadrant les modalités d'implantation des panneaux solaires dans les secteurs anciens et patrimoniaux, alors qu'il aurait pu les interdire au titre de l'article L 111-16 du code de l'urbanisme. La délimitation de zones réservées à l'implantation de sites d'énergie renouvelable, par exemple des sites éoliens, doit s'appuyer sur des études spécifiques menées par exemple à l'échelle du département, du Pays ou de l'agglomération (PCET) pour identifier les sites les plus pertinents. Le zonage et le règlement des zones A et N ne s'opposent pas à l'implantation de ces équipements.

NOTRE ANALYSE

Le projet d'aménagement et de développement durable de Pordic

Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet et doit définir des espaces naturels à préserver. Cela permet de répondre à la capacité d'accueil de la commune en écho aux obligations définies par la loi littoral pour l'ancien territoire de Pordic.

Le paysage et l'environnement

Le projet environnemental se construit autour de 3 idées maîtresses :

- Préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique et paysagère
- Protéger les éléments naturels
- Promouvoir une ville compacte qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles et qui rapproche les habitants des lieux de travail et des lieux de vie.

Le projet se décline en quatre idées fortes.

1. Protéger les espaces naturels proches du littoral et organiser leur fréquentation et leurs usages
   - Protéger les grands espaces naturels littoraux, notamment au contact des espaces urbanisés de la Pointe de Pordic
   - Conserver une zone tampon sur les espaces faiblement urbanisés qui se trouvent intercalés entre les espaces littoraux remarquables et le plateau agricole ou les zones urbanisées.
2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau
   - Préserver de ces espaces d'intérêt écologique en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible.
3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune
   - Pour les boisements d'intérêt, s'appuyer sur la désignation d'espaces boisés classés
   - Pour le linéaire bocager : concilier sa conservation, son exploitation et son développement.
4. Economiser en ressources naturelles et se prémunir des risques naturels
   - La ressource en eau
   - L'énergie sous toutes ses formes
   - Les nuisances dans le domaine de l'air et du bruit
   - Les risques naturels.

NOS OBSERVATIONS

Le PADD s'engage à respecter les espaces naturels littoraux et à organiser leur fréquentation et leurs usages (C21, R07, E90). Il détaille de manière précise ces espaces.

La réouverture du captage de l'Ic et la consommation d'eau potable ne relève pas du PLU de Pordic mais de la structure intercommunale de production et de gestion de l'eau potable (C73, C83). Nous prenons note de la réponse du maître d'ouvrage sur l'ajout d'un engagement sur la préservation de la ressource.

L'annexe sanitaire « Eaux Pluviales » répond aux observations présentées, notamment sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ceci en conformité avec le PADD qui engage la collectivité sur la maîtrise des eaux pluviales, deuxième enjeu majeur du thème « eau » (C73).

Le PADD engage bien le PLU à limiter les consommations énergétiques (R16).

Nous estimons qu'il y a lieu d'ajouter :

En 1 : Un engagement sur la préservation des espaces maritimes

En 4 : Un engagement sur la nécessité de se prémunir contre les sols pollués

Nous n'avons pas d'observation sur les autres dispositions prévues à ce titre au PADD et sur les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le PADD engage-t-il la collectivité à préserver les espaces naturels littoraux et à organiser leur fréquentation ?
- Est-il nécessaire d'ajouter au PADD un engagement sur la préservation de la ressource en eau ?
- La réouverture du captage de l'Ic et la gestion de l'eau potable sont-elles de la compétence du PLU ?
- Le PADD engage-t-il la collectivité à maîtriser l'écoulement de ses eaux pluviales ?
- Le PADD prévoit-il un engagement sur la préservation des espaces maritimes ?
- Existe-t-il un engagement sur la préservation des sols pollués ?

2 PADD

2.2 L'habitat

2.2.1. Prospective démographique et production de logements

Objectifs quantitatifs (croissance annuelle sur 10 ans),
Objectifs qualitatifs (desserrement familial, typologie logements, mixité sociale et générationnelle).

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
Démographie
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Projet (1,5%) > SCOT (0,6%)
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Nouveau PLH en cours d'élaboration (32 communes).
Production de logement
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Le volume de production de logements à l'échelle de SBAA sera moins important et devra être équilibré. Un objectif trop élevé dans le PLU nécessiterait une mise en compatibilité de PLU dans les 3 ans après approbation du PLH.
Mixité sociale et générationnelle
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Prendre les dispositions pour réduire le déficit par rapport aux 20% logements sociaux (SRU) pour 2025. 300 logements sociaux au lieu de 110.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Démographie – Projection à 10 ans : 8500 hab sur une croissance de 1.6% alors qu'estimée à 1.3 % (C73)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Démographie
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Objectif de croissance moyen de 0,6 % à l'échelle du Pays. Le SCOT tient compte des différences entre les territoires selon leur poids démographique, leur armature urbaine et leur attractivité
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) : PLH : ne nécessite pas de modification du PLU
Production de logement
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Objectif de production de logements découlant de l'objectif démographique global, puis ventilant l'objectif de logement par intercommunalité (PLH répartit ces objectifs/commune). Le nouveau PLU de Pordic respecte bien les prescriptions du SCOT.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) : PLH : ne nécessite pas de modification du PLU
Mixité sociale et générationnelle
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Besoins en logements sociaux : Le projet de PLU place la commune de Pordic dans une trajectoire de rattrapage par rapport au pourcentage de logements sociaux (passage de 275 à 435 en 2027 = 11,7 à terme). Objectifs élevés de production de logements sociaux dans les zones d'urbanisation future (30%). Construction de 160 logements sociaux sur 10 ans (16 logements/an > objectif futur PLH (10 logements sociaux/an). Objectif pénalisé par un contexte actuel difficile pour la promotion sociale (moindre investissement des bailleurs sociaux/réformes sur le financement du logement social.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Démographie – Le courrier fait référence à la croissance passée, qui a en fait fluctué entre 1,2 % annuelle, 1,6 % puis 0,9 % entre les 3 derniers recensements. Le courrier juge le taux de 1,6 % annuel surestimé, mais cette prospective a été validée par le SCOT et par SBBA qui veillent à un développement équilibré du territoire. Elle n'est donc pas démesurée par rapport au développement passé. Le mémoire en réponse rédigé suite à l'avis des PPA précise bien que le PLU prolonge les tendances démographiques actuelles et respect les prescriptions du PLH et du SCOT.

NOTRE ANALYSE

Population

Le projet de développement de la commune doit s'insérer dans la politique d'aménagement du territoire portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le PLH prévoyait la construction d'au moins 370 nouveaux logements sur Pordic sur la période 2012-2017, soit un rythme de développement de 62 logements par an. Ceci a permis à Pordic de porter sa population communale à environ 7587 habitants en 2017 (population fictive estimée à partir du desserrement familial : 2,42 personnes).

Le PLU propose de s'appuyer sur ce cadrage préalable du PLH pour déterminer un objectif annuel de production de logements proche de 65 logements/an, permettant de dimensionner son projet de développement pour les 10 prochaines années.

La réalisation de cet objectif induirait une croissance démographique annuelle de 1,50%, et porterait Pordic à une population de 8725 habitants en 2028. Le PADD retient un objectif de 8700 habitants à l'horizon 2027 soit + 1138.

Nos observations

Différentes perspectives d'évolution de la population ont été envisagées entre 0,5 et 2,5% par an. Le taux médian de 1,5% ne correspond pas au taux moyen prévu pour l'agglomération qui est de 0,6%.

L'évolution de la population agglomérée prévue au SCoT est beaucoup plus faible (0,6%) mais il existe des disparités importantes entre la ville de Saint Brieuc et les communes périphériques. Le taux moyen de Pordic n'est pas très éloigné des prévisions du SCoT et des études en cours dans le cadre de la révision du PLH. Ce serait une erreur d'aligner le taux prévisionnel de Pordic sur le taux moyen de l'agglomération toute entière.

Les perspectives démographiques de Pordic sont également liées à sa localisation, celle-ci se situant à présent en 1ère couronne de Saint-Brieuc.

L'estimation de 1,5% par an ne nous parait pas démesurée (C73).

Production de logements

Desserrement familial : La population estimée à 7587 habitants en 2017 repose sur un nombre de 3135 résidences principales occupées par 2,42 personnes. L'hypothèse à 10 ans (2027) prévoit un ratio moyen de 2,35 personnes par ménage alors que celle à 15 ans (2032) prévoit un ratio moyen de 2,30.

Compte-tenu de ces éléments, les estimations maximum de logements en fonction :

- Du taux de croissance de la population (1,5%),
- Du desserrement par ménage (2,35 en 2027 et 2,30 en 2032),
- Du taux de +13% nécessaire aux résidences secondaires et à la compensation des logements vacants.

Soit 650 logements à créer à l'échéance de 10 ans (2027) et 1000 logements à l'échéance de 15 ans (2032)

Nos observations :

L'objectif de 65 logements par an pendant 10 ans est à rapprocher de l'objectif du PLH 2012-2017 qui est de 62 logements par an.

Le PADD traduit un objectif cohérent de développement qui s'inscrit dans la continuité des années passées avec un objectif de 65 logements /an.

Il est exact que le projet propose un rattrapage en construction de logements sociaux (+ 160) mais le taux de 11,7% à atteindre en 2027 demeurera en déficit comparé aux objectifs à atteindre. Il existe cependant un effort en permettant la construction d'au moins 110 nouveaux logements locatifs aidés.

Nous prenons note que le PADD a pour ambition de mener à bien parallèlement une mixité sociale et une mixité générationnelle. Les objectifs devront être alignés sur le PLH en cours de révision.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le taux de croissance de la population de Pordic doit-il être aligné sur le taux moyen de l'agglomération ?
- Le taux de croissance retenu pour Pordic de 1,5% pendant la durée de validité du PLU est-elle cohérente ?
- Le nombre de 65 logements par an à produire sur la durée de vie du PLU est-elle démesurée par rapport aux dernières évolutions constatées ?
- Les efforts consentis pour le rattrapage du déficit en logements sociaux sont-ils suffisants ?

2 PADD

2.2 L'habitat

2.2.2 - Programmation spatiale et consommation d'espace

1 - Préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie
2 - Renouvellement urbain (densification)
3 - Développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Développement des quartiers en extension d'urbanisation – Urbaniser la zone AL (rue de la croix rouge) plutôt que d'étendre à l'Ouest en 1AUh2 (C01) – Cesser de construire des lotissements « dortoirs » en pleine campagne (E90) – Délimiter des zones réservées aux énergies renouvelables (R16)
Implantation équilibrée des équipements à l'échelle communale – Inscrire une réserve foncière destinée à l'implantation d'un collège (E02) – Maintenir le terrain de sports à sa place actuelle (C39, C74, E02, 73, 74, 88, 90, R18, R19). – Maintenir la salle des fêtes à l'Est de la RD786 (E13)
Préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie – Permettre et favoriser les constructions écologiques en matériaux (bois) et toits plats (E90)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Développement des quartiers en extension d'urbanisation – Le principe d'étendre l'urbanisation vers l'ouest ou vers la croix rouge au-delà des 10 ans sont deux hypothèses affichées dans le rapport de présentation du PLU (page 36), qui seront étudiées ultérieurement, à l'échéance des 10 années du PLU.
Implantation équilibrée des équipements – Les décisions actuelles du Conseil Départemental en la matière ne permettent pas d'inscrire une réserve foncière pour l'implantation d'un collège, mais seulement d'inscrire le principe au PADD. – Décision politique de prévoir l'implantation de la salle des fêtes sur l'autre rive de la départementale en vue du recentrage des équipements publics à l'Ouest par rapport à la population suite à la création de la commune nouvelle, de la mutualisation des places de stationnement/ et de l'aménagement d'un meilleur accès. Ce déplacement permettra une opération de logement sur le site actuel.
Préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie – Le recours au bois n'est pas interdit par le PLU. Ce dernier encadre seulement le volume principal des maisons afin de conserver la silhouette dominante du bâti environnant.

NOTRE ANALYSE

Projet spatial de développement de l'habitat :

L'analyse du potentiel de développement urbain a été réalisée, sur le plan quantitatif et qualitatif. Le PLU actuel en inscrivant des espaces de développement urbain sur la partie Est de l'agglomération (en direction de la mer), ne répond plus aux besoins actuels. Il est proposé d'inscrire la production de logements dans une logique plus globale d'une ville compacte et fonctionnelle, en rééquilibrant le développement urbain sur la façade ouest, tournée vers Tréméloir et en préservant ainsi les espaces littoraux.

Ce projet peut se réaliser d'une part en accompagnant le processus de renouvellement urbain, de manière diffuse et sur certains secteurs stratégiques et d'autre part en identifiant des sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation en périphérie des aires agglomérées.

La qualité urbaine et architecturale ne doit pas, toutefois, dénaturer certains quartiers. Il est nécessaire d'identifier au préalable ces quartiers patrimoniaux (bonne intégration des nouvelles constructions). Le projet comprend 3 thèmes :

1. Préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie : L'analyse architecturale du tissu urbain a mis en évidence l'existence de noyaux historiques qui ont connu une forte croissance. Trois morphologies se dégagent :
   - Deux centres anciens composés d'un front urbain dense et continu, ce qui restreint les accès aux terrains en arrières (domination de la « maison de ville »).
   - Des hameaux anciens absorbés par l'agglomération (maisons anciennes majoritairement implantées à l'alignement des voies, hauteurs variables mais basses, densité urbaine souvent élevée).

- Les quartiers périphériques diversifiés (lotissements pavillonnaires, maisons groupées, collectifs).

Des règles de protection de ce patrimoine et plus largement du cadre de vie sont mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant.

- Lorsque la valeur patrimoniale est liée à une homogénéité globale du tissu urbain, le PLU vise à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité (cœurs agglomérations et quelques hameaux)
- Lorsque le tissu urbain est récent et ne présente pas la qualité architecturale de l'ancien, le règlement est plus souple en termes d'implantation et d'aspect extérieur (respect de la morphologie générale)

2. Le renouvellement urbain **:**

Le renouvellement urbain se fera progressivement et en cohérence. Les réflexions autour du développement de la ville se sont basées sur l'accueil d'une population sur un espace limité.

Le PADD a été pensé à l'échelle des aires agglomérées (Pordic et Tréméloir) pour identifier les secteurs pouvant connaître une évolution urbaine soit par changement d'affectation, soit par densification.

Les capacités de densification (remplissage des dents creuses ou des parcelles peu denses a été estimé à 110 nouveaux logements (30 sur des terrains libres et 80 par des divisions parcellaires).

En complément de ce potentiel le PLU identifie quatre sites de renouvellement urbain au cœur des agglomérations

- Pordic Centre : Trois secteurs (rue Roger Collin, rue Saint-Yves et rue des Ecoles) : La superficie totale est d'environ 1,6 ha. Ces sites sont retenus comme des espaces de projet (planification, maîtrise de la densité, nature de l'urbanisation, mise en œuvre d'OAP). Ils comprennent :
  - Des logements relativement denses (volumétrie adaptée, bonne insertion paysagère, préservation de l'environnement, ombres portées).
  - Une accroche urbaine au reste de la ville (perméabilités ouvertes vers l'extérieur, liens urbains entre le cœur de ville et sa périphérie). Le site de la rue des Ecoles intégrera un lien urbain fonctionnel entre ces deux entités.

  Le renouvellement urbain est encadré par une réglementation précise offrant plus de droits à construire tout en préservant la tranquillité des habitations voisines.

- Tréméloir : Un secteur central de densification et de renouvellement urbain est identifié au cœur du bourg (Interface entre mairie, école, salle des associations). Ce périmètre de projet tient compte des enjeux de connexion avec les équipements et de structuration de l'espace public.

Enfin, le PLU assure la souplesse nécessaire aux techniques du bâtiment (confort, isolations thermique et acoustique, etc...), et à l'adaptation de la taille des logements (extensions, rénovation, changement de destination). La réglementation (marges de recul des constructions, emprise au sol, hauteur maximale, place de stationnement) permet la densification nécessaire de la ville, en s'adaptant à la nature du tissu urbain environnant.

3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation :

Les opérations de logements programmées offrent un potentiel de 390 nouveaux logements (150 sur la ZAC de la Porte d'Ic (dont 150 au Clos Pasteur et 36 rue de Saint Brieuc). Ces opérations font l'objet d'OAP (densification)

Le processus de renouvellement (espaces de projets et mutation urbaine progressive) apporte 160 logements (110 pour la partie diffuse et 50 sur les quatre sites identifiés).

Soit 550 logements au total

La définition de secteurs complémentaires à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable :

- Développement urbain à proximité des agglomérations (déplacements courts vers services et commerces).
- Développement urbain compact pour économiser l'espace
- Développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement
- Développement urbain préservant l'activité agricole.

Le PLU s'appuie sur quatre idées fortes :

1. Réduction drastique du développement de l'habitat sur l'espace rural pour le recentrer sur les pôles urbains de Pordic-centre, de Tréméloir, et plus ponctuellement du Sépulcre (en dehors des deux agglomérations : suppression du pastillage et développement limité à la réhabilitation du bâti patrimonial) (loi littoral)
2. Recentrage de l'agglomération de Pordic vers l'ouest (éviter les extensions en direction du rivage). Nécessiter de formaliser des limites urbaines des agglomérations, en s'appuyant sur les entités naturelles existantes (ex : coulée verte du Vau Madec).
3. Développement urbain recentré sur les deux cœurs d'agglomération (conserver certaines zones d'urbanisation proches des centre-bourgs et celles concernées par des projets en cours, suppression des zones plus périphériques).
4. Implantation équilibrée des équipements à l'échelle communale en confortant les équipements actuels, en créant une nouvelle polarité d'équipements publics en extension du site stade Jean Moulin (Ouest de la départemental 786) destinée au transfert de la salle des fêtes et des terrains de football sur un site plus accessible pour les habitants de Tréméloir (nécessité de renforcer les possibilités de franchissement de la RD 786 pour les déplacements doux piétons-cycles).

Désigner un nouveau site potentiel d'implantation d'un collège en entrée sud de l'agglomération (cf. cartographie dans le rapport de présentation) en zone inconstructible dans le futur PLU (projet non programmé dans les 10 ans à venir).

La suppression des réserves foncières et la réorganisation des zones de développement pour l'habitat et les équipements va permettre d'économiser environ 23 ha de terres agricoles et naturelles, sur les 40 ha inscrits aux PLU actuels. Sur les 26,3 ha de zones d'urbanisation futures destinées à l'habitat (en extension et en renouvellement urbain), une très grande majorité correspond aux projets en cours, seuls 12 sites représentant 9,65 ha concernent des sites sans projets en cours, ce qui représente un potentiel d'environ 191 logements (cf. tableau OAP).

NOS OBSERVATIONS

Préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie

L'analyse du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés prend en compte le patrimoine historique de la commune par un report du bâti présent au cadastre napoléonien de 1847 sur le cadastre actuel. Ces espaces historiques se retrouvent aujourd'hui au sein des deux agglomérations de Pordic et Tréméloir. Un zonage adapté protège ce bâti ancien.

Un recensement du bâti pouvant bénéficier d'un changement de destination a été réalisé. Il s'agit des anciens bâtiments des exploitations agricoles (bâtis en pierre et couverts d'ardoises) qui aujourd'hui pour être préservés, nécessitent d'être transformés en habitation.

Il n'existe pas un inventaire exhaustif et individualisé du bâti historique situé dans les espaces agricoles et naturels autres que ceux repérés au titre du changement de destination. Nous avons déjà abordé cette absence d'inventaire lors de notre analyse de l'état initial.

Même en l'absence d'inventaire, il est logique que le PADD s'engage à préserver tout le patrimoine bâti antérieur au XXème siècle (églises, chapelles, manoirs, habitations…) ainsi que l'ensemble du petit patrimoine vernaculaire (fontaines, lavoirs, fours, croix) positionné sur l'ensemble du territoire.

Renouvellement urbain : L'analyse du potentiel de densification repose sur l'inventaire cartographique et le diagnostic établis de manière exhaustive et précise (Loi ALUR).

Le PADD rappelle les opérations engagées et confirme l'existence de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée de Pordic. Un potentiel de superficie constructible existe à l'Est de la RD 786 (C01, E90), mais uniquement à l'intérieur de l'enveloppe globale agglomérée (exemple ZAC de la porte d'Ic).

Quelques espaces subsistent en zone AL, au sein de l'enveloppe globale dont celui de la rue de la Croix Rouge (ex zone AU reclassée en AL) (C01). La Commune a la possibilité de préserver ces surfaces en prévision des besoins futurs sans qu'ils soient forcément affectés dès à présent à une destination (habitat, services, parc…). La seule contrainte est le respect de la limitation globale des nouvelles emprises sur les espaces agricoles et naturels (Cf. thème consommation d'espace).

Le zonage du PLU ne se fait pas à la parcelle, il détermine des superficies significatives et cohérentes qui réservent une possibilité d'aménagement d'ensemble. Il est logique de ne pas isoler une seule parcelle de la zone AL de la rue de la Croix Rouge (C01).

Développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation

La révision du PLU est l'occasion de remettre à niveau tous les projets d'extension de l'urbanisation hors des enveloppes agglomérées déjà urbanisées. Mais il ne peut remettre en cause les opérations engagées et/ou autorisées lorsque celles-ci sont en conformité avec le PLU en vigueur.

C'est le cas de la zone 1AUh2 de la rue Pasteur (zone 1AUBs au PLU actuel), son urbanisation fait l'objet d'un permis d'aménager (Hameau du Clos Pasteur) en cours de validité et d'un permis modificatif en date du 8 décembre 2017 pour une superficie maximum de 93757 m2 (C01, E90).

Réduction du développement sur l'espace rural et recentrage vers l'Ouest :

La nouveauté de ce PLU est de réduire de manière conséquente les surfaces à urbaniser afin de se mettre en conformité avec la loi « ALUR » et la loi Littoral (jurisprudence). Dans cet objectif la Commune a décidé ne pas engager de nouveaux projets « d'extension de l'enveloppe agglomérée » vers le bord de mer, sur toute la partie Est de la RD 786, mais de confirmer la seule extension significative ci-dessus (Hameau du Clos Pasteur), hors de l'enveloppe actuelle, dans la partie Ouest de la route départementale (C01, E90).

Le choix d'étendre l'urbanisation vers l'Ouest répond à la nécessité de préserver les espaces proches du littoral en mettant un frein à l'extension des hameaux anciens qui par un phénomène de conurbation forment aujourd'hui une agglomération qui s'étend jusqu'aux espaces remarquables (Loi Littoral) de la pointe de Pordic (C01, E90).

Implantation équilibrée des équipements

Le PLU n'est pas un document opérationnel mais un règlement d'urbanisme. Il détermine la nature des aménagements et équipements qui peuvent être accueillis sur chaque zonage et fixe les conditions de leurs aménagements. Des équipements spécifiques peuvent être affectés à certaines zones, ce qui est le cas pour l'extension du site sportif de la rue Jean-Moulin.

La zone UE de ce stade sera étendue sur une zone 1AUe. « *La zone UE correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements publics ou d'intérêt collectifs actuels ou en projet, et permet leur développement* » (règlement littéral p.63).

Cette extension est destinée (PADD p.13) au déplacement de la salle des fêtes et des terrains de football. Ces déplacements attirent de notre part les observations suivantes (C39, C74, E02, 73, 74, 88, 90, R18, R19) :

- L'extension du site sportif de la rue Jean-Moulin en regroupant les terrains sur un même site permet de mutualiser les équipements (vestiaires, parkings).
- L'allongement de parcours depuis les zones habitées n'est pas préjudiciable (environ 200m).
- La reconversion du site actuel en zone d'habitat répond à la densification des espaces agglomérés.
- Les habitations existantes (rue de Bel-Air) ne seront pas plus impactées que les autres secteurs de la commune destinés à être densifiés.
- L'accueil de la salle des fêtes permettra de disposer d'un équipement adapté aux besoins actuels, elle bénéficiera de la mutualisation des parkings et libérera autant de places de stationnement à son emplacement actuel (E13).
- La proximité des deux espaces libérés (salle des fêtes et TS de Bel-Air) avec le cœur de l'agglomération renforce l'attractivité commerciale du centre-bourg Pordic.
- Il subsiste un problème lié à la traversée de la RD 786 par les cyclistes et piétons (cf. 2.4).
- Le site retenu pour l'accueil d'un nouveau collège n'est pas localisé au PLU mais celui-ci serait maintenu à l'est de la RD 786 (RP T2 p.36/37 et PADD p.13) avec un léger déplacement vers le Sud (La Cuve). La concrétisation de ce projet, étant au-delà de 10 ans, son inscription au Plu ne s'impose pas, cependant celui-ci devra être « à proximité » d'équipements sportifs.
  Le déplacement de cet équipement sportif nécessite même en l'absence de projet immédiat, un avis du Conseil Départemental, sur la distance entre le site de la Cuve et celui de la rue Jean-Moulin avant de valider le déplacement du site sportif actuel (E02).

Le PLU doit favoriser le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble de son territoire. Il lui est interdit d'empêcher ce développement par des mesures réglementaires (hors éolien), il ne servirait à rien de délimiter un zonage spécifique (R16). Il n'interdit les matériaux nécessaires aux constructions écologiques. (E90). Cette observation et celle concernant l'aspect extérieur des constructions seront abordés au thème « Règlement littéral » selon les zonages (E90).

Permettre et favoriser les constructions écologiques en matériaux (bois) et toits plats (E90)

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le patrimoine bâti historique compris dans les espaces urbanisés est-il repéré ?
- Le patrimoine bâti historique, pouvant bénéficier d'un changement d'urbanisation, est-il identifié ?
- Le patrimoine d'intérêt local bénéficie-t-il d'un inventaire individualisé ?
- Le projet de révision peut-il remettre en cause les autorisations d'urbanisme déjà accordées ?
- L'ex zone AU de la rue de la Croix-Rouge doit-elle être classée en AL au PLU ?
- Le hameau du Clos Pasteur, titulaire d'un permis d'aménager, doit-il bénéficier d'un maintien en zone AU ?
- La limitation de l'urbanisation à l'est de l'agglomération est-elle cohérente avec la loi Littoral ?
- Le recentrage de l'urbanisation et des services vers l'Ouest de l'agglomération est-il cohérent ?
- Le site sportif de la rue Jean-Moulin doit-il bénéficier d'une extension ?
- Le déplacement du site sportif, rue de Bel-Air, cause-t-il un préjudice démesuré aux habitations existantes ?
- L'urbanisation des deux sites (TS Bel-Air et salle des fêtes) est-elle bénéfique à l'attractivité commerciale ?
- Existe-t-il une relation entre le positionnement du futur collège et celui des équipements sportifs ?

2 PADD

2.2 L'habitat

2.2.3 - Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain (réduction de la consommation d'espace et densification)

AVIS DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) Densification – Intensifier la mobilisation de l'espace urbain (cf. OAP).
Consommation d''espace : – « Réduction > 50% par rapport à la consommation foncière des 10 années passées. ». La réduction doit être estimée sur le consommé (55 ha) et non pas sur le programmé (197 ha) soit 38,3 ha par rapport à 55 ha = réduction de 30%. Prévisions en extension urbaine restent importantes.
OBSERVATIONS DU PUBLIC

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) Densification : cf. OAP
Consommation d''espace : – Anciens chiffres de 197 ha et 38,3 ha qui sont les surfaces des zones AU ancien + nouveau Zones AU qui englobe des secteurs d'urbanisation en extension mais aussi des opérations de renouvellement urbain. Il est préférable de se référer aux explications apportées aux pages 77 et 78 pour analyser la consommation foncière. PADD p 14 : « le nouveau PLU réduit de moitié les secteurs de développement en extension d'urbanisation » réduction de 47,7 ha AU : habitat à 25 ha. Si tous les secteurs AU urbanisés/10 ans, alors la consommation foncière réelle aura effectivement été de 33 ha (25 ha pour l'habitat et 8 ha pour les zones d'activités). = Réduction de 40 % / 55ha précédents.

NOTRE ANALYSE

Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :

La diversification des logements dans les futures opérations répond à l'ensemble des besoins. La création de logements neufs dans des secteurs relativement éloignés des espaces littoraux permet de lutter contre la hausse des prix de l'immobilier (processus de mobilité et assouplissement de la tension sur le marché du neuf et ancien).

La diversité morphologique des logements s'accompagne d'une mixité sociale. Les opérations dans le tissu existant et dans les futurs quartiers en prendront une part importante sous forme de logements sociaux ou accession sociale (servitude de mixité sociale pour les zones AU et pour tous les projets de 8 logements ou plus).

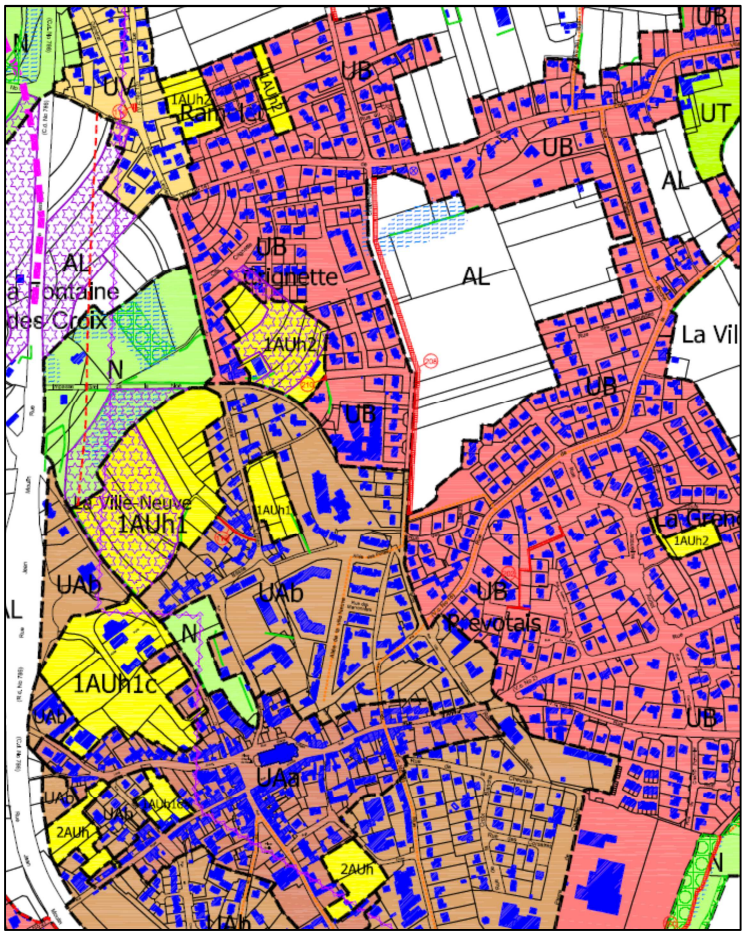
Les nouvelles opérations d'habitat devront respecter une densité urbaine avec des seuils de 20, 25, voire 30 logements par hectare. La densité minimale moyenne sur l'ensemble des zones AU, s'élèvera à 23,17 logements/ha, en conformité avec l'objectif inscrit dans le SCoT (25 log/ha pour Pordic, 20 log/ha pour Tréméloir).

Le PLU fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au PLU actuel, en réduisant de moitié les secteurs de développement en extension de l'urbanisation, et en augmentant de 30 % la densité minimale dans les opérations de logements (passage de 17,5 à 23,17 log/ha).

NOS OBSERVATIONS

Le PADD engage la collectivité à limiter au strict minimum l'urbanisation par un comblement d'espaces restés vacants au cœur des agglomérations. Une seule zone peut être qualifiée d'extension hors de l'enveloppe urbaine (Hameau du Clos Pasteur) mais celle-ci est déjà urbanisable au PLU actuel et bénéficie d'un permis d'aménager.

Il existe quelques autres possibilités de comblement d'espace au sein de l'enveloppe urbanisée par un classement en AU (rue de la Croix-Rouge et rue de la Ville-Tréhen) mais dans ce cas et compte tenu des autorisations d'urbanisme déjà délivrées, la superficie globale ouverte à l'urbanisation serait supérieure aux besoins exprimés en logements.



Lors des projets d'aménagements d'ensemble (ZAC, déclarations de projet…) la réglementation précise les superficies qui doivent être prises en compte dans le calcul de la densité. Les espaces nécessaires aux aménagements qui ne sont pas spécifiques à la zone d'habitat, sont à retirer du calcul de densification (cf. thème OAP).

La comparaison entre les règlements graphiques et les tableaux récapitulant les surfaces des différentes zones (justification des choix) entre le PLU actuel et le projet de révision, confirme qu'il existe bien une économie d'espace. Le projet ne comprend pas d'emprise nouvelle significative sur les espaces naturels et agricoles qui n'étaient pas déjà inscrits au PLU précédent, il constitue une économie importante en réduisant les surfaces précédemment classées à urbaniser en AU.

Par rapport aux superficies effectivement urbanisées (zones U), le projet limite au strict nécessaire les nouveaux besoins en zones AU, ceux-ci étant fortement impactés par le nombre d'autorisations urbanisme en cours de validité. Nous observons cependant à l'intérieur du zonage AU un déséquilibre entre les zones 1AU et 2AU.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le projet comprend-il des extensions sur les espaces agricoles et naturels qui n'étaient pas prévus au PLU précédent ?
- Le projet limite-t-il de manière suffisante l'extension des emprises effectivement urbanisées ?
- La densification doit-elle être calculée sur la totalité des emprises des zones AU ?

2 PADD
2.3 Activité économique

AVIS DES PPA
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Développement économique : Elaboration d'un schéma d'orientation et d'aménagement des parcs d'activités 2018-2030 Objectif : maîtriser la consommation foncière à vocation économique + densification.
Chambre d'Agriculture (CA22) – Maintien de plusieurs secteur Uy et possibilité d'extension AUy (8.7Ha) • Pas de justification sur le maintien de ces secteurs, ni la compatibilité avec le SCOT • Le SCOT prévoit de manière assez précise la répartition des surfaces dédiées aux activités économiques pour les ZAE identifiées et pour les ZACOM. • Pour les autres zones d'activité, une marge de respiration a été octroyée par collectivité, servant au développement des zones artisanales d'intérêt local. • Or Pordic consomme 8Ha soit 1/3 de cette marge de respiration (21% sur l'ensemble SBAA) – Annexer au PLU le « schéma concerté des zones d'activité économiques » élaboré par SBAA, avec la répartition de l'enveloppe foncière octroyée à chaque collectivité et en démonter le besoin. Sinon déclassement AUy.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
1AUy : Aéroport : – Le site de l'aéroport n'est pas une agglomération, un village ou un hameau repéré au SCoT (C38, C52, C54, C57, C59, C61, C62, C63, C73, C78, E09, E11, E19, E20, E32, E41, E43, E44, E48, E50, E53, E54, E55, E57, E58, E60, E61, E62, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E82, E85, E92, E93, E98). – Optimisation du foncier disponible avant toute nouvelle extension (C73)
Autres d'activités – Opposés au circuit auto créant des nuisances sonores et autres impacts sur l'environnement. (C18, C40, C61, C63, C76, E41, E44, E45, E46, E47, E48, E52, E53, E58, E60, E61, E62, E63, E64, E67, E68, E70, E77, E79, E80, E81, E82, E92, E93)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX PPA
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Développement économique : Marge de respiration : Schéma directeur de développement des zones d'activités permettra aux élus de Pordic de valider ou non le maintien des zones 1AUy avant l'approbation finale du PLU. Les premiers échanges avec les acteurs en charge de cette étude prévoient l'intégration dans le schéma final du potentiel de développement inscrit au PLU de Pordic.
Chambre d'Agriculture (CA22) Secteur d'activité économique – SBAA précise dans son avis que cette étude (schéma concerté) devrait être réalisée en fin d'année, ce qui permettra aux élus de Pordic de valider ou non le maintien des zones 1AUy avant l'approbation finale du PLU.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
1AUy : Aéroport – Dans son chapitre concernant la prise en compte de la loi littoral (pages 172 à 177), le PLU démontre la continuité urbaine de l'aéroport avec l'agglomération de Trémuson. Optimisation du foncier disponible – Remarque sans incidence sur le PLU (les extensions n'empêchent pas une gestion économe du foncier sur le site.
Autres d'activités – Ce projet n'est pas abordé dans le PLU, ni spécifiquement identifiés dans les activités pouvant s'implanter sur le site de l'aéroport. L'implantation de ce type de projet nécessiterait donc une procédure spécifique de déclaration de projet, comme évoqué dans le mémoire en réponse (cf. page 29 du mémoire en réponse). Par ailleurs, s'agissant de ce projet, le conseil municipal a émis un avis défavorable (voir délibération annexée)

NOTRE ANALYSE

Quatre mesures principales :

① Renforcer le marché captif de proximité :

Le tissu commercial de Pordic est double :

– Pôles commerciaux de proximité (centre-ville de Pordic /Tréméloir) = clientèle communale

– Zones d'activités commerciales et artisanales (long RD 786) = population extra-communale empruntant cet axe.

Il est important de conserver un équilibre entre les activités économiques du centre-ville et de la périphérie de ville, conforter l'activité commerciale des cœurs de bourg.

- L'implantation de nouveaux commerces est interdite hors des deux centralités.
  La zone d'activité de Kéribet / La Ville Auvray (ZACOM au SCOT) est une exception permettant l'implantation de structures commerciales plus grandes (surface de vente supérieure à 250 m²), ne venant pas concurrencer directement les commerces du centre-ville.
- Maintien de l'offre commerciale existante, au sein des deux centralités.
  Les transformations en logement des locaux de commerce et de services sont interdites. Cette interdiction peut être levée après une durée fixée par le règlement (3 ans de carence).
- Accessibilité aux commerces.
  Avec un développement des espaces publics au cœur des pôles urbains et une adaptation du stationnement automobile
- Evolution de la trame commerciale existante dans les centre-bourgs.
  En permettant l'évolution des commerces (extensions ; suppression des contraintes en matière de stationnement).

② <u>Restructurer les zones d'activités artisanales et industrielles :</u>

– Limiter le développement spatial des zones activités commerciales, artisanales et industrielles, au bénéfice d'une requalification de l'existant.
– Conservation des trois zones d'extension inscrites au PLU actuel, sans ajout de nouvelles zones d'activités.

③ <u>Accompagner le développement du site aéroportuaire :</u>

Zonage particulier pour cet espace,

– Autorisant les occupations et utilisations du sol liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.
– La zone d'activités économiques associée à l'aéroport, avec un secteur en extension, est soumise à une réglementation particulière reconduite dans le nouveau PLU.

④ <u>Renforcer et développer l'activité agricole</u>

– Assurer un classement permettant l'évolution de leur structure, en garantissant la disponibilité du foncier agricole.

↳ Regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct des aires agglomérées
Développement économe de l'espace préservant les terres agricoles.
De nombreux secteurs constructibles sont rendus à l'activité agricole.
La seule nouvelle extension d'urbanisation porte sur le site du stade Jean Moulin à l'ouest de Pordic-centre.
Mutualisation des équipements sportifs et culturels (salle des fêtes).

↳ Limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural
Interdiction de la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés
Réglementer le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.
Encadrement des possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages.
Rechercher une bonne insertion des constructions agricoles dans leur environnement.
Préserver les trames vertes et bleues (mesures de protection des fonds de vallées en y interdisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles).

<u>NOS OBSERVATIONS</u>

L'implantation des commerces et services de proximité en centralité de bourg est une priorité. Elle sera rendue possible par l'interdiction de leur implantation en dehors de ce périmètre. Elle est renforcée par un délai de carence de 3 ans sur les vitrines existantes pour éviter leur transformation en logement et donc le manque de locaux futurs qui pourrait survenir.

Les stationnements seront favorisés pour permettre l'accès et la vie des commerces et services publics, au centre bourg.

Le nouveau PLU affiche une croissance des zones Uy de + 58,4 ha par rapport à l'ancien PLU (RP2 p76). L'explication de cette forte augmentation est l'intégration de la zone 7AUYar (57 ha) de l'ancien PLU en UYa sur le projet actuel.

Les 2 zones 1AUy représentent 6,7 ha dont 2,93Ha sur le site de l'aéroport. L'unique zone 2AUy au sud de la ville Auvray a une surface de 1,4 ha.

Une volonté d'économie de foncier est actualisée par la suppression de 36Ha de zonage AU à l'est de l'aéroport et réintégrée en zonage N et A.

En conservant les extensions de la zone économique inscrites au PLU actuel, les extensions supplémentaires sont limitées. Une volonté de requalification de l'existant est affichée, sans pour autant la détailler. Les zones 1AUy sont cinq fois plus grandes en surface que la zone 2AUy. Ce rapport favorisera-t-il la requalification de l'existant ? Le foncier disponible actuellement n'est pas référencé pour qu'il soit prioritairement construit avant toute nouvelle extension AUy.

Les extensions retenues sont actuellement en zone U au PLU, elles sont prévues en continuité des agglomérations afin de limiter la consommation de surface agricole. Bon nombre d'extensions prévues au PLU en vigueur sont rendues à l'agriculture. Seule la zone à l'ouest de Pordic sur le stade de la rue Jean Moulin, est nouvelle afin de rassembler les stades et salle des fêtes et mutualiser les équipements. Les nouvelles constructions seront interdites en secteur isolé, sur les trames verte et bleue et hors agglomération. Seuls les changements de destination et les extensions ou annexes pourront se faire sous certaines conditions. Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère.

Le projet de circuit moto n'est pas mentionné au PLU.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les commerces de proximité des centre-bourgs sont-ils protégés ?
- Le délai de carence de 3 ans interdisant le changement de destination d'un local de commerce en habitation est-il suffisant ?
- Le secteur économique aéroportuaire ne doit-il accueillir que des activités exclusivement liées à l'aéroport ?
- En examinant le zonage aéroportuaire dans la globalité intercommunale, l'extension prévue sur le secteur aéroportuaire est-elle nécessaire ? Une description de la requalification de l'existant pour les zones économiques aurait-elle pu aboutir à une réflexion plus approfondie de ces zones ?
- Le nombre plus élevé de zone 1AUy sera-t-il en faveur de la requalification de l'existant, et de l'utilisation du foncier disponible ?
- Les zones d'extension tiennent-elles compte des sites d'exploitation environnants ?
- Y-a-t-il une traduction de l'insertion paysagère dans le règlement ?

2 PADD

2.4 Déplacements et liaisons inter quartiers

AVIS DES PPA
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Limiter la constructibilité dans les secteurs peu desservis par les transports collectifs – Sécuriser davantage la traversée de la RD786, au droit du giratoire de la Villa Auvray et de mieux connecter les espaces d'urbanisation futures au sud de la RD. (ex : Clos Pasteur)
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Opposition au tracé sur les plans du projet de déviation de Binic, abandonné en 2016 (C23)
– Nécessité de conduire une réflexion approfondie sur les voies de circulation afin de favoriser le retour par le bourg, pour soutenir le développement des commerces de proximité (E02).
– Intégrer systématiquement sur l'ensemble des projets, le partage des voies : piétons, vélos, véhicules (E30).

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Dans le cadre du projet d'implantation de nouvelles zones d'équipements en rive ouest de la RD786, le PLU identifie la rue de la Poste comme l'axe principal permettant de franchir la départementale de manière sécurisée à pied ou à vélo. – L'aménagement d'un 2ème franchissement sécurisé plus au sud, au niveau de la Ville-Auvray, fait l'objet de discussions

avec le Conseil Départemental, sans qu'il soit nécessaire d'inscrire des ER au PLU sur des emprises appartenant déjà au Département.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Déviation de Binic : Conserver ce tracé pour rester en compatibilité avec le SCOT
– Plan de circulation : le PLU a défini des grandes hypothèses d'organisation des flux de circulation dans le bourg qui doivent effectivement se prolonger par des études spécifiques et la réalisation d'aménagements qui ne relèvent pas directement du document d'urbanisme.
– Partage de la voirie : Cette proposition est judicieuse pour certaines voies de desserte locale, mais pas de manière systématique. De plus, le PLU n'a pas vocation à entrer dans ce degré de détail pour encadrer les projets futurs.

NOTRE ANALYSE

La maîtrise des déplacements automobiles :

- Ne pas renforcer la partie Est de l'agglomération : suppression des secteurs de développement précédents pour ne pas aggraver les dysfonctionnements de circulation automobile existants.
- Formaliser une liaison automobile périphérique, empruntant les rues de Bel Air, de la Gare, Odio Baschamps puis l'allée des Portes (limiter la circulation de transit dans le cœur de ville d'Est vers le littoral). Création d'un nouveau carrefour reliant la rue de la Cuve à la rue des Sports. Aménagement de l'entrée de ville au nord (quartier de la Porte d'Ic).
- Réduire le transit sur la place Charles de Gaulle, pour une meilleure accessibilité aux commerces.
- Intègre le projet de future rocade sud de l'agglomération briochine, et le projet de déviation de Binic.

Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux

- Favoriser les modes de déplacements doux entre le cœur de ville et sa façade tournée vers le littoral.
- Limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances
  - Programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts :

    Les secteurs de développement ont été retenus en fonction de leur bonne accessibilité piétonne et cycliste vers les pôles urbains (favoriser les déplacements doux ; créer des continuités fortes avec les espaces publics environnants).
  - Faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers :

    Le schéma directeur cyclable élaboré par la Communauté d'Agglomération pour conforter les liaisons existantes mais aussi en créer de nouvelles au travers de la mise en place d'emplacements réservés.

    Projet de création d'une piste cyclable structurante de 3 km entre les bourgs de Pordic et de Tréméloir. La place du vélo devra donc être affirmée sur les axes routiers principaux (réalisation d'aménagements spécifiques). Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes.
  - Favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée :

    Le GR 34 longe la commune sur sa façade littorale. Cette liaison périphérique ne favorise pas les liaisons internes au territoire, notamment entre Pordic et Tréméloir. Il convient donc de relier ces cheminements de promenade aux liaisons piétonnes qui irriguent ou irrigueront les différents quartiers de Pordic. Cette interconnexion doit permettre de faciliter les déplacements doux sur des distances courtes ou moyennes, et créer des complémentarités avec le schéma cycle.

La valorisation de l'offre de transports en commun :

L'un des premiers critères mis en avant pour retirer certains secteurs de développement inscrits au PLU actuel a été l'absence de desserte par les transports en commun.

L'ensemble des futurs secteurs de projet se trouvent à proximité des lignes de bus existantes.

Ces liaisons actuelles offrent des connexions satisfaisantes entre les deux pôles urbains (Pordic et Tréméloir) et la ville de Saint Brieuc, sans toutefois permettre de liaison directe entre les deux bourgs.

La compacité des zones de développement à proximité des deux centre-bourgs, permettra de s'adapter à cette évolution éventuelle de la desserte du territoire.

NOS OBSERVATIONS

Le projet de déviation de Binic n'a plus lieu d'être puisque ce projet a été abandonné (C23).

L'utilisation des déplacements doux est encore dérisoire au vu du potentiel offert par Pordic. Un des critères relevés par le schéma directeur des déplacements est la sécurisation de ces modes de transport.

Le projet du PLU renforce et développe les liaisons douces

Il prévoit une liaison douce (piétonne et cyclable) entre les 2 centralités, afin de favoriser ce mode de transport. Le tracé nord retenu est plus favorable à la circulation des vélos, en évitant les grands axes de circulation.

Les connexions du bourg avec la rive Ouest de la RD 786 semblent encore insuffisantes. Pourtant il existe déjà de nombreuses habitations.

La nouvelle extension accueillant les futurs complexes sportifs est bien en continuité d'habitat mais elle est séparée du centre bourg et de la majorité des habitants sur l'est par la 4 voies. Une liaison directe entre le centre bourg et le Clos pasteur, avec un franchissement sous la RD786, est prévu et se prolongera jusque Tréméloir.

Une autre connexion est prévue vers le rond-point d'Intermarché pour s'interconnecter avec la précédente. Celle-ci semble plus compliquée quant à la sécurisation au vu de la circulation importante sur la RD786. En sachant que les écoles seront un peu plus éloignées par rapport aux structures sportives actuelles, une étude est menée avec SBAA pour sécuriser un passage plus au sud au niveau de la Ville Auvray et qui raccourcirait le trajet.

Afin de réduire le déplacement automobile, une circulation périphérique pour les véhicules en transit sera instaurée afin de désengorger le centre bourg de Pordic. En effet, pour aller sur la pointe, les voies de circulation passent actuellement par le centre bourg (E2). La réflexion menée pour créer une liaison automobile périphérique, tout en restant encore en zone habitée à l'est, permet de faire cohabiter les liaisons douces, puisque les voitures n'emprunteront pas les mêmes circuits que les vélos. Cela sécurisera et renforcera les déplacements doux en centralité. Le centre bourg restera accessible aux voitures et disposera de places de parking, dont le nombre est déjà correct.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les OAP sont-elles toutes à proximité de lignes de transports en commun ?
- Est-il possible de renforcer l'offre de liaisons douces entre l'ouest et l'est de la RD786 ?
- Les liaisons douces sont-elles intégrées systématiquement aux OAP et sont-elles interconnectées ?
- Y a-t-il possibilité de relier les 2 centralités par une liaison de bus ?
- Les voies piétonnes ou pistes cyclables seront elles suffisamment sécurisées ?
- La nouvelle zone 1 AUe sur Pordic n'entrainera-t-elle pas une augmentation de l'utilisation de la voiture pour rejoindre les nouveaux complexes sportifs voire du car pour les élèves ?
- La déviation en périphérie pour les véhicules en transit, afin d'éviter le centre bourg, ne génèrera-t-elle pas une baisse de fréquentation des commerces du centre bourg ?

THEME 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent la pièce n°4 du dossier d'enquête. Il s'agit d'une partie du règlement qui est complémentaire à certaines dispositions du règlement graphique et du règlement littéral du PLU.

Les OAP concernent 18 zones AU de type habitat et une zone AU de type économique. Nous avons souhaité aborder préalablement la réglementation graphique de ces zones AU, c'est pourquoi les OAP sont déplacées au « Thème 525 » de ce rapport d'enquête.

THEME 5 REGLEMENT GRAPHIQUE (Plans 5A, 5B, 5C et OAP)

Introduction

La commune nouvelle de Pordic couvre un territoire terrestre de 3376,9 hectares qui se décompose selon les superficies suivantes :

	Anciens PLU		Nouveau PLU		Différence
Zones urbaines :	321,8 ha	Urbanisés 519,1 ha	397,4 ha	Urbanisés 435,7 ha	16,07 %
Zones à urbaniser :	197,3 ha		38,3 ha		
Zones Agricoles :	2125,4 ha	Naturels 2857,8 ha	2209, 5 ha	Naturels 2941,2 ha	+ 2,98 %
Zones Naturelles :	732,4 ha		731, 7 ha		

83,4 ha sont mutés des espaces urbanisés ou à urbaniser en espaces agricole ou naturel malgré la progression de l'urbanisation de cette période de 10 années.

L'augmentation de 75,6 ha des surfaces urbaines est à relativiser en raison du transfert de 57 ha (pistes aéroport) des zones AUYa en zone UYa, alors que celles-ci étaient déjà urbanisées. Les zones urbaines ont effectivement progressé de 378,8 ha à 397,4 ha soit 18,6 ha (+ 4,68%).

Nous abordons par ailleurs dans ce rapport la consommation d'espace.

L'évolution des superficies est liée à la mise en œuvre des différentes lois entrées en application depuis l'approbation des PLU précédents (ALUR…) notamment par une augmentation de la densification et une limitation des extensions sur les espaces agricoles et naturels.

Le règlement graphique regroupe, indépendamment des zones agricoles et naturelles, au sein des espaces urbanisés, tous les espaces consommés :

UA, UB et UV : Secteurs dédiés à l'Habitat
UT : Terrains de camping
UE : Secteurs dédiées aux équipements publics ou collectifs
UY : Zones d'activités

Nous abordons ci-après la délimitation des différents périmètres de tous ces espaces urbanisés

NOS OBSERVATIONS

Les espaces du territoire communal situés en mer ne sont pas reportés au règlement graphique. Bien que ces espaces fassent l'objet d'une gestion au titre du domaine public maritime, ils ne peuvent être localisés et réglementés (lieux de pêches, accès à la mer, cales, mouillages…).

Les zones UT (terrains de camping) sont bien localisées en continuité avec les agglomérations mais bien qu'étant des zones « U », elles ne constituent pas des espaces urbanisés.

Les cimetières (Pordic et Tréméloir) sont classés en UAb et UB alors que ce sont des équipements publics ou collectifs.

Pour information, le SCoT (DOO p. 73) ne prévoit pas de zone UV (il devrait être en sous-secteur). Les zonages UT et NT devraient être intitulés « activités touristiques » (légendes), Le « t » de NT devrait être une majuscule. Il n'est pas prévu de zone AL (confusion avec le « L » de NL qui veut dire remarquable).

La délimitation des zones UT, UE et UY au sein des espaces agglomérés n'attirent pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les zonages maritimes communaux doivent-ils être localisés au PLU ?
- Les cimetières de Pordic et Tréméloir doivent-ils être reclassés en UE ?
- L'intitulé des zones est-il conforme à l'harmonisation indicative du SCoT ?

51 Identification des agglomérations, villages, hameaux, STECAL

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
CDPENAF
STECAL : – Délimitation de 3 STECAL, limités en zone naturelle, agricole ou forestière : Ngv (aires d'accueil des gens du voyage de la Motte et aire de grand passage) et NT (Camping des Madières). Les dispositions du règlement : – précisent, pour l'ensemble de ces secteurs, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions. – permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Avis favorable
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Querré - La Ville au Bas : – ZH94 (AL), rue Louis Blanc, demande extension en UB1 (C56)
1AUy : Aéroport : – Le site de l'aéroport n'est pas une agglomération, un village ou un hameau repéré au SCoT (C38, C52, C54, C57, C59, C61, C62, C63, C73, C78, E09, E11, E19, E20, E32, E41, E43, E44, E48, E50, E53, E54, E55, E57, E58, E60, E61, E62, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E82, E85, E92, E93, E98).

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Querré : Défavorable, nécessité de maîtriser les limites de l'agglomération
1AUy : Aéroport : Réponse déjà apportée précédemment

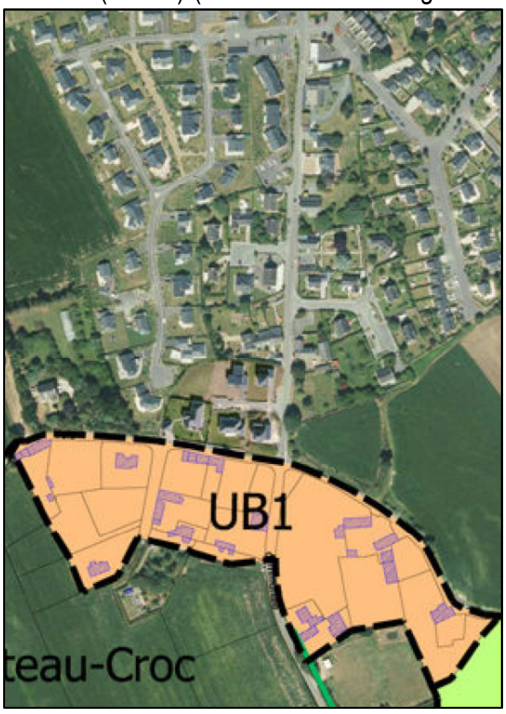
NOTRE ANALYSE

NOS OBSERVATIONS

AGGLOMERATIONS (Pordic et Tréméloir)

L'identification de deux agglomérations ne pose aucune difficulté, celles-ci correspondent aux espaces urbanisés qui se sont développés autour du cœur des deux anciennes communes de Pordic et Tréméloir. Il existe une extension en direction de la pointe de Pordic qui par un phénomène de conurbation forme une même enveloppe urbaine. Cette extension motivée en pages 53 et 54 (RP T2) n'attire pas d'observation.

Une attention particulière doit être apportée à la délimitation du périmètre dans le respect des engagements du PADD de ne pas développer l'urbanisation en direction de la mer (RP T2) (Cf. thème 512 du règlement graphique)



Le secteur de La Ville-Andrieux classé en U et AU n'est pas en continuité de l'agglomération de Tréméloir, il ne peut être qualifié de Village. Cependant un permis d'aménager a été délivré et des constructions sont en cours. Il est nécessaire de justifier ce choix de zonage vis-à-vis de la loi ALUR.

Agglomération périphérique (Binic) - Château Croc et Querré

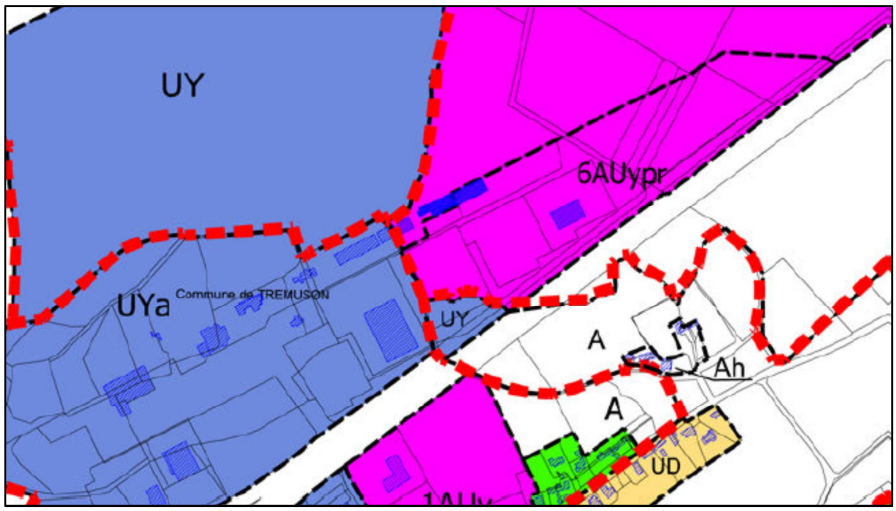
La justification des choix en page 55 (RP2) présente deux secteurs en limite du territoire de Binic. Sur une même vue aérienne (page 171), l'extrémité Sud de l'agglomération de Binic et son prolongement sur Pordic en zone UB1 montre qu'il existe une continuité de l'espace bâti mais ne présente pas le zonage de Binic. Le PLU de Binic présente une zone UB jusqu'en limite territoriale en partie Ouest de la rue François Saulnier de Saint-Jouan et une zone N en partie Est. La qualification d'extension de l'agglomération de Binic est cohérente et continue avec la partie Ouest.

A l'inverse il est logique que le secteur de Querré, situé

totalement en continuité d'une zone N de Binic, ne soit pas qualifié de continuité d'une agglomération.

Agglomération périphérique (Trémuson) – Site de l'Aéroport de SBAA

Cette extension de l'agglomération depuis le zonage UY de Trémuson est conforme au PLU de cette commune (cf. ci-dessus OAP), cependant nous estimons que l'ensemble de ce site « devrait » faire l'objet d'une réflexion globale lors de la mise en place du PLUi par SBAA.



VILLAGES

Aucun des secteurs bâtis, situés dans les espaces ruraux de l'ancien territoire de Pordic ne correspond à la qualification de Village selon la jurisprudence « Loi Littoral » (L121-8).

Extension des Villages périphériques (Plérin) – Le Sépulcre

Il existe sur la commune de Plérin le Village du Sépulcre, celui-ci répond aux critères de la loi Littoral (jurisprudence). La continuité de l'urbanisation par un zonage UB sur la commune de Pordic est logique.

HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT (loi Littoral)

Il n'existe pas de hameau correspondant à cette définition (pour mémoire : sera supprimé par la loi Elan)

STECAL (loi ALUR)

Les espaces urbanisés pouvant être qualifiés de hameaux sont assimilés depuis 2013 (jurisprudence) à l'habitat épars et ne peuvent construits sauf création de STECAL.

Deux STECAL (4,3 ha) sont classés en Ngv (La Motte et Sainte-Croix). Ils sont spécifiquement dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage. L'aire de la Motte est à l'extrémité Est de la piste de l'aéroport et celle de Sainte-Croix (sous compétence de Plérin et Pordic) répond (porter à connaissance) aux prescriptions du SDAHGV pour une capacité d'accueil de 20 places.

Un STECAL est en NT (2 ha, camping des Madières), ce zonage est réservé aux aires naturelles de camping, il autorise les aménagements et installations nécessaires aux hébergements touristiques légers.

L'arrêt de projet datant d'Avril 2018, il n'y a pas lieu de prendre en compte la notion d' « espace déjà urbanisé » (Loi Elan). Une nouvelle procédure sera nécessaire ultérieurement.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La qualification d'agglomération de Tréméloir et de Pordic jusqu'à la Ville-Rouault est-elle cohérente ?
- Le secteur de Château-Croc est-il en continuité de l'agglomération de Binic ?
- Le secteur de Querré est-il en continuité de l'agglomération de Binic ?
- Le secteur de l'aéroport est-il en continuité d'une zone U de la commune de Trémuson ?
- Le Sépulcre est-il en continuité avec le village du même nom situé sur la commune de Plérin ?
- Les zones Ngv de la Motte et Sainte-Croix remplissent-elles les conditions pour être qualifiées de STECAL ?
- La zone NT du camping des Madières doit-elle être classée en STECAL ?

52 Délimitation des espaces urbanisés (périmètres)

521 Agglomération de Pordic (hors des espaces proches du rivage – voir EPR)

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Zone UB en continuité du camping sur La Petite Ville : Camping ne constitue pas une urbanisation → pas de continuité pour une extension → secteur non conforme.
Chambre d'Agriculture (CA22) – Ville-au-Bas : plusieurs demandes d'urbanisation dans ce secteur non abouties (réciprocité exploitation). Quid du maintien en U.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
La Cuve : Secteurs d'équipements publics ou collectifs – Prévu en UB : demande classement en UE des terrains de foot actuels. Densification urbaine trop importante en UB (E02, E73, R18, R19). – Transfert à Kéribet = traversées plus importantes de la RD par les habitants de l'agglomération de Pordic) (E02)
La Croix Guyomard : – ZP27 (UB, AL) rue des Pierres Urvoy, demande extension en UB sur totalité de ZP27 (C12) – ZY34 (UB), demande extension agglo (zone UB) (E08)
La Ville au Bas : – ZH44, ZH291 (UV, AL) rue la Ville au Bas, demande extension UV sur AL (C09) – ZH303 (N) rue de la Ville eu Bas, demande extension agglo à la parcelle (C31) – ZH94 (AL), rue Louis Blanc, demande extension en UB1 (C56)
La Petite Ville : – ZH515, ZH517 et ZH519, rue de la Petite ville (AL), demande maintien en AU (C09). – ZI529, rue Pierre Roche (AL), demande maintien en AU (C09) – ZI147, rue de la Petite Ville (UB) demande extension sur toute la parcelle (C36).
L'Ecusset - La Fosse Argent – ZN583 devenue ZN 1243 et ZN 1244 (UB, AL) demande rectification de la limite Est de la zone UB pour former une parcelle rectangulaire (C11). – ZN373, 375, 603, 605, 601, 960p (AL) demande extension agglomération (C26, C34, C77). – ZN602, ZN 605 (AL) demande leur intégration dans le périmètre aggloméré (C27). – ZN601 (AL) demande extension agglomération (C33) – W90, W91 (AL) demande extension agglomération (E49) – ZN783 et 787 (UB) Demande extension en zone constructible (projet de lotissement après déconstruction du bâti agricole existant) (R11)
La Ville Madren – ZN1112 (AL) demande classement hameau « la Ville Madren » en UV (C24, C45) – ZN540 (AL) extension de l'agglomération (C37) – ZN19 (AL) extension de l'agglomération (C68)
La Croix-Guingard – La Ville Rouault (cf. également EPR) – AC156, AC170 (AL) demande extension agglo (E25) – ZK264 (UB1) : Demande extension en UB1 (R25)
La Grenouillère – ZI147, ZI589 (AL) demande extension agglo (E59)
La Toise : – ZY126, ZY95 (AL) demande extension de l'agglomération à ces parcelles (C22), – ZP311 (AL) rue des Pierres Urvoy, demande extension de l'agglomération en contre partie du passage de la voie douce (ER213) (C60, C75) – YK257 (AL) 8 rue de la Toise, demande extension agglomération (R03) – YA171 (AL) rue de la Plesse, demande extension agglomération (C81, E87) – YA206 et limitrophes : Pourquoi des constructions à cheval entre « UB » et « A », eaux pluviales non maîtrisées (R16)
L'Epine-Merlet - La Ville Louais : – AC75, AC76 (AL), l'Epine Merlet : demande extension de l'agglomération (C30) – AC360 (rue Duguay-Trouin) Etendre la zone UB1 sur la totalité de A360, la zone « 13AUvs » étant supprimée, l'ER203 n'est plus utile (E95).
La Ville Auvray – La Ville au Guichou :

– ZR211 (N) demande qu'elle soit constructible (C39, E15) – ZP241 (AL) demande extension agglo (C79) – ZP291, ZP292, ZP496 (AL) demande extension agglo par création 2AUh (E35) – ZP81, ZP82, ZP191(AL) demande extension agglo sauf Est de ZP82 (ZH) (E56) – ZP106 (AL) demande extension agglo (E72)
Rue de Saint Brieuc – AB1025 (AL) demande extension agglo en limite de RD 786 (Cf. servitudes) (E40)
Bel-Air – ZN127 (AL) demande extension agglomération (C64)
La Hyonnais (Kéribet) – ZP359 (UE) prévu équipements sportifs, demande classement en UB (C69)
La Ville Neuve – Crignette – ZE125, ZE126 (N, ZH) (au Nord de la ZAC de la Poste d'Ic) extension agglomération (E100)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Zone UB (La petite Ville) : La prise en compte de cette demande induit un déclassement en zone AL. Ce point sera étudié lors de la phase d'approbation du PLU.
Chambre d'Agriculture (CA22) – Ville-au-Bas : Exploitation 50 ha de 45 vaches allaitantes ; Exploitant de 50 ans ; Plusieurs parcelles constructibles (zone UV) à moins de 100m = jardins de maisons existantes, potentiel d'implantation de constructions nouvelles. Les règles de réciprocité bloquent les possibilités d'implantation de nouveaux logements. La limite de la zone UV n'a pas évolué par rapport au PLU actuel. Pas d'extension d'urbanisation en direction de la ferme. Ce zonage peut être conservé dans le PLU, les périmètres sanitaires protégeant l'exploitation sur toute la durée de son activité.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
La Cuve : Secteurs d'équipements publics ou collectifs – Projet politique des élus de mutualiser les équipements permettant un projet de logements sur cet espace, avec une densité urbaine adaptée aux enjeux de densification de la ville. Le zonage UB est identique à celui appliqué sur le reste de l'agglomération autour du centre-ville, il n'y a donc pas de risque de sur-densification. – Traversées de la RD : Réponse déjà apportée précédemment (cf. réponse à service transport de SBAA dans mémoire en réponse concernant l'accessibilité piétonne à la rive ouest de la départementale).
La Croix-Guyomard : – ZP27 : Proposition de conserver le zonage sans extension, ce zonage reprend la limite inscrite au PLU actuel en s'appuyant sur un front bâti composé des constructions existantes, et non sur les fonds de jardins. De plus, la parcelle 27 possède déjà un potentiel constructible important. – ZY34 : Proposition de conserver le zonage sans extension pour les même raisons que précédemment, et du fait de l'identification d'une zone humide sur la parcelle.
La Ville au Bas : – ZH44 et 291 : La constructibilité sur les parcelles ZH44 et 291 a été définie en s'appuyant sur les limites de l'espace aggloméré, proposition de conserver le zonage. – ZH303 : Volonté de ne pas étendre l'agglomération sur cet espace mais seulement de combler les dents creuses, proposition de conserver le zonage. – ZH94 : Défavorable, même réponse que précédemment, nécessité de maîtriser les limites de l'agglomération
La Petite Ville – ZH515, ZH517, ZH519, ZI529 : Déclassement des zones AU décidé au regard du potentiel trop important inscrit au PLU actuel, réponse défavorable sinon remise en cause de l'équilibre global du projet (demande pouvant être prise en compte ultérieurement dans les potentialités à 15 ans). – ZI147 : Réponse défavorable s'appuyant sur les limites actuelles de l'agglomération.
La Fosse Argent - L'Ecusset – ZN583 : Les nouvelles règles du PLU permettent une implantation en limite séparative. Cette demande pourra être évoquée en commission (pas d'incidence notoire). – ZN783 et ZN 787 : Demande déjà prise en compte dans la procédure (prise en compte d'un espace urbanisé). – Autres demandes : réponse défavorable, nécessité de conserver les limites actuelles de l'agglomération.
La Ville Madren – ZN1112 : Présence d'une coupure d'urbanisation et volonté de conserver les caractéristiques du hameau (bâti ancien). – ZN540 : Volonté de ne pas étendre l'agglomération sur ce secteur et de préserver le noyau ancien.

– ZN19 : Avis défavorable, extension importante sur le plateau agricole.
La Croix-Guingard - La Ville Rouault : (cf. également EPR) – AC156, AC170 : Réponse défavorable car ce terrain initialement en zone AU a été déclassé pour adapter les zones d'extension au besoin du territoire. Il convient de maîtriser cet ensemble foncier dans son ensemble en le conservant en zone AL. – ZK264 : La parcelle est bien conservée en zone UB1, pas d'incidence
La Grenouillère – ZI147, ZI589 : Demande refusée au motif qu'elle génère une extension d'urbanisation.
La Toise – ZY126, ZY95 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération – ZP311 : Avis défavorable, demande pouvant être prise en compte ultérieurement dans les potentialités à 15 ans – YK257, YA171, YA206 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération
La Ville Louais – L'épine-Merlet – AC75, AC76 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération – AC360 : Avis défavorable, volonté de conserver un accès aux terrains qui seraient enclavés.
La Ville Auvray – La Ville-au-Guichou – ZR 211 : 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. – ZP241 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération. – ZP291, ZP292, ZP496 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération, avec en plus la demande d'un classement en zone AU qui permettrait un nombre conséquent de logements, non prévus dans la prospective démographique – ZP81, ZP82, ZP191 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération. – ZP106 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération
Rue de Saint-Brieuc – AB1025 : Réponse défavorable (proximité RD 786/situé dans la marge de recul)
Bel-Air – ZN127 : Avis défavorable, terrain en discontinuité avec l'agglomération
La Hyonnais (Kéribet) – ZP359 : Réponse à priori défavorable, le terrain ne constitue pas une extension de l'agglomération, mais ce terrain peut être utile pour les équipements existants, et son urbanisation représenterait un potentiel important (7 logements) non prévu par rapport à la prospective démographique.
La Ville-Neuve - Crignette – ZE125, ZE126 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération, avec une limite nette existante formalisée par la rue du Général de Gaulle, plus présence d'une zone humide.

NOTRE ANALYSE

Le Maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse les principes qui ont prévalu lors de la délimitation des différentes zones, notamment dans les espaces proches du rivage. Les observations relatives aux parcelles situées dans ces secteurs sont reportées au thème Espaces proches du Rivage.

Pour les autres secteurs la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels conduit à limiter l'agglomération aux espaces urbanisés avant d'envisager toute extension de l'agglomération.

Nous n'avons pas d'observation sur ces dispositions

NOS OBSERVATIONS

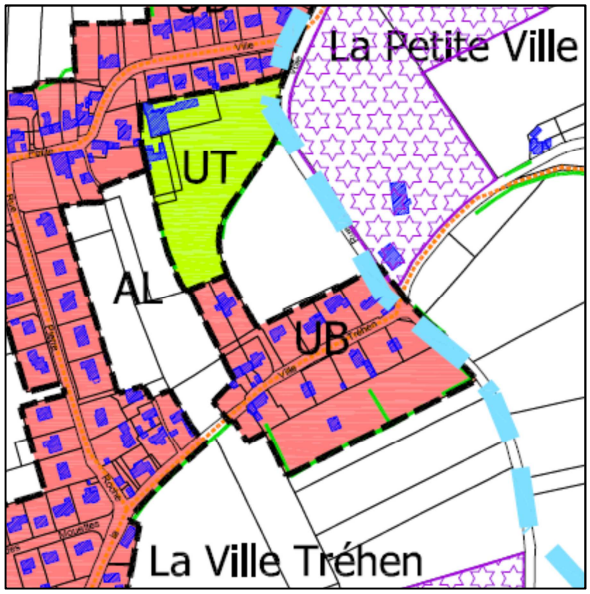
Délimitation du périmètre de l'agglomération de Pordic (zones U)

La Ville au Bas - Le Tertre Mal - Querré : Les classements sont conformes aux engagements du PADD.

- Les parcelles ZH44, ZH291 sont constructibles sur rue. Il est logique que la limite de la zone UV s'arrête au front bâti des parcelles limitrophes pour éviter les constructions de second rang et préserver la zone N (C09).
- La parcelle ZH303, rue de la Ville au Bas est logiquement classée en N (C31),
- La parcelle ZH94, rue Louis Blanc, est en UB1 jusqu'à la limite du front bâti des parcelles limitrophes (C56).

La Petite Ville :

- Le tracé de la zone UB et le classement des parcelles ZH515, ZH517 et ZH519, rue de la Petite ville est conforme aux engagements du PADD pour limiter l'extension vers la mer (C09).
- Le classement de la ZI147, rue de la Petite Ville satisfait la demande en étant en UB (C36).
- La parcelle ZI529, rue Pierre Roche est logiquement en AL pour les mêmes raisons (C09).
- La zone UT doit être localisée en continuité de l'agglomération, mais il ne s'agit pas d'un espace bâti, la zone UB, rue de la Ville-Tréhen doit être en AL (cf. ci-contre).



La Grenouillère :

- Les parcelles ZI147, ZI589 ne sont pas bâties, leur classement en AL est cohérent (E59)

La Ville Louais – L'Epine Merlet :

- Les parcelles non bâties AC75, AC76, situées à la Ville-Louais dans les espaces proches du rivage en limite d'urbanisation sont logiquement classées en AL (C30).
- La limite des zones UB1 et UV au droit de la parcelle AC360 (1, rue Duguay-Trouin) est correcte, elle permet de maintenir une bande en N, facilitant l'accès piétonnier vers l'espace naturel. Cet espace étant préservé, il n'y a plus besoin d'emplacement réservé à cet endroit (ex ER203) (E95).

La Croix Guingard – La Ville Rouault :

- Les parcelles non bâties AC156, AC170 sont logiquement classées en AL afin de limiter les extensions de l'urbanisation dans ce secteur de la commune (PADD) (E25).
- La parcelle ZK264 est classée en UB1, elle obtient satisfaction (R25).

L'Ecusset - La Fosse Argent

- Les parcelles W90, W91 (E49)
- La parcelle ZN583 devenue ZN 1243 et ZN 1244 (C11).
- Les parcelles ZN373, 375, 603, 605, 601, 960p (C26, C34, C77).
- Les parcelles ZN602, ZN 605 (C27).
- La parcelle ZN601 (C33)

Sont toute limitrophes, elles sont classées en AL lorsqu'elles ne sont pas bâties, ou classées partiellement en UB pour les parties bâties. La limite de la zone UB alignée sur la zone agglomérée est cohérente avec les engagements pris par le PADD, elle limite l'extension de l'urbanisation en direction de la mer dans la partie Est du territoire.

- La demande pour les parcelles ZN783 et ZN787 est satisfaite. La limite d'agglomération contourne bien le bâti existant, elles sont en UB (R11).

La Ville Madren

- Les parcelles ZN1112 (C24, C45), ZN540 (C37) et ZN19 (C68) sont toutes dans le hameau de la Ville Madren. Le choix de classer ces parcelles en AL est cohérent et équitable avec toutes les autres décisions. Cependant étant dans le prolongement de l'agglomération sur la rive Est de la rue de la Ville Madren (parcelles ZN235, ZN967 et ZN233) elles peuvent susciter un débat (loi ELAN aidant). Nous estimons qu'il s'agit, sur ce secteur, d'une urbanisation non structurée qui diffère avec le lotissement situé immédiatement au Nord. Le classement de ce site en UB aurait pour conséquence de favoriser un urbanisme disparate le long de la voie, enclavant les fonds de parcelles, c'est pourquoi nous estimons que le classement en AL, proposé par la commune, est cohérent avec les engagements du PADD (C24, C45, C37, C68).

Bel-Air

- La parcelle ZN127 non bâtie, classée en AL, est isolée de l'agglomération par un corridor écologique, ce qui empêche toute continuité avec l'agglomération (C64).

La Cuve : Secteurs d'équipements publics ou collectifs

- Prévu en UB : demande classement en UE des terrains de foot actuels. Densification urbaine trop importante en UB (E02, E73, R18, R19). La vocation de cette zone est abordée par ailleurs (cf. PADD). Son maintien au sein de l'enveloppe agglomérée est logique.

La Ville Auvray – La Ville-au-Guichou

- La parcelle ZP241 zonée en AL, est isolée par une route (coupure d'urbanisation) avec une zone d'extension en AU qui n'a pas la vocation à devenir une zone d'habitat mais une zone d'activités économiques (C79).
- La parcelle ZR211 est en N. Elle constitue une zone tampon entre la zone habitée (UB) de la Ville-Auvray et les activités économiques situées le long de la rue Ampère (C39, E15). Il serait intéressant de poursuivre cet espace de verdure sur la totalité de la limite Nord-Ouest de la future zone 1AUY
- Les parcelles ZP291, ZP292, ZP496 (E35), les parcelles ZP81, ZP82, ZP191 (E56) et la parcelle ZP106 (E72) sont limitrophes de part et d'autre de la rue Roger Vercel. Elles forment un ensemble qui aurait pu être classé en zone d'aménagement groupé de type AU. Dans ce cas, en raison de la forme des terrains et de la présence d'une zone N (risque d'enclavement), les parcelles n'auraient pas pu être construites individuellement. Le choix de la commune a été différent afin de ne pas dépasser les objectifs qui lui sont imposés par la Loi (maîtrise du développement en fonction de la population attendue). Nous n'avons aucune raison de remettre en cause ce choix.

La Croix Guyomard – La Toise :

- Les parcelles ZP27 (C12) et ZY34 (E08) situées à la Croix Guyomard étant bâties, elles sont partiellement classées en UB. Les parcelles ZY126, ZY95 (C22) et ZP311 (C60, C75) situées à La Toise ne sont pas bâties, elles sont classées en AL. Toutes ces parcelles sont situées dans un même espace compris entre les deux lieudits.
  L'extension de leur constructibilité pour les unes et le classement des parcelles non bâties en zone U pour les autres amputerait tout projet d'aménagement ultérieur des parcelles situées de part et d'autre de la rue des Pierres Urvoy. La Commune a fait le choix de classer à proximité un ensemble cohérent en 1AUh2 (hameau du Clos Pasteur), elle respecte ainsi les perspectives de développement de sa démographie pendant la durée de validité du PLU. Le périmètre de la zone AU proposé au règlement graphique est cohérent au regard des espaces urbanisés existants.
- Les parcelles YA124, YA203 et YA231 (chemin attenant au 76bis rue de la Toise) sont construites. Elles ne font l'objet d'aucune modification au PLU. Seule la parcelle YA206 n'est pas construite selon le cadastre mais son classement au PLU le permet. Il n'est prévu à cet endroit aucune autre extension de l'urbanisation.
- Les parcelles YK257 (R03), 8 rue de la Toise et YA171 (C81, E87), rue de la Plesse sont limitrophes. La limite de l'agglomération est homogène sur ces parcelles et sur celles qui leurs sont contiguës.

Rue de Saint Brieuc

- La parcelle AB1025 (E40) est en bordure de la RD 786. Elle n'est pas construite et se trouve dans l'emprise d'une servitude de recul par rapport à la route. Son classement en AL est nécessaire.

La Hyonnais (Kéribet)

- La parcelle ZP359 (C69) est logiquement classée en UE pour compléter l'équipement sportif existant sur les parcelles limitrophes

La Ville Neuve – Crignette

- Les parcelles ZE125, ZE126 (E100) sont classées en zone N, l'une est en zone humide. Elles sont situées à l'intérieur d'une coupure d'urbanisation qui s'étend jusqu'à la RD 786, bordée au Sud par la ZAC de la porte d'Ic et au Nord par une zone AL. Il est nécessaire de maintenir ces deux parcelles en zone N.

Observation générale : La commune ayant fait le choix de recentrer son urbanisation à l'Ouest de la RD 786, certaines demandes présentées ci-dessus en continuité de l'agglomération actuelle sur ce secteur Ouest (R03 C12, C22, E08, E35, E56, E72, C22, C60, C75, C81, E87, C69) mais aussi dans une moindre mesure à l'Est (La Fosse-Argent, La Ville-Madren), pourraient dans l'avenir faire l'objet d'un classement en zone à urbaniser mais ceci ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de superficies plus importantes telle que l'OAP du Clos pasteur. Le classement d'une autre zone AU de même importance dans le PLU en cours de révision aurait pour conséquence de dépasser les extensions admises au regard de la démographie attendue.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La limitation de l'agglomération aux secteurs urbanisés existants, avant d'envisager les éventuelles extensions, est-elle cohérente ?
- La zone UB, rue de la Ville-Tréhen doit-elle être maintenue en zone U ?
- Les autres classements délimitant le périmètre de l'agglomération de Pordic doivent-ils être maintenus ?

522 Agglomération de Tréméloir

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– ZB67 (N) (rue des Prés) Demande extension en UB (C53) – ZB522, ZB525 et ZB527 (A) (L'épine) Demande extension en zone constructible (R17) – ZB277 (A) Demande extension agglomération de Tréméloir (Cf. marge de recul) (R23)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Le Clos de la Croix (proche de la Croix-Pinaud) – ZB67 : Avis défavorable, terrain classé en zone naturelle, concerné par un EBC et un ER. Volonté de préserver la continuité de la trame verte et de ne pas étendre la zone agglomérée. L'épine – ZB522, ZB525, ZB 527 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération et représentant un potentiel très important. Le Martray – ZB277 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération et situé dans la marge inconstructible le long de la départementale.

NOTRE ANALYSE

NOS OBSERVATIONS

Délimitation du périmètre de l'agglomération de Tréméloir (zones U)

L'Hôtel d'En Bas : Le périmètre de la zone UB est en limite de parcelles ou lorsqu'il s'agit de grandes parcelles elle maintient à proximité du bâti existant une superficie permettant une extension du bâti existant.

Il en est de même pour l'ensemble du périmètre de l'agglomération :

L'Epine : Le tracé du périmètre au droit des parcelles ZB522, ZB525 et ZB527 (R17) (indiquées ZB374, ZB29 et ZB161 au cadastre) respecte les mêmes dispositions que ci-dessus. Ces parcelles très profondes offrent en bordure de la rue de l'Epine une possibilité d'extension du bâti existant.

Extrémité Nord de l'agglomération : Le périmètre contourne la zone UE (Equipement sportif) située à la jonction entre deux espaces naturels dont l'un constitue le corridor écologique de la vallée du Camet. Cette zone UE est en continuité de l'agglomération avec une limite très partielle de zone UB.

Zone UB Hallory - Le Bourg : Le périmètre respecte le parcellaire loti en longeant le cimetière. Nous nous interrogeons sur le classement de ce cimetière en UB alors qu'il s'agit d'un équipement public (les deux cimetières de Tréméloir et Pordic devraient être en UE afin d'éviter des difficultés réglementaires).

Le Clos de la Croix (proche de la Croix Pinaud) : La parcelle ZB67 (C53) est logiquement en N, elle assure la continuité d'un espace vert qui est prédisposé à recevoir des liaisons douces.

La Bidannerie : L'extension de la zone UAc sur la parcelle ZB398 est inutile. Celle-ci est détachée de l'agglomération et partiellement comprise dans la marge de recul de la RD 6, elle est impactée par la servitude liée aux nuisances sonores de cette même RD6. Son maintien en A n'empêcherait pas une éventuelle extension du bâti existant.

Le Martray : Les parties bâties des parcelles ZB277 (R23) et ZB512 sont en continuité de l'agglomération. L'alignement de la zone UB sur la limite Est de la parcelle 512 est logique, la construction située en ZB277 dispose d'une possibilité d'extension. La marge de recul s'applique hors des zones U.

Nous n'avons pas d'autres observations sur le périmètre de la zone agglomérée de Pordic.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La parcelle ZB398 doit-elle être maintenue en UAc ?
- Les autres classements délimitant le périmètre de l'agglomération de Tréméloir doivent-ils être maintenus ?

523 La Ville Andrieux

AVIS DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Ville Andrieux : transformer zonage 1AUh2 en UB1 (permis aménager accordé)
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Ville-Andrieux : viabilisation réalisée ; 2 permis de construire déposés = secteur peut donc être classé en zone UB. Les OAP seront actualisées en conséquence en supprimant cette zone.

NOS OBSERVATIONS

Nous avons pris note de l'existence d'un permis d'aménager et de constructions en cours sur le lotissement « La Ville Andrieux » sur le territoire de l'ancienne commune de Tréméloir.

La localisation d'une zone 1AUh2 ne peut être maintenue au milieu des espaces naturels en continuité d'une zone UB1 dont l'identification en espace urbanisé n'est pas justifiée (ni agglomération, ni STECAL).

Cependant, compte-tenu de l'autorisation d'urbanisme en cours de validité il est nécessaire de reclasser le lotissement « La Ville-Andrieux en UB et de limiter le périmètre de la zone UB1 aux espaces bâtis des parcelles existantes (ZA08, ZA54, ZA09 et ZA32). La délimitation du périmètre telle qu'elle est présentée n'est pas équitable avec les périmètres des agglomérations de Pordic et Tréméloir

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- L'opération de lotissement « La Ville-Andrieux » doit-elle être maintenue en AU ?
- La délimitation du périmètre au droit des parcelles : ZA08, ZA54, ZA09 et ZA32 de la zone UB1 est-elle excessive par rapport au bâti existant (grandes parcelles) ?
- Les autres classements délimitant le périmètre du secteur de la Ville-Andrieux doivent-ils être maintenus ?

---

524 Agglomération de Binic

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Château Croc – ZC181 (AL) Demande extension de l'agglomération de Binic (E24)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Château Croc – ZC181 : Avis défavorable, terrain en extension par rapport aux limites actuelles de l'agglomération de Binic.

NOS OBSERVATIONS

Le secteur urbanisé de Château Croc est en continuité de l'agglomération de Binic. Son classement en UB1 est logique selon le périmètre proposé au règlement graphique. Il n'y a pas lieu de l'étendre aux parcelles situées au Sud dont la parcelle ZC181 (E24)

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le périmètre de l'agglomération de Binic en continuité sur Pordic (Château Croc) doit-il être maintenu ?

---

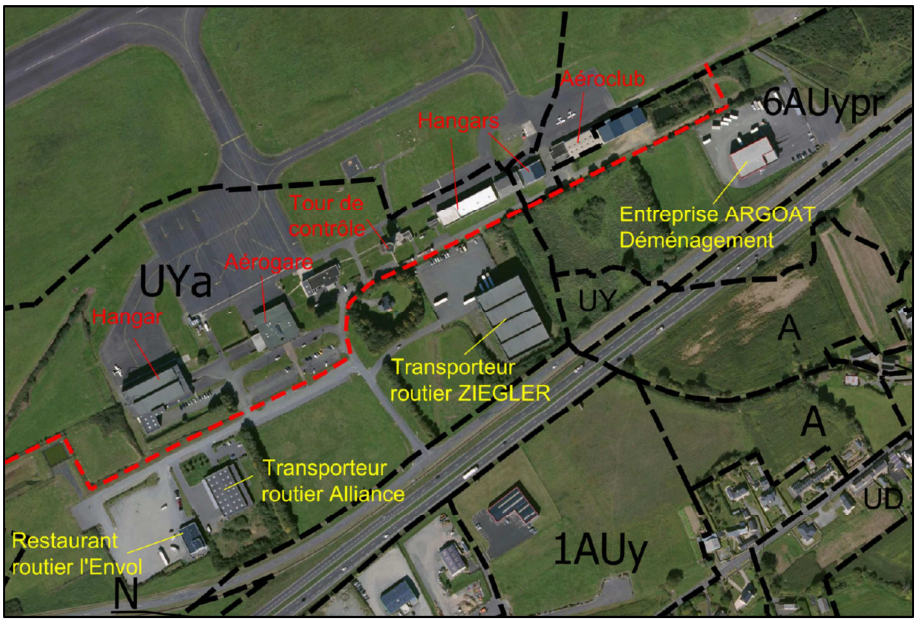
525 Agglomération de Trémuson (Aéroport)

AVIS
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Clôtures aéroportuaires doivent figurées au niveau parcellaire.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Uy : Aéroport : – Le site de l'aéroport n'est pas une agglomération, un village ou un hameau repéré au SCoT (C38, C52, C54, C57, C59, C61, C62, C63, C73, C78, E09, E11, E19, E20, E32, E41, E43, E44, E48, E50, E53, E54, E55, E57, E58, E60, E61, E62, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E82, E85, E92, E93, E98).

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Pour la zone A clôturée pour un usage aéroportuaire, la création d'un indice réglementaire doit s'accompagner d'un règlement spécifique, qui interdira l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Uy : Aéroport – Dans son chapitre concernant la prise en compte de la loi littoral (pages 172 à 177), le PLU démontre la continuité urbaine de l'aéroport avec l'agglomération de Trémuson.

NOS OBSERVATIONS

La RN12 constitue une coupure d'urbanisation qui se trouve renforcée par le caractère très spécifique du site de l'aéroport, celui-ci n'ayant pas la même vocation que le secteur Sud. Selon le PLU de Trémuson (sur lequel nous n'avons pas à émettre d'avis), Il existe bien une continuité entre la zone UY de Pordic et la zone UY de Trémuson.



Dès lors qu'il est admis que la zone UY de l'aéroport sur Trémuson est bien en continuité de l'agglomération située au Nord de la RN (RP T2 p. 176), il n'y a aucune raison pour remettre en cause la zone UY de Pordic.

Dans le cas contraire, il serait nécessaire de créer un STECAL pour permettre la gestion du site de l'aéroport et son éventuel développement (cf. zones AU).

En raison de l'existence d'une zone UY sur Trémuson, le périmètre de la zone UY de Pordic n'attire pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

➢ Existe-t-il au niveau de l'aéroport une continuité d'urbanisation entre les zones UY de Trémuson et de Pordic ?

526 Village du Sépulcre (Plérin)

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Le Sépulcre (secteur Est) – YK43, YK44, YK45, YK51 (Est village) Demande retour en zone U des 4 maisons (C04, C08) – YK42 (rue Jean-Jacques Rousseau) Demande extension en U vers l'Est (E22)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Le Sépulcre (Secteur Est) – YK43, YK44, YK45, YK51 : Réponse déjà apportée précédemment concernant le respect de la loi littoral. – YK42 : Demande irrecevable au motif du non-respect de la loi littoral, mais aussi au regard de son positionnement en extension d'urbanisation.

NOTRE ANALYSE

L'espace urbanisé du Sépulcre situé sur la commune de Plérin a de manière évidente les caractéristiques d'un Village au sens de la loi Littoral (nombreuses maisons, école, chapelle, locaux communaux…). Le SCoT valide cette qualification de Village.

Sa continuité sur la commune de Pordic est tout aussi évidente pour ce qui concerne la zone inscrite en UB au PLU de Pordic. Le périmètre de cette zone se limite aux parcelles bâties. Une zone N, côté RN 12 protège le site de toute extension future vers la « 2 x 2 voies ». Bordé au Sud par la rue Jean-Jacques Rousseau, ce secteur constitue l'entrée du Village. Nous n'avons pas d'observation sur la délimitation du périmètre de cette zone UB.

Il existe à l'Est une zone reclassée en AL qui précédemment se trouvait en U. Les quatre maisons sont sur de grandes parcelles qui ne sont pas en continuité de la zone UB précédente et ne présentent pas les caractéristiques d'un Village. Leur reclassement en AL autorisera les extensions du bâti existant et les annexes. Les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.

A proximité il existe deux extensions d'urbanisation :

- Une zone 2AU permettant quelques constructions sur Pordic en reliant ces maisons à la zone UB précédente.
- Une zone 2AU plus importante sur l'autre rive de la rue Jean-Jacques Rousseau qui étendra le village du Sépulcre vers l'Est.

Ces deux zones 2AU ne sont pas réalisées, le choix du déclassement en AL est motivé par la loi ALUR.

NOS OBSERVATIONS

Les quatre maisons (et la parcelle YK42) ne sont pas en continuité du Village au sens de la loi Littoral et ne constituent pas à elles seules un autre Village. Les deux zones AU en projet ne sont pas réalisées.

Leur classement en AL autorisera sous conditions les extensions et les annexes.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La délimitation de la zone UB en continuité du Village du Sépulcre de Plérin est-il cohérent ?
- Les parcelles situées à l'Est (YK43, YK44, YK45, YK51) et la parcelle voisine (YK42) doivent-elles être classées en zone U ?

---

53 Délimitation des espaces à urbaniser (et OAP)
Introduction

Le projet comprend des zones d'urbanisation future (AU) à vocation habitat, équipement public et économie.

La superficie totale de ces zones est de 38,3 hectares dont 33,3 ha en 1AU et 5 ha en 2AU. Leur vocation est de répondre aux besoins de développement de l'urbanisation de la commune à une échéance de 10 années.

1AUh1	4,6 ha	2AUh	3,6 ha
1AUh1c	4,8 ha	2AUY	1,4 ha
1AUh2	13,4 ha		5,0 ha
1AUY	6,7 ha		
1AUE	3,8 ha		
	33,3 ha		

531 Zones AU à vocation « habitat » (et OAP)

AVIS DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) DDTM – Densité projetée < SCoT (Tréméloir 18,5 au lieu de 20 ; Pordic 22,5 au lieu de 25)
– Ville Andrieux : transformer zonage 1AUh2 en UB1 (permis aménager accordé)
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Le RP explique que des mesures concernant les eaux pluviales sont intégrées dans les OAP, ce qui n'est pas le cas.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – OAP : Préciser le maintien des haies existantes ; la spécification de boisements ; destruction compensée.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic – Partie Nord : ZE133 (1AUh1) Contradiction entre indivisibilité des lots et création d'une ZAC (Porte d'Ic) qui ampute les fonds de jardins. (E96) – Partie Sud : ZE323 (1AUh1c) Précisions sur projet et expropriation locaux Kiné (R25) – Partie Sud : ZE321 (1AUh1c) Précisions sur projet et expropriation locaux médecins (R25)
Secteur 3 : Rue des Sentes (1AUh2) – ZH392 et XXxxx : Demande que les fonds de parcelles soient retirés de la 1AUh2 (C19, R20) – Créer un accès direct à la partie Ouest depuis le sud de la rue des Sentes (E05)
Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (1AUh1) – ZI607 : Souhaite connaître le projet de voirie (R25)
Secteur 5 : Rue Roger Collin – Demande le maintien du patrimoine bâti en place, un ensemble harmonieux, une circulation fluide, une préservation de la qualité de vie (perturbations en phase travaux) (E06, C10)
Secteur 7 : Rue des écoles – Riveraine, demande éloignement maxi sur un RDC, privilégier son ensoleillement (C14, E17) – Changer le but de l'opération, permettre la faisabilité d'un parc au lieu de l'habitat (R26, E103).
Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir) – ZB440 emprise inutile pour sortir la zone 1AUh, la classer en U (C05) – ZB440 Maintenir la sortie prévue de la zone 1AUh pour accessibilité et réseaux (R04)
Secteur 18 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre) – Garder l'alignement de la rue Jean Jacques Rousseau au droit de la 2AUh (C04)
Ex AU Crignette : ZI 739, rue de la croix rouge (AL), demande maintien en AU (C01)
Tous secteurs – Réexaminer le développement des déplacements doux sur le nord de la commune (R02) – Mettre en place des mesures fortes pour lutter contre l'imperméabilisation des sols (C83)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) Densités minimales comprises entre 20 et 30 logements/ hectare (20 < Tréméloir < 25 ; 20 < Pordic < 30). - Tréméloir, les OAP prévoient au total 93 logements sur 4,49 ha, = densité moyenne de 20,7 logements/ha. - Pordic, les OAP prévoient au total 258 logements sur 10,2 ha = densité moyenne de 25,3 logements/ha. 2 zones présentent des différences notables entre la surface de la zone AU et la surface retenue pour le calcul de la densité : – Secteur 1 (ZAC de la Porte d'Ic) où le périmètre de la zone AU reprend le périmètre de création de la ZAC avec un espace déjà urbanisé conséquent. Le périmètre de la ZAC ayant récemment évolué dans le cadre des études du dossier de création, la zone AU pourrait être réduite en conséquence dans le cadre de l'approbation du PLU. – Pour le secteur 11 au centre de Tréméloir, la zone AU intègre un projet d'implantation d'un équipement public qui n'est pas directement lié à la réalisation des logements sur le reste de l'opération.
Ville-Andrieux : – Secteur 1AUh2 sera classé en zone UB. Les OAP seront actualisées en conséquence en supprimant cette zone.
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Eaux pluviales : OAP définissent des orientations spécifiques pour les projets où la localisation des ouvrages de régulation est déjà connue (ZAC de la Porte d'Ic ; Clos Pasteur). Autres secteurs : prescriptions du règlement semblent suffisantes.

Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – OAP intègrent déjà une identification des haies et des boisements + prescriptions (/protection ; création de nouvelles haies). pas d'EBC présent Haies existantes : repérées au document graphique et protégées (article 9 dispositions générales ; compensations en cas de suppression). Identifiées dans OAP et prise en compte dans la composition du projet.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic – Le principe de la ZAC est justement de permettre d'agir sur le foncier en intégrant parfois des fonds de jardins excluant la zone de Pordicom. Les propriétaires des fonds de jardin feront l'objet de correspondance personnelle à ce sujet
Secteur 3 : Rue des Sentes (1AUh2) – Zonage inchangé par rapport au PLU actuel, proposition de conserver le zonage du PLU arrêté pour permettre une urbanisation optimisée de cette parcelle. – Cette connexion peut être réalisée, le plan des OAP ne l'interdit pas même si ce principe de connexion n'apparaît pas spécifiquement sur ces OAP
Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (1AUh1) – Pas de projet connu à ce jour, seulement des OAP dans le PLU. Il faut s'entendre avec les voisins et contacter un promoteur pour initier un projet sur ce site.
Secteur 5 : Rue Roger Collin – Secteur identifié comme stratégique par la ville pour mener une opération de renouvellement urbain, en cherchant à respecter le patrimoine existant si ce dernier est jugé apte pour être intégré dans un projet
Secteur 7 : Rue des écoles – Les modalités d'aménagement de la zone seront étudiées lors de l'élaboration du permis d'aménager ou du permis de construire. Pour les différentes opérations de densification dans le centre-ville, la logique est d'adapter le projet à l'environnement urbain, les incidences sur les constructions voisines seront donc prises en compte. – Ce courrier d'un représentant des parents d'élève de l'école demande la prise en compte des besoins de l'école en termes de stationnement, mais aussi l'aménagement d'un parc public sur le site. L'OAP intègre déjà un espace au contact de l'école réservé pour un équipement ou espace public en lien avec cette dernière. La programmation sur le reste du site pourra faire l'objet d'une concertation lors de l'élaboration du projet.
Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir) – L'intégration de cette parcelle dans la zone 1AUh a été proposé pour améliorer les conditions d'accessibilité au projet qui comptera effectivement un minimum de 40 logements, et pour permettre une desserte mutualisée avec la nouvelle zone AU inscrite de l'autre côté de la voirie. Proposition de conserver ce zonage.
Secteur 18 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre) – Le nouveau PLU a repris la limite de zone AU existante au PLU actuel. La zone à l'est a été déclassée à la demande de la DDTM au motif de la discontinuité urbaine avec le village. Concernant la demande d'extension de la zone 2AUh elle pourra être étudiée par la commission d'urbanisme.
Tous secteurs – Réexaminer le développement des déplacements doux sur le nord de la commune (R02) – Mettre en place des mesures fortes pour lutter contre l'imperméabilisation des sols (C83) – La remarque inscrite au registre concerne les espaces déjà urbanisés du nord de la commune, en regrettant l'absence de projet de création de pistes cyclables. Le PLU intègre pourtant sur l'agglomération un Emplacement Réservé n°208 pour « Création d'une piste cyclable le long de la rue Louis Blanc et la rue la Croix Rouge ». Pour le reste du territoire communal plus éloigné du centre bourg, la répartition des hameaux existants ne permet pas d'identifier et d'aménager un axe structurant pour le doter d'une liaison douce sécurisée. Le PLU identifie et protège toutefois un chemin existant passant en limite avec Binic et rejoignant le Bourg Neuf. – Enfin, la création d'espaces dédiés aux liaisons douces seront traités dans le cadre d'opérations d'aménagement qui ne relèvent pas du PLU

NOTRE ANALYSE

Zones AU dédiées à l'habitat

Territoire de Pordic :

L'identification des zones d'extension dédiées à l'habitat est réservée d'une part aux projets en cours, et d'autre part aux espaces disponibles contenus à l'intérieur ou en dent creuse périphérique de l'enveloppe globale de l'agglomération de Pordic. Ces sites ont pour vocation de densifier l'urbanisation au cœur de l'agglomération (opérations engagées 366 logements).

Une petite zone se situe entre une zone d'habitat et une zone d'activité à la Ville Auvray et une autre au Village du Sépulcre.

Sur le territoire de Pordic une seule zone AU (opération engagée du hameau du Clos Pasteur) constitue une véritable extension en continuité de l'agglomération (6,16 ha : 151 logements)

Territoire de Tréméloir :

Toutes les zones AU de Tréméloir sont à vocation habitat. Six zones sont dans ou en continuité du bourg, une zone se situe au village de la ville Andrieux.

Une seule zone sur six (1AUhc) est au cœur du bourg en densification urbaine. Les cinq autres zones sont en extension.

Nous procéderons à une analyse globale sur la localisation, le périmètre et le contenu des 18 zones habitat thème ci-après OAP. Nous limitons nos analyses ici aux zones AU à vocation « Equipements » (1 zone) et à vocation économie (3 zones).

OAP : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent 19 secteurs zonés en 1AU ou 2AU soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Chacune de ces orientations comprend les dispositions suivantes :

Aménagement :

Les actions et opérations nécessaires pour

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent :

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des différentes et de la réalisation des équipements correspondants.
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Habitat

Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à

- répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Transports et déplacements

Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les futures opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec ces OAP, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

NOS OBSERVATIONS

Zones AU

Le règlement graphique par la localisation des zones de développement de l'urbanisation répond aux engagements du PADD en se limitant sur le territoire de Pordic à une densification du cœur de l'agglomération et une extension uniquement en partie Est destinée à recentrer son développement à l'Ouest de la RD 786. Nous observons deux particularités :

- La volonté de limiter les extensions en dehors de l'enveloppe urbanisée est beaucoup moins réelle sur Tréméloir, ceci est dû au manque de disponibilité des surfaces nécessaires mais également à une perspective de développement un peu trop importante sur Tréméloir vis-à-vis de l'ancien territoire de Pordic.
- Il existe un déséquilibre entre les zones d'extension classées en 1AU et celle en 2AU.

OAP

Observations communes

Densification : 19 zones AU bénéficient d'une OAP. Les 18 zones dédiées à l'habitat (7 sur Tréméloir) comprennent une OAP. Celles-ci réglementent de manière individuelle pour chaque zone les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif global de densification. La superficie globale des zones « AU » (habitat) est de 26,29 ha (dont 6.98 sur Tréméloir). Deux opérations (ZAC de la Porte d'Ic et hameau du Clos-Pasteur) couvrent environ 50 % de ces emprises (13,46ha).

Le calcul global de la densification (p.8 des OAP) prend en compte la surface réellement affectée à l'urbanisation et celle qui ne sera pas concernée par le projet (ZH, boisement, coulée verte accompagnant une liaison piétonne majeure) mais uniquement pour les projets qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'aménager sur la base du PLU actuel.

Ainsi sur une surface de 15,06ha non engagée au moment des études (14 OAP), 349 logements sont attendus soit une densité moyenne de 23,17 log/ha. Le projet abouti de la ZAC porte cette densification moyenne à 24,24 log/ha (+ 16 logements). Depuis deux nouvelles opérations ont été autorisées ce qui porte à 12 le nombre de projets non engagés.

Pour les 5 autres zones AU soit 11,23 ha (permis d'aménager délivrés et toujours en cours de validité) la superficie réellement affectée à l'urbanisation n'est pas quantifiée. 204 logements sont attendus dont :

Hameau du Clos pasteur : 150 logements (151 projetés sur 6.16 ha = 24,51 log/ha)

La Ville Andrieux à Tréméloir ne devrait pas être en AU (cf. ci-après). L'opération ne comprend que 9 logements sur 0,68ha, soit 13,24 log/ha, les maisons sont en cours de construction, densification gelée.

Rue des Champs Guérets (Pordic) et rue de la Vallée (Tréméloir) : Ces opérations autorisées présentent une densification de 18,87 log/ha et de 18,33 log/ha (41 logements attendus sur 1,59 et 0,6 ha).

Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir) : 4 logements sont attendus sur 0,32ha (12,5 log/ha). Zone commercialisée, située en bordure d'une coulée verte qui justifie une faible densification.

Résumé : L'objectif global de densification ne peut pas aller au-delà pour les permis d'aménager déjà délivrés, pour les autres OAP l'objectif global de densification est respecté.

Eaux pluviales : La nécessité de traiter les eaux à la parcelle est rappelée, les exutoires en périphérie des zones AU ne sont pas tous indiqués. Certains espaces (ex : ZAC de la Porte d'Ic et hameau du Clos Pasteur) présentent des espaces des « espaces verts…pouvant être le support…de dispositif de régulation.

L'annexe sanitaire (p.54 à 73) présente un schéma de principe pour la gestion des eaux pluviales de chacune des 19 zones AU (18 OAP dédiées à l'habitat), la nécessité, lorsque c'est possible, d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle est rappelée ainsi que la mise en œuvre d'ouvrages de stockage et de régulation. La position des ouvrages n'était pas toujours connue au moment de l'élaboration du PLU.

Les futures zones urbanisables (p.54 annexe sanitaire) se situent majoritairement en continuité des bourgs et des zones urbaines existantes. La capacité du réseau existant n'est pas précisé que l'emplacement définitif, le choix du type d'ouvrage de rétention et leur dimensionnement…doivent faire l'objet d'étude complémentaires, l'annexe sanitaire est très bien renseignée à ce sujet (C83).

Haies existantes, boisements

Il existe bien au règlement graphique des OAP un repérage des espaces verts à créer pouvant être le support de circulations douces…et un repérage des haies/boisements à conserver ou à créer ainsi que des liaisons piétonnes à assurer (R02).

Observations spécifiques

Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (Pordic)

Cette zone 1AU fait l'objet d'une procédure spécifique de zone d'aménagement concerté multi sites. Il s'agit d'une opération engagée dont la localisation est englobée de zones UA pour une partie (Sud) et en extension immédiate de l'agglomération pour l'autre (Nord). Elle n'attire pas d'observation de notre part, il en est de même pour le périmètre qui a été arrêté dans le cadre de la procédure de ZAC. Le PLU doit reporter ce périmètre sur son règlement graphique.

L'objet de l'enquête publique est la révision du PLU, celle-ci n'est pas préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP) pour la ZAC de la porte d'Ic. Nous ne sommes pas en mesure d'émettre un avis à ce sujet. Il est nécessaire de se rapprocher du service compétent de la Commune ou de la Communauté d'agglomération pour obtenir des renseignements à ce sujet (R25).

Il existe une confusion entre règlement de lotissement qui devient en règle générale caduc au bout de dix ans (remplacé par le PLU) et le cahier des charges qui demeure applicable au-delà. Le maintien d'une indivisibilité des lots, même en l'absence de ZAC, irait à l'encontre de la réglementation qui impose une densification des espaces agglomérés y compris une démarche Bimby (E96).

Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic)

Cette localisation entre deux zones urbanisées Ua et Ub est judicieuse. Elle préserve au Nord un espace naturel classé en N. Son urbanisation est en cours, elle couvre partiellement un site archéologique (art 10 des dispositions générales du règlement littéral.

Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic)

Cette OPA scindée en deux secteurs permet de combler deux dents creuses profondes sans amputer la zone agricole située au Nord. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation par la mise en place d'une OAP. Il est logique d'intégrer à cet ensemble les fonds de parcelles qui par une urbanisation de second rang enclaverait le reste de la zone (C19, R20), la desserte routière est donnée à titre indicatif dans l'OAP, ce sont les études de détail qui permettront de confirmer ou non ces indications (E05).

Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)

Secteur entièrement cerné par une zone UB. Cette OAP est logique afin de maîtriser son aménagement et de s'assurer d'un bon niveau de densification.

Le PLU, règlement d'urbanisme n'a pas une compétence opérationnelle mais il s'impose notamment (OAP) à tout futur aménageur que celui-ci soit une collectivité publique ou un aménageur privé (R25).

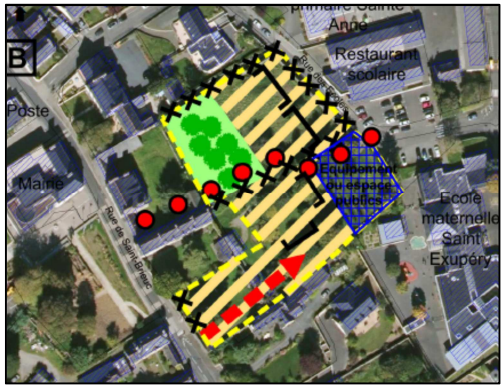
Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic)

Ce secteur est au cœur de l'espace aggloméré. La mise en place d'une OAP est logique, elle détermine les dispositions qui doivent être respectées. Trois espaces bâtis sont autorisés à muter de façon à être intégrés à la morphologie urbaine de l'ensemble. La description de ce bâti n'attire pas d'observation de notre part quant à son éventuelle remise en cause (E06, C10).

Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)

Le secteur 6 se situe à proximité du précédent (n°5), il est entouré de zones U. La mise en place d'une OAP est nécessaire. En bordure de la RD 786 et malgré le retrait de la limite parcellaire, il est prévu à juste titre un espace vert à créer, doublé de haies/boisements à conserver.

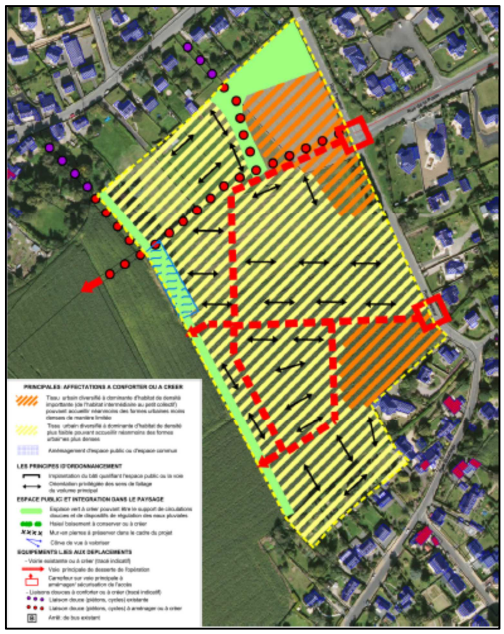
Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)



Ce secteur se situe au cœur de l'agglomération au sein de zones U, face à l'école primaire. Il est prévu de maintenir un espace pour équipement ou parc public (R26, E103). Le projet impose le rétablissement d'une liaison piétonne entre la rue des écoles et la rue de Saint-Brieuc (Mairie, poste). L'implantation du bâti est indiquée. Les murs en pierre seront préservés notamment celui qui jouxte la propriété située au Nord en bordure de la rue des écoles. Le pignon du bâti le plus proche sera en recul par rapport à ce mur (C14, E17).

Cet espace par sa localisation en centre-ville participe à l'attractivité commerciale du cœur de Pordic, il existe au sein de l'opération des arbres qui seront préservés (C14, E17, R26, C103).

Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic)



Nous avons déjà évoqué l'opération du Clos Pasteur réalisée en extension de l'enveloppe agglomérée mais déjà engagée (permis d'aménager). L'OAP reprend les principales dispositions du projet. Il s'agit avec la ZAC de la Porte d'Ic, en raison de la superficie de la zone 1AU d'une véritable opportunité de densification associant mixité sociale et mixité urbaine. Ce secteur possède une liaison directe et sécurisée avec le cœur de l'agglomération (passage dénivelé existant). L'amorce de la liaison cycliste et piétonne en site propre Pordic Tréméloir y est prévue. Son prolongement vers l'ouest devra prendre en compte les conséquences sur l'activité agricole. Nous n'avons pas d'observation sur cette OAP.

Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)

L'urbanisation de ce secteur complètement enfermé au cœur d'un zonage UB de type pavillonnaire bénéficiera avec cette OPA, d'une urbanisation cohérente permettant d'accueillir 6 logements dont 2 locatifs sociaux.

Secteur 10 : Rue de la Ville-Auvray (Pordic)

Ce secteur de 1,11 ha, situé entre une zone pavillonnaire et la limite Nord de la zone d'activité de la Ville-Auvray peut faire débat. Il ne peut pas servir à l'extension de la zone d'activité vers les habitations. Il est nécessaire que l'espace vert à créer, situé en limite des zones 2AUh et Uy soit prolongé sur le retour Sud et que l'ensemble soit doublé de haies/boisements à créer.

Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir

Ce secteur stratégique doit faire l'objet d'une étude urbaine et architecturale de qualité en raison de sa localisation en cœur du bourg en vis-à-vis avec l'église, au carrefour des principaux. Il existe en périphérie un important bâti patrimonial. Le site accueillera un équipement de loisirs en partie Sud. Cette OAP est indispensable.

Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir)

Ce secteur est une extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles par une desserte en raquette depuis la rue de l'épine. Il contribue à étendre le bourg de Tréméloir en extension dans une dent creuse. Nous n'avons pas d'observation.

Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)

Ce secteur constitue une extension, mais il permet de donner de l'épaisseur au bâti de second plan par une voie parallèle à la rue des Rochettes. Le débouché Nord sur la rue des Rochettes est le seul permettant de desservir dans de bonnes conditions le projet par une voirie routière depuis un carrefour à aménager. Cette localisation présente un intérêt double, ce carrefour desservant également le secteur n°14. Les deux autres accès sont à conserver au minimum pour des voies à sens unique ou liaisons douces (C05, R04).

Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)

Cette OAP au Nord du cimetière est intéressante dans la mesure où elle constitue un prolongement du secteur n°13 (positionnement stratégique du carrefour). Cependant le nombre de zones en 1AU étant excessif, elle pourrait être reclassée en 2AU.

Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)

Ce secteur est en cours de réalisation il a bénéficié d'un permis d'aménager, cette OAP est utile. Il s'agit d'une extension en cours de l'agglomération à partir d'une voirie existante.

Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir)

Il s'agit d'une opération également en cours d'urbanisation (permis d'aménager). Nous sommes très réservés sur cette urbanisation mais prenons acte qu'il existe une autorisation en cours de validité.

Secteur 17 : La Ville Andrieux

La seule possibilité d'urbanisation en zone agricole (A) est d'engager une procédure de création d'un secteur de taille et de capacité limitées de type « STECAL ». La Ville-Andrieux, en cours d'urbanisation (lotissement) est assimilée à un espace urbanisé.

Dans son avis du 5 juillet 2018, la CDPENAF n'émet aucune observation concernant ce zonage en U et AU. Les services de l'Etat demandent que le zonage de la zone 1AUh2 de la Ville-Andrieux soit transformé en UB1 comme le reste du lieudit (existence d'un permis d'aménager).

Nous prenons acte de cette zone sera reclassée en UB1 et l'OAP supprimée.

Secteur 18 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)

Le Sépulcre est un village important de la commune de Plérin qui s'étend sur Pordic. La zone faisant l'objet de l'OAP est en extension le long de la rue Jean-Jacques Rousseau (artère principale) à l'Est du Village. L'autre rive située sur Plérin comprend une grande zone classée en 2AU2. Nous ne voyons pas d'inconvénient à cette extension mesurée, il est nécessaire qu'elle soit maintenue en 2AU (C04, C08, E22). L'implantation du bâti qualifiant la voie est bien indiqué (C04)

SYNTHESE DE L'ANALYSE

AU

- Le règlement graphique répond-il aux objectifs de densification et de développement vers l'Ouest du PADD ?
- Le règlement graphique présente-t-il un nombre de zones AU trop important sur Tréméloir ?
- Existe-t-il un déséquilibre entre les zones 1AU et 2AU ?

OAP

- Les 18 OAP « habitat » répondent-elles aux objectifs de densification ?
- L'évacuation des eaux pluviales est-elle suffisamment renseignée au niveau de chaque OAP ?
- Les haies et boisements existants ou à créer sont-ils repérés sur les OAP ?
- Les OAP qui bénéficient d'un permis d'aménager en cours de validité, peuvent-elles être remises en cause ?
- Les OAP « habitat » des zones AU sont-elles en extension de l'enveloppe urbaine vers le bord de mer ?
- Les périmètres des zones AU « habitat » et de leurs OAP sont-ils cohérents ?
- Le PLU a-t-il pour objet de modifier un périmètre de ZAC ?
- Les fonds de lots non bâtis peuvent-ils être intégrés aux OAP ?
- Le cimetière de Tréméloir doit-il être assimilé à un transfert hors des espaces urbanisés ?
- Le nombre et la superficie des OAP de Tréméloir sont-ils excessifs ?
- La répartition entre les zones 1AU et 2AU est-elle équilibrée ?
- L'étendue de l'OAP et de la zone 1AUY de l'aéroport est-elle suffisamment motivée ?
- Le projet présenté a-t-il pour objet de valider circuit auto ou moto, ni une piste d'éducation routière ?

532 Zones AU à vocation « économie » (et OAP)
Agglomération de Pordic

AVIS DES PPA
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Ville Auvray : projets d'extension de zones à vocation économique (5.1Ha) non listés en DOO au titre des projets structurants. Impactent la marge de respiration de SBAA.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
2AUh : Ville Auvray : demande classement en 1AUh (C35)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Ville Auvray : Les zones 1AUy viennent impacter l'enveloppe foncière de la marge de respiration déterminée par le SCoT, sans pour autant demander une réduction de ces zones.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
2AUh Ville-Auvray – Demande à analyser en commission (phasage à décider)

NOTRE ANALYSE

Il existe sur le site économique de la Ville-Auvray deux sites destinés à accueillir une extension de zone d'activité. L'un est en 1AUY (4,04 ha) et l'autre en 2AUY (1,4ha).

Ces deux sites sont au cœur du site économique de Kéribet / La Ville Auvray. Celle-ci accueille actuellement de nombreuses activités économiques dont une partie (au Nord) qualifiée de ZACOM (SCoT) est dédié à une zone d'activité commerciale (Intermarché et jardinerie).

Ces deux zones ne disposent pas d'OAP. La zone Nord (1AUy : 4,04 ha) se trouve à l'Est en continuité des entreprises situées le long de la rue Ampères. Elle sera entourée cernée au Sud par une zone N dont une grande partie est en zone humide.

Au nord elle jouxtera une zone d'habitation, il serait intéressant de créer un espace tampon de type Haie ou espace boisé, voire talus afin de préserver le voisinage.

La zone sud (2AUy : 1,4 ha) est en continuité de la même zone d'activités (site du Point du Jour). Elle est bordée par une zone agricole (AL) comprend quelques habitations éparses.

NOS OBSERVATIONS

La localisation de ces deux zones au cœur du site économique existant de la Ville Auvray est judicieuse. Elle évite d'éclater l'accueil des entreprises sur différents sites agricoles.

Il sera nécessaire d'isoler l'extension de la petite zone d'habitat située au Nord.

Le classement en 1AUy de la seconde zone aurait pour effet d'accroître le déséquilibre en les zones 1AU et 2AU (C35).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Est-il nécessaire d'obtenir une validation de la superficie globale des extensions auprès de SBAA ?
- La localisation des deux zones AUy de Pordic est-elle judicieuse ?
- La petite zone d'habitat située au Nord bénéficiera-t-elle d'une protection ?
- Le changement de zonage en 1AUy de la zone Sud ne risque-t-il pas d'accentuer le déséquilibre entre les zones 1AU et 2AU ?

533 Zone AU à vocation « économie » extension de la zone UY (agglomération de Trémuson aéroport)

AVIS
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Développement économique et commercial : SCOT encadre les possibilités d'extension des ZA (extensions possibles pour zones structurantes et marge de respiration pour les autres zones de 21,2 ha). Le projet de Pordic consomme ¼ de cette marge sans la zone de l'aéroport 1AUy. Interrogation de l'opportunité de cette extension, puisque proximité de zones humides et bâtiments vacants au sein de la zone existante (La Ville Auvray- Point du Jour).
OBSERVATIONS DU PUBLIC
1AUy : Aéroport : – N'est pas en continuité de l'agglomération et ne constitue pas un village (contradiction loi Littoral), (C38, C52, C54, C57, C59, C61, C62, C63, C73, C78, E09, E11, E19, E20, E32, E41, E43, E44, E48, E50, E53, E54, E55, E57, E58, E60, E61, E62, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E82, E85, E92, E93, E98) A déclasser, interdit d'être surplombée par deux lignes à haute tension (C67) Devrait être en 1AUYa (et non 1AUY), réservée uniquement aux activités aéroportuaires (E57)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) (DDTM) – Développement économique et commercial : Schéma directeur en cours, le PLU sera ajusté avant son approbation finale
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
1AUy : Aéroport : – Réponse déjà apportée précédemment concernant le respect de la loi littoral. Pour la vocation de la zone 1AUY, le nouveau PLU affiche une vocation d'accueil d'activités diversifiées, à l'exclusion des activités commerciales conformément au SCOT. Cette décision n'est pas incompatible avec la loi Littoral, du fait de la continuité d'urbanisation avec Trémuson.

NOS OBSERVATIONS

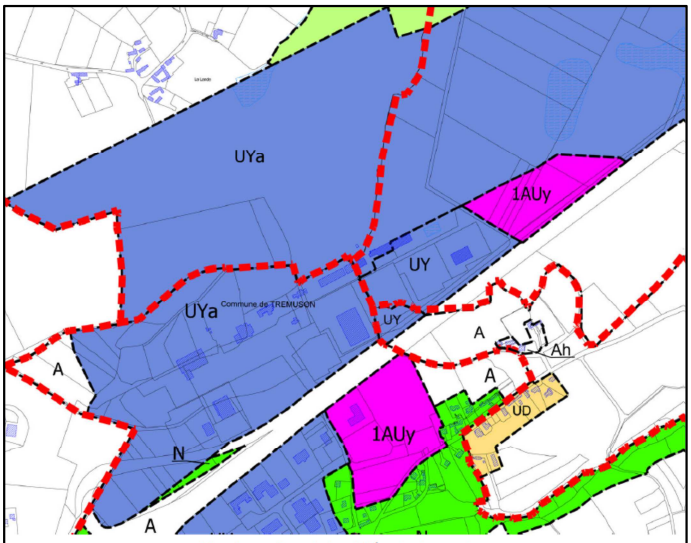
Nous avons abordé précédemment le classement de la zone UYa de Pordic (PADD) en continuité de la zone UYa de Trémuson, située du même côté de la RN12. Il existe bien une continuité au Nord de la RN12 entre les zones UYa (cf. Périmètre des zones U) des deux communes sur lesquelles se greffe la zone 1AUy de Pordic.

Règlement graphique

Il est nécessaire que l'aéroport puisse se développer et accueillir les activités économiques en lien direct avec sa destination (PADD).

Cependant le projet d'extension sur Pordic ne peut se faire sans procéder à une analyse globale du taux de remplissage de l'ensemble du site aéroport.

Le contexte urbain de ce site est présenté (RP2 p. 245 à 247). Les entreprises sont citées mais aucune indication n'est donnée sur le taux de remplissage de la zone d'activité alors que certaines parcelles (visite sur site) semblent inoccupées. La justification de cette extension n'est pas assez développée.

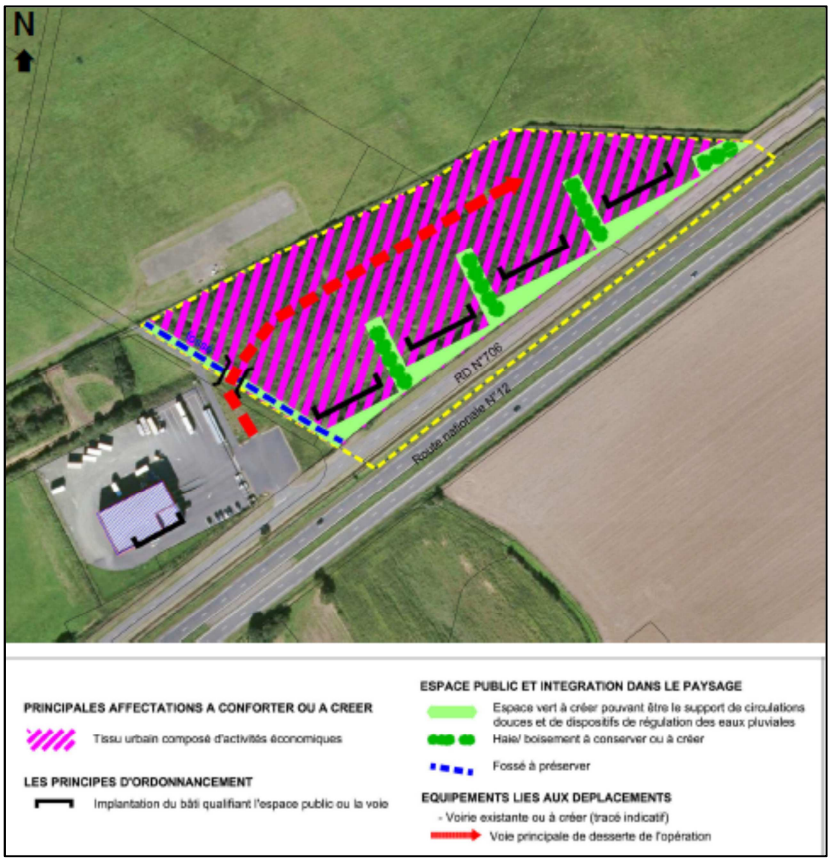


Plan de recollement des différents documents d'urbanisme sur le secteur de l'aéroport (PLU actuel de Trémuson et PLU futur de Pordic)

OAP : La zone 1AUy se situe à l'opposé des autres activités, à l'extrémité Est du site, à l'endroit le plus étroit entre la RN 12 et la piste. Elle constitue par l'alignement de trois façades bâties, un étalement préjudiciable à la perception paysagère depuis la RN 12.

Il sera nécessaire, selon nous, dans le cadre du PLUi (SBAA), que l'OAP soit étendue à la totalité du site de l'aéroport sur l'ensemble des trois communes permettant d'une part de renforcer la notion de continuité urbaine entre

les deux rives de la RN et d'autre part garantissant un développement maîtrisé des activités liées à l'aéroport avec une justification globalisée des choix.



L'ouverture du site aux activités commerciales doit être réservée uniquement aux usagers des transports aéronautiques, donc à l'intérieur des locaux de l'aéroport. L'ouverture de la zone d'activité à d'autres activités commerciales irait à l'encontre de toutes les actions visant à renforcer les pôles d'attractivité commerciales existants dans les centralités des différentes communes. Nous partageons l'avis du MO tel qu'il est confirmé dans son mémoire en réponse (respect du SCoT).

Nous observons enfin que le projet de PLU qui nous est présenté n'a pas pour objet de valider un projet de circuit auto ou moto, ni une piste d'éducation routière. Toutes les observations formulées par le public concernant le développement de la zone 1AUY et les zones humides sont essentiellement motivées (entretiens lors des permanences), sans que cela soit toujours clairement indiqué, par la crainte de voir se développer ce genre de circuit et les nuisances sonores qu'il génère.

Nous avons pris note de l'avis défavorable, très récent, émis par la commune de Pordic face à un tel projet. Celui-ci n'étant pas présenté dans le dossier d'enquête publique, nous n'émettrons pas d'avis à ce sujet. Ce projet sera soumis si nécessaire à la procédure sur les installations classées pour l'environnement (ICPE).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La zone 1AUy est-elle en continuité de la zone UY de Pordic, donc de la zone UY de Trémuson ?
- Le taux de remplissage du site de l'aéroport, toutes zones U confondues est-il suffisamment développé ?
- Le site de l'aéroport dans le cadre du PLUi (SBAA) ne devrait-il pas faire l'objet d'une réflexion d'ensemble?
- La zone 1AUy de Pordic a-t-elle un impact visuel négatif depuis la RN 12 ?
- La zone 1AUy de Pordic doit-elle accueillir des activités commerciales ?
- Le PLU a-t-il pour objet d'émettre un avis sur un projet de circuit auto moto ou d'apprentissage de la conduite automobile ?

534 Zone AU dédiée aux équipements publics (commune de Pordic)

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE

Nous avons évoqué précédemment le projet de transfert de certains équipements publics situés à l'Est de la RD 786 vers le secteur Ouest de la RD 786 au lieu-dit La Yonnais, en continuité de la zone UE existante (Stade Jean-Moulin). Nous ne reviendrons pas ici sur ce choix (cf. PADD et zonage U agglomération de Pordic)

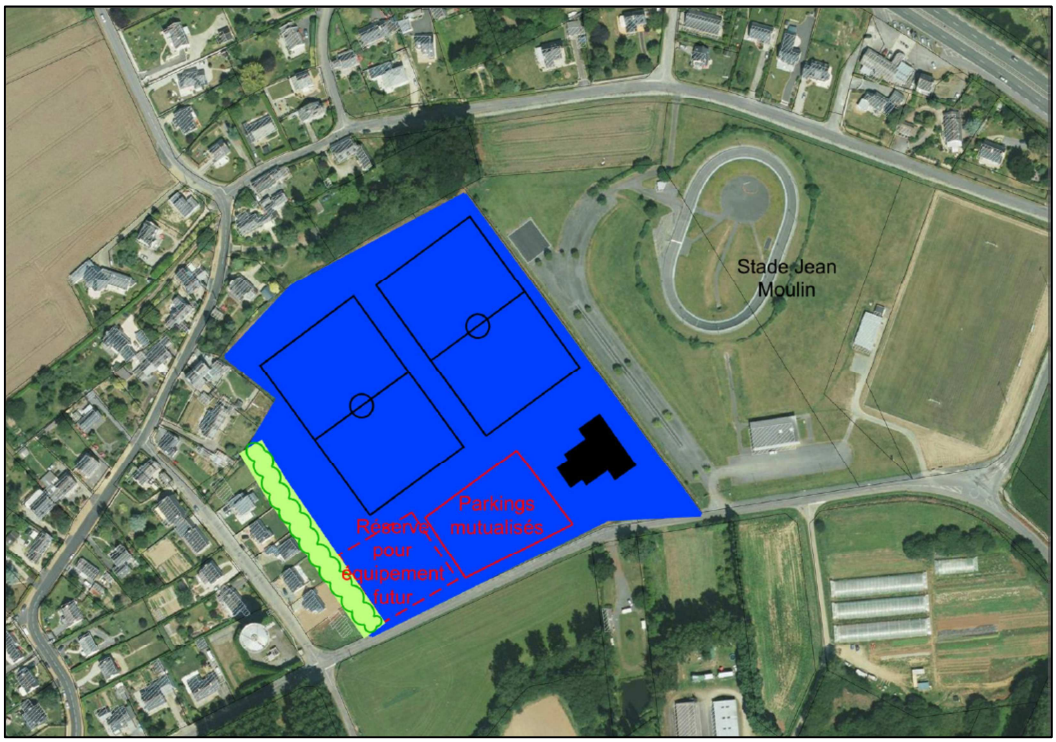
La zone 1AUe (3,8ha) est sur sa limite Est, en extension du site sportif actuel, sa superficie est limitée au Nord et à l'Ouest par le bâti des espaces urbanisés compris dans l'enveloppe globale de l'agglomération. Au Sud la zone borde la rue de Kéribet.

NOS OBSERVATIONS

L'ensemble du site (zones UE et 1AUe) est desservi par trois accès, depuis l'échangeur de la RD786 par la rue des Champs Goélands (Intermarché), depuis la rue Louis Pasteur par les rues Bourlago et Jean Moulin et depuis la rue Roger Vercel par la rue de Kéribet. Seule la rue Bourlago présente un rétrécissement de son emprise publique. Un emplacement réservé permettra de remédier à cette situation.

Ce site est bien localisé au regard des projets d'urbanisation de la commune. Sa superficie n'est pas démesurée dans la mesure où elle sera compensée par un secteur qui trouvera une vocation habitat en UB.

Il n'existe pas d'OAP (projet communal), mais la justification des choix (RP2 p.34, 35) présente la nature des équipements existants sur le site actuel de la zone UE. Le regroupement d'équipements publics sur un même site permet de mutualiser les places de stationnement.



SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La zone AUE située en extension du stade de la rue Jean-Moulin est-elle bien située ?
- Les accès à cette zone sont-ils suffisants en nombre et en gabarit ?

54 Zones non urbanisées
541 Zones agricoles (AL et A)

AVIS DES PPA
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Le Bourg Neuf (AL) – YH151 (45m2) et YH153 (1601m2) (AL) demande constructibilité (C03) – YH160 (AL) demande constructibilité (C32, E31) – ZA414 (AL) (projet 4 lots) demande constructibilité (C07) – ZA20, ZA21 (AL) demande constructibilité (C49) – YH102 (AL), demande reconduction de la zone UV du Bourg Neuf en zone U (C65, E89) – YH116, YH 118, demande constructibilité (C72) – ZA19, rue de la Forêt, demande constructibilité (C80)
La Ville Papault (AL) – ZA453 (AL) demande constructibilité (C13) – ZA112 (AL) demande constructibilité (C48, E29)
La Ville Gléhen – ZA448, ZA449 (AL) demande constructibilité (E23)
Le Vaudic – ZD101 (AL) demande constructibilité (E27)
Pré Créhan – ZC179 (AL) demande constructibilité (E36)
La Ville Glas - La Fontaine aux Croix (AL) – ZE61, ZE62, ZE175, ZE65, ZE355, ZE356, ZE357 et ZE358 (AL) demande constructibilité (E26, C42, C47) – ZE93 (AL) demande constructibilité (E101) – ZC145, ZC147 (AL) activité d'entreposage de Box en conteneurs maritimes (E07) – ZE27 (AL) demande constructibilité (C43)
La Ville Gourio (AL) – ZY115 (AL) demande constructibilité (C25) – ZY106 (AL) demande constructibilité (C82)
La Ville Auvray (AL) (Le Champ court) – ZR169 (AL) demande constructibilité (C44)
Très-les-Murs – ZN348 (AL) demande constructibilité (R24)
La Ville Gouault (AL) – ZO231 devenue (ZO 337 et ZO 338) (AL) demande que la limite Est soit déplacée pour intégrer la totalité en espace constructible (C17) – ZO25 (AL) demande constructibilité (E18, R08) – ZO143 (non pas NH) (AL) demande constructibilité (E65)
L'Ecusset (AL) – ZM02 (AL) demande constructibilité partielle en bordure de voie (E03)
La Ville Menot (AL) – ZN673 (AL) (rue de la Ville Menot) Demande constructibilité pour lotissement (C66) – ZN98 (Al) Demande constructibilité (R12)
La Ville Morel – ZM35 (AL) Demande constructibilité partielle en bordure de voie (E03) – ZL111 (AL) Demande constructibilité (E34)
La Petite Ville – ZI129 (AL) Demande la constructibilité de la parcelle en totalité ou en partie (cf. EPR)
La Ville Malotte – ZR231, ZR234, ZR523 (AL, partie en N et ZH) construction bâtiments élevage chevaux (E38) – ZR234 (AL, et partie en N et ZH) Demande constructibilité d'une partie (R14)
Commauton (AL) – ZX162 (AL) Demande constructibilité (C55)
Le Guessiou

– ZY117, ZY118, ZY128 (AL) Demande constructibilité (activité libérale, PMR) (E21):
La Mare Colas (A) – ZE201 (A) Demande constructibilité (C46) – ZE119, ZE121, ZE123 (A) Demande constructibilité (E97) – ZE169 (A) Demande la constructibilité (dent creuse entre deux maisons) (R05) – ZE175, ZE177 (A) Demande constructibilité (Cf. marge de recul) (R15)
Gaudu (A) – ZE77 (A) Demande constructibilité (C50) – ZE67 (A) Demande constructibilité (C71
Sous la Ville – ZE14 (A) Demande constructibilité (E83)
L'Hôtel d'en Bas – ZB 123 (A) (rue du Rodo) Demande constructibilité (E84)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Le Bourg Neuf (AL) – Toutes ces demandes doivent être analysées au regard de la mise en compatibilité du PLU avec la loi littoral. Le fait que le SCOT n'ai pas reconnu le Bourg Neuf comme village a nécessité de le déclasser, afin de se mettre en conformité avec la loi littoral. Les assouplissements liés à la loi Elan concernent des comblements de dents creuses au sein de hameaux préalablement identifiés par le SCoT En conclusion, l'ensemble de ces demandes ne peut recueillir un avis favorable dans le cadre de la présente révision du PLU. Après mise à jour du PLU, ce lieu-dit sera éventuellement reconnu comme hameau, les demandes correspondant à des comblements de dents creuses pourront alors être réétudiées favorablement. Par contre, les demandes en extension ne pourront être prises en compte.
Autres demandes : – Pour l'ensemble des demandes formulées dans l'espace rural, la réponse est similaire à celle formulée pour le Bourg Neuf. Pour les principaux hameaux existants, un futur travail d'analyse réalisé par le SCoT permettra éventuellement de les identifier comme des secteurs densifiables, ce qui permettra ensuite une mise à jour dans le PLU de Pordic. En l'état actuel de la législation, ces demandes ne peuvent être acceptées. Enfin, les autres demandes concernant des parcelles isolées dans l'espace rural ne peuvent être acceptées.

NOTRE ANALYSE

La surface totale classée en zone agricole (A) est de 2209,5 hectares, mais la surface réellement dédiée est supérieure, certaines parcelles classées en N et NL étant toujours exploitables.

Ainsi la surface agricole utile qui ne comprend que les terres arables (y compris les surfaces en jachère), était encore de 2245 hectares en 2010.

NOS OBSERVATIONS

L'un des objectifs principaux de la règlementation en vigueur tant au regard de la loi ALUR que de la loi Littoral est la préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PLU doit se mettre en conformité avec l'évolution de cette réglementation et pour ce qui concerne la loi Littoral notamment, avec l'évolution de la jurisprudence.

La modification la plus importante concerne le retrait du pastillage et le retour en zone agricole, au droit des espaces bâtis qui n'ont pas les caractéristiques d'un STECAL et/ou pour l'ancien territoire de Pordic celles d'un Village ou d'un hameau nouveau (loi Littoral).

Cependant la loi de 2015 permet d'y maintenir sous conditions les changements de destination, les extensions du bâti existant de qualité et les annexes. Les piscines sont clairement assimilées aux annexes. Les possibilités sont à apprécier par unité foncière.

Ce projet de PLU ayant été arrêté en avril 2018, il ne peut pas prendre en compte la loi ELAN promulguée en novembre 2018, le SCoT devra préalablement identifier les espaces urbanisés et le PLU proposer leur délimitation.

Nous observons, au regard de cette nouvelle loi, que le nombre « d'espaces déjà urbanisés » sera

relativement limité et que leur périmètre au plus près du bâti limitera à quelques parcelles la configuration en dent creuse. Les réponses aux observations que nous formulons ici seront peu remises en causes.

La Ville Malotte : La délimitation entre la zone A et la zone N doit être précisée (cf. réponse du MO), les espaces bâtis sont réglementairement classés en A.

La Ville Glas : Les parcelles ZC145, ZC147 (activité d'entreposage de Box) sont logiquement en zone AL. Les activités doivent répondre au règlement de cette zone. Ce secteur ne peut être en zone d'activité. L'entreposage de box, hors permis de construire, relève des pouvoirs de police de M. le Maire (E07).

Le Guessiou : Les parcelles ZY117, ZY118, ZY128 (activités libérales) classées en AL, peuvent bénéficier sous conditions d'extension du bâti existant, voire de changements de destination (cf. réglementation spécifique pour les PMR).

Le Bourg Neuf et autres espaces bâtis situés en zone A : Il est logique que les parcelles bâties ou non soient reclassées en zone A, les changements de destination, les extensions du bâti existant et les annexes sont cependant autorisés sous conditions.

Résumé : Nous formulons pour toutes les demandes de modification un avis défavorable et leur maintien en A ou AL sauf pour la délimitation entre la zone AL et N (La Ville-Mallotte) qui sera précisée en fonction de l'étendue de la zone humide.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le reclassement des espaces bâtis situés en zone rurale, en zones A et AL est-il nécessaire ?
- La limite entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit-elle être modifiée ?
- Le lieudit le Guessiou peut-il bénéficier d'un droit à construire pour activités libérales ?
- Le site de la Ville-Glas peut-il faire l'objet d'un classement en zone constructible ?
- Les autres demandes formulées par le public peuvent-elles être satisfaites ?

---

542 Zones Naturelles (N) (cf. également délimitation des agglomérations et EPR)

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
CDPENAF : Avis favorable - Délimitation de 3 STECAL, limités en zone naturelle, agricole ou forestière : – Ngv - Aire d'accueil des gens du voyage – Ngv - site de la Motte - Aire de grand passage des GDV – NT - Camping des Madières
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zones humides – Classement en zone N de toutes les zones humides (C83)
Pordic – ZH38, ZH39 (N) (rue Général Leclerc), demande constructibilité (C58) – ZR231, ZR234, ZR523 (N et ZH) (La Ville Malotte) : Construction bâtiments pour élevage chevaux (E38) – ZR234 (AL, et partie en N et ZH) (La ville Malotte) : Demande constructibilité d'une partie (R14) – ZA46 (N) La Ville Robio) demande constructibilité (E69)
Tréméloir – ZB67 (N) (Tréméloir, rue des Prés) demande extension en UB (C53) – ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (N et ZH) hébergements touristiques insolites (cabanes dans les arbres (E12).

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zones humides – La prise en compte et la protection de la trame bleue a été une orientation forte du PLU et notamment du PADD, induisant une forte évolution par rapport au PLU actuel. La grande majorité des zones humides sont protégées par des zones N qui définissent des grands ensembles naturels. Les zones humides isolées sont donc protégées par la trame réglementaire mais pas par un zonage en zone N. Le zonage N proposé par le PLU semble donc pertinent et répond aux enjeux de protection de la trame bleue.
Pordic – ZH38, ZH39 (rue du Général Leclerc) : Avis défavorable, terrains déconnectés de l'aire agglomérée, et dans la marge

de recul du Conseil Départemental. – ZR231, ZR234, ZR523 (La ville Malotte) : Le PLU prévoit bien la possibilité de réaliser des projets agricoles avec la mise en place de mesures compensatoires, mais le zonage devra être actualisé pour réduire la zone N. Point à discuter avec la commission. – ZR234 (La ville Malotte) : Avis défavorable, terrain isolé dans l'espace rural. – ZA46 (La Ville Robio) : Avis défavorable, terrain isolé dans l'espace rural.
Tréméloir – ZB67 demande déjà traitée précédemment – ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 : Pas d'incidence sur le PLU si le projet ne demande d'autorisation administrative (simple cabane dans un arbre). Si le projet est constitutif d'urbanisation, il ne peut être autorisé.

NOTRE ANALYSE

Nous avons analysé les espaces urbanisés ayant conduit à la qualification des agglomérations et hameaux.

Les espaces naturels ont pour base la trame verte des corridors écologiques et les EBC repérés au SCoT. Parmi ceux-ci figurent toutes les superficies qui par superposition bénéficient d'une ou plusieurs mesures de protection décidées à un niveau supra communal.

La commune doit ajouter dans le cadre de son règlement graphique, les éléments permettant d'assurer la cohérence de l'ensemble, notamment la continuité du bocage par le repérage de haies ou d'espaces boisés au titre de la loi Paysage.

La zone N ne comprend pas la zone NL qui constitue un zonage spécifique en cohérence avec le SCoT. Ce zonage NL est abordé dans ce rapport au thème « loi Littoral : Espaces remarquables ».

La zone N comprend deux sous zones NT et Ngv qui couvrent trois espaces qualifiés de STECAL, ils ont reçu un avis favorable de la CDPENAF. Ils ont une superficie totale de 6,3 ha, deux sont destinés aux gens du voyage (Ngv) et un à l'accueil d'un espace naturel de camping proche du Vau Madec (NT). Ce dernier est bordé par un espace remarquable.

NOS OBSERVATIONS

Le classement des parcelles en zone N est conforme à la trame bocagère de base constituant les corridors écologiques fournis par le SCoT.

La délimitation de ces corridors à la parcelle intègre les zones humides situées à proximité pour assurer leur protection et garantir la continuité de la trame verte.

Les zones N protègent la majorité des zones humides isolées ou les espaces laissés disponibles dans les EPR entre la limite de l'agglomération et les zones NL abordées ci-après (C83).

A Tournemine une zone N située dans la bande des 100m permet d'exclure les espaces construits de la zone NL (voir ci-après).

Il n'y a pas lieu de remettre en causes les différents classements demandés en C58, R14, E69, C53 et E12, la délimitation entre AL et N à la Ville-Malotte doit être adaptée à la limite de la ZH.

Nous partageons l'avis du MO concernant le maintien en N des parcelles ZB4, ZB5, ZB301 et ZB302. L'implantation des cabanes dans les arbres nous interroge. Ces parcelles boisées sont aussi couvertes par une zone humide. Afin de préserver ces caractéristiques elles ne peuvent accueillir de cheminement piétonnier (interdit par le SAGE).

L'identification des zones est Ngv sur le règlement graphique et NGv au règlement littéral nécessite une mise en cohérence.

Nous n'avons pas d'observation à présenter sur l'identification et le périmètre des trois sites classés en Ngv et NT.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les zones N permettent-elles d'assurer la continuité des corridors écologiques ?
- La délimitation entre la zone N et AL peut-elle être modifiée à la Ville Malotte ?
- Les parcelles ZH38, ZH39 (C58), ZR234 (R14), ZA46 (E69), ZB67 (C53), ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (E12) doivent-elles être maintenues en zone N ?
- Les « cabanes dans les arbres » peuvent-elles être autorisées sur les parcelles ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 ?
- La localisation et la délimitation des deux STECAL destinés aux gens du voyage en Ngv sont-elles cohérentes ?
- La délimitation de l'espace naturel dédié au camping en NT est-elle cohérente ?

55 Application de la loi Littoral

551 Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (pour mémoire : pas de hameaux de ce type)

552 Aménagement et ouverture de terrains de camping

AVIS DE LA CDPENAF ET DES PPA
CDPENAF : Avis favorable - Délimitation de 3 STECAL, limités en zone naturelle, agricole ou forestière : ▪ Ngv – Aire d'accueil des gens du voyage ▪ Ngv – Site de la Motte- Aire de grand passage des GDV ▪ NT – Camping des Madières

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA : Néant

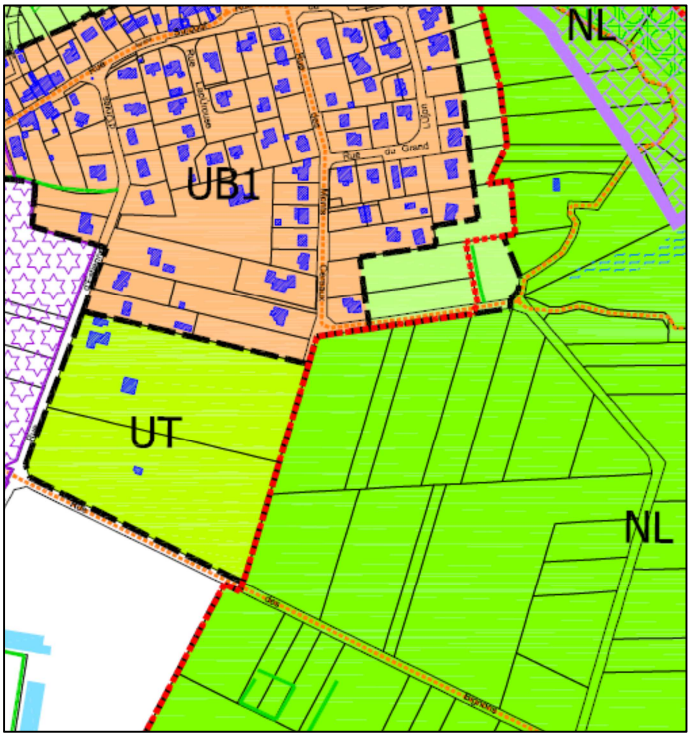
NOS OBSERVATIONS

Article L121-8 : L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Article L121-9 : L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Article L121-14 : L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

Il existe trois terrains accueillant des activités de camping dont deux, en UT, sont en continuité de l'agglomération de Pordic et un, en NT, situé à l'écart de l'agglomération au sein d'une zone AL, en bordure du zone NL.



Le repérage UT signifie espaces Urbanisés dédiés au Tourisme. Il aurait été intéressant de rappeler que malgré l'identification en zone UT, ce zonage ne constitue pas un espace urbanisé au regard de la loi Littoral. Le zonage UT ne doit-il pas être suivi d'un petit « c » (UTc) pour le différencier des autres activités touristiques.

Les espaces naturels de camping sont classés en NT et ceux destinés à l'accueil des gens du voyage sont classés en Ngv. Ces derniers ont été soumis à l'avis de la CDPENAF. Ces espaces sont interdits à toute construction nouvelle.

La localisation au règlement graphique des terrains de camping en continuité des espaces agglomérés et le repérage des aires naturelles de camping et d'accueil des gens du voyage en zone N n'attirent pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les terrains de camping sont-ils représentés graphiquement en continuité de l'agglomération ?
- Les terrains de camping présents dans les EPR sont-ils en espace protégé ?
- Les aires naturelles de camping sont-elles classées en zone non constructible ?
- Les aires d'accueil des gens du voyage sont-elles classées en zone constructibles ?

55 Application de la Loi Littoral
553 Espaces proches du rivage

AVIS DES PPA : Néant

OBSERVATIONS DU PUBLIC

La Ville Rouault – La Croix Guingard
- AD248 : (UB1, N) demande que la totalité soit en UB1 (C15, E51)
- AD325 (N) demande extension agglo en UB1 (E99, R22)
- ZL341 : (UB1) demande classement en zone UB1(C16)
- ZK345 (AL) demande extension agglo (C41)
- ZK205 (NL) demande extension agglo (C41)

La Petite Ville
- ZI129 (AL) Demande la constructibilité de la parcelle en totalité ou en partie (R13)

La Ville Morel
- ZL72 (NL) Demande constructibilité, est en EPR (C51)
- ZM228, ZM275 (La Ville Morel) demande classement en AL (C70)

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- La délimitation de l'agglomération dans les espaces proches du rivage prend en compte les périmètres de protection réglementaires (Sites, ZNIEFF, ENS…), lesquels sont logiquement regroupés en NL. Ainsi il a été décidé de fixer la limite agglomérée au plus proche du bâti existant en complétant dans un souci d'équité par une petite superficie en zone naturelle (N).
  Il ne semble pas que ce soit toujours le cas en façade Nord, au droit de la Croix Guingard et dans une moindre mesure à la Ville Louais. Certaines constructions peuvent être autorisées en second rang. Pourriez-vous préciser les principes qui ont conduit à cette délimitation ?

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

La Croix-Guingard - La Ville Rouault
- AD248 : Proposition de conserver ce zonage, repris du PLU précédent, pour ne pas étendre l'urbanisation sur le site de la Pointe.
- AD325 : Même réponse que précédemment
- ZL341 : Demande C16 déjà prise en compte, cette parcelle étant une dent creuse n'induisant pas d'extension d'urbanisation.
- ZK345 : Réponse défavorable, volonté de ne pas étendre l'agglomération
- ZK205 : Même réponse que précédemment, avec en plus une extension en direction du littoral, au sein de la zone de préemption, et sur des espaces naturels remarquables.

La Ville Rouault - La Croix Guingard
La Petite - Ville
- Demande déjà traitée préalablement dans le chapitre sur le zonage

La Ville-Morel
- ZL72 : Avis défavorable, terrain isolé dans l'espace rural, déconnecté de l'agglomération et situé en espace remarquable dans la ZNIEFF.
- ZM228, ZM275 : Demande refusée, le courrier considère à tort que le classement en espace naturel remarquable est lié à la proximité avec le rivage (bande des 100 mètres). Or cette délimitation correspond à un site naturel présentant un intérêt écologique et paysager. Le zonage NL est donc justifié, et on ne peut intégrer des pastillages dans ces espaces remarquables.

AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- La carte 53 du tome 2 du rapport de présentation permet de bien visualiser les évolutions du zonage sur cet espace de la Croix Guingard et de la Ville Louais.
- Pour la Croix Guignard et plus largement pour les espaces urbanisés de la Pointe de Pordic, le nouveau PLU reconduit le zonage existant au PLU en vigueur.
- Sur la Pointe de Pordic, le principe est d'inscrire la première bande de bâti bordant la voie en zone constructible U, puis les constructions de deuxième rideau en zone naturelle pour seulement permettre leur extension limitée.
- En s'éloignant de la côte, ce principe change à partir de la Croix Guingard où le zonage U englobe tous les espaces urbanisés, y compris les maisons en deuxième rideau, qui sont dans des espaces paysagers moins sensibles que dans le cas précédent. Sur ces espaces, le zonage constructible est délimité à proximité immédiate des constructions existantes pour limiter les possibilités d'implantations nouvelles.

NOTRE ANALYSE

Article L121-13 : L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs…est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau...

La délimitation des espaces proches du rivage est justifiée au tome 2 du rapport de présentation (p.154) sur la base d'une proposition des services de l'Etat visant à trouver une cohérence et une continuité entre les différentes communes littorales du département. Elle s'appuie sur des critères de distance et de co-visibilité avec le rivage.

Cette délimitation des EPR est reportée au règlement graphique. Elle constitue la limite à partir de laquelle toute extension de l'urbanisation doit être particulièrement justifiée.

NOS OBSERVATIONS

La délimitation des EPR n'attire pas d'observation de notre part.

Celle-ci a pour conséquence de situer dans les EPR quelques habitations éparses et un secteur bâti à la Ville-Morel, ceux-ci étant classés en AL, ils n'attirent pas d'observation de notre part.

La partie Est de l'agglomération de Pordic comprend en EPR des secteurs classés en UB1 et UV à La Ville Rouault, La Croix-Guingard et La Ville-Louais.

Certaines parcelles doivent être classées en zone inconstructible pour plusieurs raisons (superposition de mesures de protections) comme le rappelle le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Les constructions existantes situées dans les EPR peuvent sous certaines conditions, bénéficier de possibilités d'extension.

La Ville Rouault – La Croix Guingard

- Les parcelles non bâties AD325 (E99, R22), ZK345 (C41), ZK205 (C41) ne sont pas construites, situées en EPR elles sont logiquement en zone N, NL ou AL. Certaines située en N ou ne NL sont impactées par d'autres mesures de protection.
- La parcelle ZK264 (R25) située en continuité du bâti existant à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, ne constitue pas une extension de l'agglomération, bien que située en EPR elle est logiquement classée en UB1 (R25).
- La parcelle AD248 (C15, E51) classée en UB1 et en N dispose à l'intérieur de la zone UB1 d'une superficie qui ne respecte pas l'alignement au plus près des constructions, elle constitue une extension en EPR permettant d'accueillir une nouvelle construction. L'emprise de la zone UB1 doit être réduite au plus près de la maison. Nous ne partageons pas l'avis du maître d'ouvrage.
- Nous ne partageons pas l'avis du MO (mémoire en réponse), la parcelle ZL341 n'est pas une dent creuse. Le classement de la parcelle ZL341 en UB1 constitue une extension de l'urbanisation, la zone UT (camping) n'est pas un espace urbanisé. Les constructions de ce camping ne se sont pas au droit de cette parcelle mais au niveau de la parcelle Ouest. Elle doit être classée en espace naturel (C16).

La Petite Ville

- La parcelle ZI129 (R13) est entièrement isolée en espace proche du rivage, elle est logiquement classée en AL.

La Ville-Morel

- La parcelle ZL72 est isolée dans l'espace rural à proximité de la mer, en zone NL (présence d'une ZNIEFF), son classement est logique (C51).
- Les parcelles ZM228 et ZM275 sont isolées en EPR. Ceci justifie qu'elles ne soient pas constructibles, leur classement en AL ne changerait rien. Par ailleurs leur classement en NL se justifie non pas en raison de la proximité du rivage (environ 200m) mais par la présence d'une ZNIEFF. Cette zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique impose à la commune de la classer en espace remarquable soit en NL (C70).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Sur la pointe de Pordic, dans les espaces proches du rivage, le principe d'inscrire uniquement la première bande du bâti bordant la voie en zone U est-il cohérent ?
- La délimitation des espaces proches du rivage est-elle reportée au règlement graphique ?
- L'emprise de la parcelle AD248 classée constructible en EPR doit-elle être réduite ?
- La parcelle ZL341 constitue-t-elle une extension de l'agglomération en EPR ?
- Les autres classements en EPR doivent-ils être modifiés ?

55 Application de la Loi Littoral

554 Urbanisation dans la bande des 100m

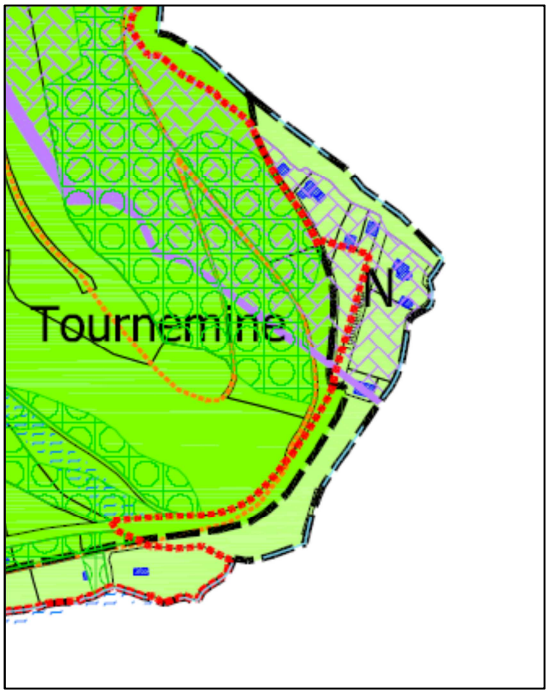
AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

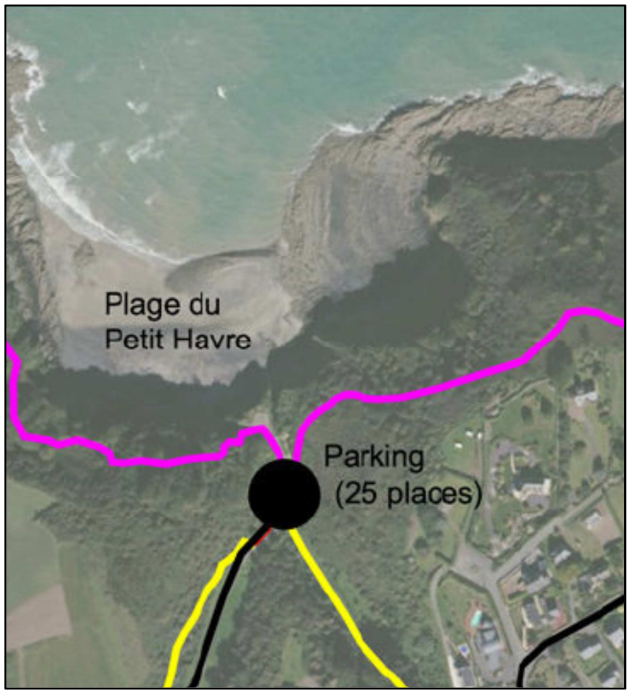
REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE

Article L121-16 : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage…

La bande des 100m est repérée au règlement graphique. Seul le secteur de Tournemine comprend des constructions dans la bande des 100m.





Le Petit Havre comprend des aménagements mais pas de constructions

NOS OBSERVATIONS

Le secteur de Tournemine, isolé de Plérin par un cours d'eau et situé dans une coupure d'urbanisation, est classé en N, les secteurs bâtis sont hors des espaces remarquables.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La bande des 100m est-elle repérée au règlement graphique ?
- Le secteur de Tournemine situé dans la bande littorale des 100m doit-il être maintenu en zone N ?

55 Application de la Loi Littoral

555 Capacité d'accueil

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE (RP T2, justification des choix p.179)

Article L121-21 : Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1. De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23
2. De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
3. Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

NOS OBSERVATIONS

Le projet prend pour base les éléments du « porter à connaissance », l'analyse des deux précédents PLU et les observations de terrain. Les espaces naturels à protéger ont été délimités : espaces remarquables (ZNIEFF, sites inscrits, etc.), autres espaces naturels et réseau hydrographique (corridors écologiques, zones humides, sites archéologiques), espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles (activités agricoles). Ensuite ont été identifiés les agglomérations et autres espaces urbanisés existants. Leur délimitation a été faite au plus près des constructions en place.

Le projet respecte les engagements du PADD en identifiant au regard de la législation et en localisant de manière très précise les capacités de densification avant d'envisager les extensions urbaines en continuité des enveloppes agglomérées. Cette démarche préserve les zones agricoles (A ou N) face aux zones dévolues aux extensions.

L'objectif affiché au PADD, est de privilégier les extensions du territoire de Pordic à l'Ouest de la RD 786. Ces opérations d'urbanisation disposent d'orientations d'aménagement et de programmation.

La préservation des espaces naturels prend en compte leur ouverture à la fréquentation du public par la mise en place d'aménagements légers (GR, chemins de randonnée, espaces d'accueil). Le PLU facilite cette gestion en limitant le développement de l'urbanisation en partie Est de la RD.

La localisation et le dimensionnement des espaces urbains (U) et à urbaniser (AU) ont été estimés à partir des prévisions économiques et démographiques basés sur une croissance de 1,5 % par an pendant 10 ans.

Le projet de densification et d'extension prend en compte les objectifs affichés de desserte en liaisons douces et en transport en commun.

La capacité des équipements sanitaires en matière d'eau potable (besoins satisfaits par les structures actuelles), d'eaux usées (station de traitement Binic de 16 000 équivalents/habitants qui en accueille 9820), d'eaux pluviales, de collecte et de tri des déchets permettent de satisfaire ces objectifs.

Les équipements scolaires actuels (maternelle et primaire) permettent d'accueillir la nouvelle population. Pour le secondaire, le Conseil Départemental estime, compte tenu des équipements existants sur les communes périphériques (Plérin) qu'il n'existe pas de besoin sur les 10 années à venir. Le rapport de présentation précise que même en l'absence d'emplacement réservé au PLU, il sera toujours possible d'implanter celui-ci au lieu-dit « La Cuve », site protégé par un classement en « A ».

Ce site non validé par le Conseil Départemental, pose néanmoins la question de l'éloignement de celui-ci vis-à-vis des équipements sportifs alors que leur délocalisation est envisagée à l'Ouest de la RD, un avis du Conseil Départemental à ce sujet serait intéressant.

Le volet déplacement est développé. Le recentrage du développement vers l'Ouest va augmenter le nombre de franchissement de la R 786. La nouvelle liaison douce dénivelée envisagée aux environs du giratoire Sud

doit être localisée puis réalisée en concertation avec le Conseil départemental.

Résumé : Le territoire de la commune nouvelle de Pordic peut supporter le développement présenté (activités et usages) sans qu'il porte atteinte à son identité et à ses équilibres écologiques. Cependant le positionnement du collège face à la délocalisation des équipements sportifs et à la mise en œuvre d'une liaison douce dénivelée au droit du giratoire Sud doivent être validés en concertation avec le Conseil Départemental.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La commune nouvelle de Pordic a-t-elle les capacités d'accueillir le projet présenté ?
- La distance entre un éventuel collège à la Cuve et les équipements sportifs délocalisés doit-elle faire l'objet d'un avis du Conseil Départemental ?
- La réalisation du passage dénivelé dédié aux liaisons douces aux environs du giratoire Sud a-t-elle des conséquences sur les capacités du territoire à accueillir un projet de rééquilibrage vers l'ouest ?

---

55 Application de la Loi Littoral

556 Coupures d'urbanisation

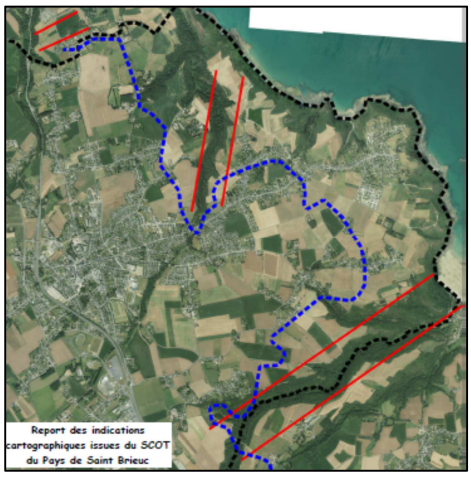
AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE

Article L121-22 : Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

NOS OBSERVATIONS



Le SCoT identifie deux coupures d'urbanisation majeures, celles-ci suivent deux vallées boisées au nord du bourg de Pordic et en limite sud avec la commune de Plérin (cf. ci-contre).

Une troisième coupure est identifiée sur la commune de Binic, au nord du tertre Mal, permettant de conserver une interruption entre les deux agglomérations.

Le PLU va au-delà de ces coupures d'urbanisation.

L'une prévue au SCoT, au nord du bourg remonte le long de la vallée du Vau Madec par un classement en zone NL. Elle se prolonge par un corridor écologique (N) qui pénètre au sein de l'agglomération (nature en ville) et s'étend au-delà de la RD 786.

L'autre coupure en limite de commune avec Plérin au sud remonte la vallée du Parfond de Gouet, elle est classée en NL jusqu'à la RD 786. Elle est plus large que la précédente en raison de la profondeur de la vallée, et se prolonge également par un corridor écologique (N) en direction de la 2 x 2 voies (RN12). Elle accueille le viaduc de Percée.

L'ancien territoire de Tréméloir n'est pas « loi Littoral » cependant dans cet espace rétro-littoral, l'ancienne commune est bordée par deux petites vallées classées en N, elles constituent de véritables coupures d'urbanisation qui s'étendent du Nord au Sud. Le Rodo borde à l'Ouest la commune de Trémuson et le Camet borde à l'Est le territoire « loi Littoral » de Pordic.

Le littoral de Pordic en raison de sa déclivité par rapport à la mer (falaises rocheuses), ne présente aucune urbanisation en front de mer (à l'exception de la Ville-Rouault, à 150m). Seules quelques maisons sont à Tournemine dans la bande des 100m en coupure d'urbanisation. Aussi tout ce territoire compris entre les lieudits « les Rosaires » et « Tournemine » (sur Plérin) au sud et l'agglomération de Binic au nord, constitue une coupure d'urbanisation longitudinale d'une profondeur d'environ à 400m. (à l'exception de la Ville-Rouault (150m).

Les coupures d'urbanisation vont au-delà des préconisations du SCoT. Nous n'avons pas d'observation à présenter.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le PLU reprend-il les coupures d'urbanisation prévue au SCoT ?
- Existe-t-il des coupures d'urbanisation dans les espaces rétro-littoraux
- Le littoral de Pordic a-t-il les caractéristiques d'une coupure longitudinale ?

55 Application de la Loi Littoral

557 Espaces remarquables (cf. également Sites inscrits, ZNIEFF, ENS…)

AVIS
Services de l'Etat (Préfet) – Espaces remarquables : ne sont pas intégralement repris (limite N communale Binic/Etables sur Mer)
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Classement en zone N ou NL de toutes les zones humides (C83)
– Espaces remarquables ou protégés dans la limite N de la commune (Binic-Etables) oubliés sont à remettre (C83)
– ZL278 (NL) (La Ville Morel) : demande retrait des espaces remarquables, ne devrait pas être en espace naturel sensibles (erreur) (C20) – ZK205 (NL) (La Ville Rouault) demande extension en UB1 (C41) – ZL72 (NL) (La Ville Morel) demande constructibilité (C51) – ZM228, ZM275 (La Ville Morel) demande classement en AL, bâti est hors des ENS (C70)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) – Reconduction de la délimitation des espaces naturels remarquables sans réduction.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Classement en N ou NL de toutes les zones humides – Demande déjà traitée préalablement
Report espaces remarquables de Binic – Absence de carte permettant de localiser les terrains concernés par la demande
La Ville-Morel – ZL278 : Cette parcelle était déjà classée en zone Nl au PLU précédent, pas d'incidence au regard de son éloignement avec les zones bâties susceptibles d'autoriser des constructions annexes – ZL72, ZM228, ZM275 : Demandes déjà traitée préalablement La Ville-Rouault – ZK205 : Demande déjà traitée préalablement

NOTRE ANALYSE

Article L121-23 : Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques…

Article L121-24 : Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public…

Article R121-4 : En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

1. Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci
2. Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares
3. Les îlots inhabités
4. Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps

5. Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
6. Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces…
7. Les parties naturelles des sites inscrits ou classés…
8. Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

NOS OBSERVATIONS

Les espaces naturels remarquables cités à l'article R121-4 ci-dessus bénéficient souvent d'un classement réglementaire qui les protège (Sites classés ou inscrits, zones Natura 2000, cordons dunaires, espaces naturels sensibles…). En bordure du littoral il existe une telle diversité que ces zones protégées réglementairement se superposent. Si toutes ces mesures de protection bénéficiaient d'une représentation cartographique distincte le règlement graphique serait illisible.

Le zonage « Espaces remarquables » regroupant tous ces classements, remédie à cette lisibilité. Le zonage NL de Pordic regroupe les espaces cités à l'article R121-4, notamment ceux qui bénéficient d'un classement en zone réglementée soit au niveau national soit au niveau départemental. Dans le « Porter à connaissance » ces zones protégées ont été rappelées par les services de l'Etat.

Il faut s'assurer que tous ces classements et les espaces cités à l'article R121-4 sont compris à l'intérieur du périmètre des différentes zones NL. Les autres espaces naturels abordés par ailleurs, parmi lesquels les corridors écologiques doivent être en zone naturelle (N).

Le PLU de la commune nouvelle de Pordic comprend le long de son littoral :

- Les sites inscrits,
- Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF),
- Les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS),
- Les autres sites et paysages mentionnés à l'article R121-4 du CU.

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal.

La superficie couverte par ces différents sites réglementés (RP T1, p.51 et suivantes) se trouve à l'intérieur du zonage NL. Quelques adaptations sur le positionnement du périmètre de la zone NL seront abordées lors de l'analyse de ces différentes mesures de protection (ENS, ZNIEFF et sites inscrits)

A l'extrémité Nord-ouest de la commune, en limite de Binic, il existe un zonage NL Entre cette zone et le lieudit La Ville-Nourri des zones N sont préservées mails il n'y a pas de zone NL. Le report des prescriptions du PLU précédent est nécessaire mais ceci doit se faire en cohérence et en continuité avec le zonage de Binic. Nous n'avons pas pu nous assurer de cette cohérence.

Le zonage NL localisé le long des vallées intègre les zones humides existantes en complément avec les zones N existantes (C83).

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.

Les parcelles ZK205 (C41), ZL72 (C51) ZM228 et ZM275 (C70) doivent être maintenues en zone NL en conformité avec la délimitation des espaces naturels et leurs zones de préemption (cf. espaces naturels sensibles).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les espaces remarquables classés en NL comprennent-ils les espaces disposant de mesures réglementaires de protection ?
- Le périmètre du zonage NL est-il conforme à celui des espaces réglementés : sites inscrits, ZNIEFF, ENS ?
- Les zones humides situées à proximité sont-elles intégrées aux en NL (et N) ?
- La cohérence du zonage NL avec la commune de Binic est-elle justifiée ?
- Le report en NL de la limite de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles est-elle cohérente avec le périmètre des ENS validé en 2017 au droit de la parcelle ZL278 ?
- Les parcelles ZK205, ZL72, ZM228 et ZM275 doivent-elle être maintenues en NL ?

56 Mesures de protection et servitudes
561 Emplacements réservés

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
Préfet des Côtes d'Armor RTE – ER 218 = Prolongation chemin d'exploitation 19 vers Chemin aux Frênes (120 x 5m) : Les travaux nécessitent des précautions particulières.
Conseil Départemental 22 – ER 218 : domaine public départemental en partie le long de RD6. Aménagement en association avec l'agence technique départementale. Approbation de la commission permanente du conseil départemental.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– ER 101 (rue Bourlago) demande suppression (E28, E37, E91) ou révision selon bornage (E28)
– ER 119 Demande que l'ER soit réparti équitablement entre les deux rives non bâties (R09)
– ER 203 (rue Duguay-Trouin) la zone « 13AUvs » est supprimée, ER sur AC360 inutile (E95)
– ER 206 (Vau Madec) Désapprouve le projet d'emplacement réservé ER206 du Vau Madec (C21 R21)
Voie douce Pordic Tréméloir – ER 213 (La Toise) Oui pour La ZY 96 le long de la route, mais doit être sur ZY7 pour le retour Est (E14, E33) – ER 213 (La Toise) Déplacer le tracé sur ZP534 de 20 m vers l'Est (E94) – ER 213 (La Toise) Rend impossible l'exploitation des ZP329 et ZP 330 (R10)
– ER 214 (Tréméloir) Opposé au passage piéton sur ZB322 (ruches, terrain en pente, arbres seront abattus) (R01)
– ER 301 (ZH310) Suppression (projet de parking avant descente Vau Madec), aménager l'espace public existant pour optimiser le stationnement et la sécurité des véhicules, promeneurs (piétons et cyclistes) et riverains. Route étroite accidentogène (C21, E76, E103)
Futur collège – Inscrire une réserve foncière destinée à l'implantation d'un collège (E02) Zone 1AUh Tréméloir – Inscrire un ER sur la ZB 440, si sortie de la 1AUh par cette parcelle (C05)
Rue des Ecoles – Secteur 2AU secteur 7 rue des écoles : Création d'une réserve foncière à proximité des écoles afin de pouvoir permettre des aménagements si nécessaire dans 25/50/100 ans - Augmenter le nombre de place de parking autour des écoles tout en sécurisant la sécurité piétonne (E76, E103) – Création d'un parc public entre les écoles et le bourg pour favoriser le lien social, l'attractivité du bourg pour les familles, une continuité verte entre les écoles et potentiels parking du bourg et préserver une réserve foncière non bâtie
Création d'emplacements réservés – Modification du tracé « Création d'un chemin piétonnier vallée du Vau Madec » (E76, E103) · Rue de la ville Évêque pour permettre stationnement véhicules au G34 et à la plage du Vau Madec voire aire de pique-nique / table d'orientation (E76, E103) · Ville Évêque pour améliorer l'accès à la plage du Vau Madec (E76, E103) · Rue Pierre loti ou Rue de la fosse Argent pour l'accès à la coulée verte « Bois de la Chesnaie / Parc des Coteaux de l'Étang / Vallée du Vau Madec» (E76, E103) · Aménagement éventuel du chemin reliant le camping des Madières à la vallée du Vau Madec (E76, E103) · Permettre une continuité piétons / Vélos entre Vau Madec et Ville Évêque (E76, E103)
QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
– Comment sera gérée la superposition des différentes préemptions entre d'une part les zones de préemption liées aux espaces naturels dont le bénéficiaire sera le Conseil Général ou le Conservatoire du Littoral et d'autre part les emplacements réservés parfois compris sur les mêmes espaces et ayant pour bénéficiaire la commune.
– La voie verte entre les agglomérations de Pordic et Tréméloir fait l'objet d'un linéaire d'emplacements réservés qui morcellent en certains endroits le parcellaire agricole. La réalisation de ce projet est-elle programmée pour une échéance déterminée et en une seule tranche où bien s'agit-il d'appliquer le principe même des emplacements réservés au fur et à mesure des transactions du foncier.

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Préfet des Côtes d'Armor (RTE)

ER 218 : Pas de prise en compte particulière par le PLU
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
ER101 – ER adapté (cf. document déjà transmis à la commission d'enquête)
ER119 – Maintien du périmètre de cet ER défini pour des raisons économiques
ER203 – AC360 : L'ER a déjà été supprimé
ER301 (ER 306 = erreur) – Il s'agit en fait de l'ER 301, il est maintenu dans l'attente de mise au point des propositions d'aménagement alternatives
ER213 – ZY7 : Le tracé est bien sur la parcelle ZY7 – ZP534 : Le tracé a été défini pour être direct tout en limitant l'impact sur l'espace agricole en évitant de descendre trop au sud. Le tracé pourra être affiné ultérieurement lorsque les discussions avec les propriétaires auront progressé. – ZP329, ZP330 : Même réponse que précédemment
ER214 – ZB322 : Décision des élus selon avis des services techniques de la commune
ER301 – ZH310 : Demande déjà traitée préalablement
Nouveaux emplacements réservés demandés – Futur collège : – Zone 1AUh de Tréméloir : Pas d'intérêt à créer un ER, le zonage AU permet une réflexion globale sur le foncier. Acquisition foncière se réalisera dans le cadre de l'urbanisation de la zone, sans nécessairement passer par une maîtrise foncière par la commune. – Rue des Ecoles : Réponse déjà apportée précédemment, réserve foncière déjà inscrite dans les OAP, concertation future pour déterminer sa surface en fonction des besoins – Autres demandes diverses : demandes relevant plus d'aménagement de voirie
AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Superposition des droits de préemption – La première décision relève de la décision du Conseil Départemental ou du conservatoire du littoral de préempter ou non. S'ils n'exercent pas leur droit, la commune peut alors acquérir le terrain. Un conventionnement est en cours avec le conservatoire du Littoral en vue de la réalisation de chemins piétons suivant ER
Phasage de la voie verte Pordic-Tréméloir – Réponse à formuler par la mairie, à priori plutôt selon une politique d'acquisition au fur et à mesure sans date précise de réalisation.

NOTRE ANALYSE

L151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit…

Trois types d'emplacements réservés sont prévus au PLU (pièce 5D du dossier d'enquête) :

- 20 élargissements et aménagements de voies existantes
- 19 création de voies carrefours et liaisons diverses
- 2 équipements publics

La liste des emplacements réservés indique la désignation des opérations, les dimensions de l'emplacement et le bénéficiaire. L'emprise de l'emplacement réservé (longueurs et largeurs ou surface) est définitivement arrêtée lors de l'établissement des plans d'exécution. Chaque emplacement est justifié au rapport de présentation (T2 p.136 à 148) avec pour référence leur évolution depuis les deux PLU précédents.

Les emplacements réservés sont repérés par un numéro et représentés graphiquement par des croisillons.

Le règlement littéral rappelle en annexe (p.136 à 137) la réglementation les concernant (art L230-1 à L230-6).

NOS OBSERVATIONS

Il n'existe pas de durée maximale de validité d'un emplacement réservé au PLU. C'est un outil dont disposent les collectivités pour acquérir une emprise privée à l'occasion d'un transfert de propriété sans recourir à une procédure d'expropriation. La collectivité a intérêt à profiter de cette opportunité.

L'inscription d'un ER au PLU donne au propriétaire un droit de délaissement (mise en demeure d'acquérir le délaissé dans le délai d'un an). Il est nécessaire que les emprises soient définies le plus précisément possible, sans attendre l'établissement des plans d'exécution.

ER101 (rue Bourlago) : La commune a fait part avant l'ouverture de l'enquête, de l'existence d'un projet d'aménagement de la rue Bourlago qui permet d'affiner les emprises à acquérir. Nous avons demandé que celui-ci soit annexé au dossier d'enquête (avec inscription sur bordereau).

La commune souhaite calibrer cette voie à l'occasion du développement de la partie Ouest de l'agglomération. Elle contribue à l'accès depuis les sites habités Ouest vers le site sportif de la rue Jean Moulin et vers la zone commerciale de Kéribet (Intermarché). Il existe à cet endroit une véritable réduction de l'emprise de la voie (goulot d'étranglement) (E28, E37, E91).

Nous n'émettons pas d'avis sur la nature des travaux, ni sur les sens de circulation, ceux-ci relevant des pouvoirs de police de M. le Maire. L'emprise précisée par la commune est justifiée pour calibrer la rue Bourlago à cet endroit (E28, E37, E91).

ER 119 (rue de Très-les-Murs) : Cet élargissement d'emprise situé en rive Nord n'impacte qu'une seule propriété bâtie dont la construction est en retrait de la route alors que l'autre rive comprend des constructions à l'alignement de la voie.

Le maintien de l'élargissement d'un seul côté de la voie permet en préservant la chaussée de limiter les coûts. Cet élargissement est mesuré comparé à la superficie des parcelles impactées. Nous émettons un avis favorable au maintien de l'emprise telle qu'elle est prévue au plan (R09).

ER203 (rue Duguay-Trouin) : Il n'existe pas d'emplacement réservé à cet endroit, le pétitionnaire obtient satisfaction. Le classement en N préserve l'accès à la parcelle (E95).

ER213 (La Toise) : Cet emplacement réservé est destiné à la liaison douce qui doit rejoindre les deux agglomérations de Pordic et Tréméloir. Elle n'est remise en cause par personne. Son tracé sera bien sur la ZY7. Son prolongement à l'Ouest du Clos Pasteur prendra en compte soit par une adaptation du tracé soit par un phasage différé sur une partie de son parcours les conséquences de celui-ci sur l'exploitation des terres agricoles impactées entre le clos pasteur et la voie communale n°2 (rue de la Toise) (R10, E14, E33, E94).

ER214 (Tréméloir) : Une liaison piétonne n'a pas pour objet d'impacter un espace boisé, au contraire il est souhaitable que les liaisons douces utilisent ces espaces lorsque c'est possible. La présence de ruche nécessite d'ajuster très légèrement celui-ci après visite sur site (C21, E76, E103).

ER218 (Le Rocher aux Frênes) : Cet emplacement réservé en traversée de la vallée du Camet ne suscite pas d'observation sur son tracé ni sur son emprise.

ER301 (Vau Madec) (ER306 par erreur) : L'ER301 répond à la nécessité de prévoir des capacités d'accueil préservant les espaces naturels notamment ceux qualifiés de remarquables tel que la vallée du Vau Madec. La commune doit inscrire dans son PLU maîtriser l'accès à ces espaces (liaisons douces et parking). Le stationnement « sauvage » le long des voies est de nature à dégrader les accotements. La localisation de l'ER 301 en AL, au plus près de la zone NL est judicieuse. Cela permettra de sécuriser la voie par un stationnement des véhicules hors de son emprise (R21, C21, E76, E103). Nous laissons le soin à la collectivité de confirmer son emprise.

Collège ?

L'absence de programmation d'un collège à court ou moyen terme justifie qu'il n'y ait pas d'emplacement réservé, il existe à proximité du site précédent un espace potentiel maintenu en zone agricole (A). Il faut s'assurer auprès du Conseil Départemental que le déplacement des terrains de sport ne sera pas préjudiciable ultérieurement vis-à-vis de cette localisation à la Cuve en zone agricole.

Desserte zone 1AUh2 de Tréméloir (cf. également : servitude cimetière au thème en 56.12 de ce rapport)

L'aménagement de la zone 1AUh2 située à l'Ouest de la rue des Rochettes dispose d'une OAP (secteur 13) qui localise les accès à aménager pour desservir la zone qui en l'état actuel, n'a pas vocation à être réalisée par la commune. L'aménageur sera tenu de respecter le raccordement aux voiries existantes. Nous partageons l'avis de la collectivité (mémoire en réponse).

Rue des Ecoles : L'OAP de la zone 2AU (secteur 7) localise les emplacements qui doivent être affectés à certains aménagements sans qu'il soit nécessaire d'inscrire un emplacement réservé (E76, E103)

Créations d'espaces réservés : Il existe une confusion entre un règlement d'urbanisme et un projet d'aménagement. Le règlement graphique du PLU n'assure pas une continuité des cheminements lorsque ceux-ci sont déjà publics. Les autres propositions présentées en E76 et E103 relèvent de l'opérationnel.

Nous n'avons pas d'observation sur les autres emplacements réservés.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les emplacements réservés sont-ils clairement identifiés ?
- La destination, les longueurs, largeurs et/ou emprises des ER ainsi que les bénéficiaires sont-ils indiqués ?
- L'ER 101 de la rue Bourlago doit-il être maintenu ?
- L'ER 119 doit-il être maintenu en partie nord sur une seule rive de la voie ?
- L'ER impactant la parcelle AC360 a-t-il été supprimé
- L'ER 213 préserve-t-il les espaces agricoles en cours d'exploitation ?
- L'ER 214 à Tréméloir doit-il être maintenu ?
- L'ER 301 (Vau Madec) doit-il être conservé ?
- Faut-il inscrire un emplacement réservé à destination du collège ?
- Faut-il créer un ER garantissant la desserte de la zone 1AUh nord-ouest de la rue des Rochettes à Tréméloir ?

---

56 Mesures de protection et servitudes

562 Repérage du Bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

AVIS DES PPA
Préfet des Côtes d'Armor DDTM – Seuls 25 sites présentent les caractéristiques pour un changement de destination sur 77 sites répertoriés.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Site 18 (Le Val Aimé), 45 rue de la Ville Evêque – Demande ajout d'un bâtiment en « d » (pierre et ardoise) (E66)
Site 63 (La Ville minier) – Prendre en compte une dépendance (pierre et ardoise) (R06)
Site 72 (La Lande de Tréméloir) – (a) : Souhaite un changement de destination : grange en habitation (pierre, ardoise) bâtiment situé 39 rue de la lande à Tréméloir (E01) – (b, c, d) + f (à ajouter) : demande mise à jour des informations (erreurs) et ajout d'un F (E10)
Nouveaux changements de destination demandés – OW254, OW261 (L'Ecusset) demande 2 changements de destination (pierre) (E03) – ZE24 (Les Champs-Morinais, Tréméloir) demande changement de destination (E16) – ZN78 (La Ville Menot) demande changement de destination (pierre) (E39)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Préfet des Côtes d'Armor DDTM – L'inventaire des constructions pouvant changer de destination est cité dans l'avis, sans remarque particulière.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Site 18 – Réponse favorable à priori

Site 63 – Réponse favorable à priori, nécessité d'identifier le bâtiment précisément
Site 72 – Demande à analyser plus précisément (absence de localisation cadastrale) – Pour le deuxième point sur la fiche 72, mise à jour de la fiche selon les informations apportées
Nouveaux changements de destination demandés – Demandes OW54 et OW261 semblent déjà être des habitations, donc pas de repérage nécessaire – Demande E16 : bâtiments ne présentent pas les caractéristiques pour être retenus (surface insuffisante ou absence de caractère patrimonial). – Demande E39, réponse favorable à priori

NOTRE ANALYSE

Dans le cadre de la révision des deux PLU de la commune nouvelle de Pordic, le zonage de l'espace rural a fortement évolué avec une disparition des très nombreuses pastilles N existantes dans l'espace rural.

La collectivité souhaite conserver des possibilités d'évolution du bâti ancien situé dans l'espace rural, pour permettre sa valorisation en autorisant l'aménagement de ces constructions pour en faire des logements confortables, adaptés aux normes actuelles de vie.

La possibilité d'évolution est limitée aux extensions et changements de destination, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

Les règles actuelles encadrant le changement de destination dans l'espace rural hors exploitation (zones N ou Nh) peuvent être reconduites, en apportant toutefois quelques précisions.

Ces règles ont servi de base pour mener un inventaire exhaustif des constructions pouvant changer de destination. Les visites de site ont permis d'affiner la notion d'intérêt architectural et patrimonial.

Critères :

- Pierre ou en terre pour les murs extérieurs
- Ardoise ou parfois la tuile pour la toiture. Parfois tôle ondulée couvrant certaines constructions en pierres (+ les travaux nécessaires pour réhabilitation en logement permettant un changement de couverture au profit d'un toit en ardoise)
- Surface minimale (50 m² de surface de plancher) pour les bâtiments patrimoniaux isolés, afin que ce bâtiment originel permette effectivement d'aménager un nouveau logement autonome.

  Le critère de surface n'a pas été retenu dans le cas de petites constructions situées dans l'enceinte d'ancienne fermes, et qui participent donc harmonieusement à un ensemble bâti de qualité. Dans ce cas, ces constructions modestes d'une faible surface ont été identifiées et peuvent être réhabilitées en logement en relation directe avec le foyer principal tout proche.
- Ecartement de tous les bâtiments en ruine, en ne retenant que les bâtiments dont la structure originelle du bâtiment existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture).
- Si présence de sièges d'exploitation : le bâti patrimonial se trouve dans les périmètres sanitaires. Tout changement de destination est gelé tant que l'activité agricole est en exercice. Le nouveau règlement autorise le changement de destination du bâti patrimonial, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole ou d'être dans le prolongement de l'acte de production. Ceci autorise par exemple la réalisation de gîtes à la ferme.

Après identification, cinq critères s'ajoutent pour autoriser le changement de destination :

- Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- Que la surface de plancher soit au minimum de 50 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- Qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisés à moins de 100 m du bâti concerné, sauf en cas de diversification de l'activité pour l'exploitation concernée.
- Que le changement de destination soit accepté par la CDPENAF en zone A et par la CDNPS en zone N.

NOS OBSERVATIONS

Le terme « changement de destination » semble imprécis ou mal défini. Il existe cinq types de destination (page 7 du règlement). Il s'agit essentiellement de changer la destination des bâtiments d'exploitation

agricole en habitation, mais l'inverse ne serait pas interdit. Certaines habitations sont repérées alors qu'il s'agit déjà d'habitations.

Quelques erreurs se sont glissées parmi ce repérage, notifiées ou non par les propriétaires. Il sera nécessaire de refaire un tour des bâtis et de rectifier. Une mesure devrait être prévue au cas où un bâtiment aurait été oublié.

Les sièges d'exploitations agricoles sont référencés systématiquement et l'accord de la CDPENAF est demandé.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les caractéristiques retenues sur le bâti existant sont-elles assez précises et bien définies ?
- Un bâtiment ayant toutes les caractéristiques mais non repéré, pourra-t-il changer de destination ?
- Le repérage est-il complet ?
- La définition du changement de destination est-elle satisfaisante ?
- Faut-il ajouter la notion d'un accès suffisant comme indiqué dans le règlement de la zone A ?

---

56 Mesures de protection et servitudes
563 ZNIEFF

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE

Les ZNIEFF ont été citées au thème Etat initial. Ces zones inventoriées sont situées en bordure du rivage pénètrent jusqu'aux premières habitations de la Ville-Rouault, les espaces naturels sensibles les couvrent totalement. Les deux ZNIEFF du territoire communal sont classées en NL :

- La côte de la pointe de Pordic (type 1 sur 52 ha) s'étend de Tournemine au Sud (limite de Plérin) jusqu'à proximité de la Ville Nourri. Elle est entièrement classée en NL.
- La côte Ouest de la vallée de Saint Brieuc (type 2 sur 5423 ha) a une superficie beaucoup plus importante, elle recouvre la ZNIEFF ci-dessus. Elle s'étend de la limite sud de Plérin (Tournemine) jusqu'à Binic au Nord (à proximité de la Ville Nourri). Cette zone pénètre à l'intérieur des terres jusqu'aux abords des espaces bâtis et englobe un espace maritime important.

Des aménagements légers sont prévus afin de garantir leur accessibilité dans le respect des espaces naturels.

NOS OBSERVATIONS

Le report graphique sur le plan linéaire de ces deux zones ne pose pas de difficultés. Elles sont classées en NL depuis Tournemine jusqu'à la limite de Binic (abord de la Ville-Nourri).

En profondeur, elles approchent aux abords des premiers espaces urbanisés notamment celui de la Ville-Rouault (Pointe de Pordic) toujours classés en NL. Le zonage NL remonte dans les vallées lorsqu'il y a pénétration de la grande ZNIEFF à l'intérieur des terres.

La ZNIEFF de type 2 (côte Ouest de la vallée de Saint-Brieuc) en couvrant une superficie de 5423 hectares s'étend sur un espace maritime important sans que cet espace soit zoné au PLU.

Les ZNIEFF sont des inventaires qui n'entraînent de prescriptions spécifiques.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le report graphique des deux ZNIEFF permet-il d'assurer leur préservation ?
- La partie maritime de la ZNIEFF « Côte ouest de la baie de Saint-Brieuc » doit-elle bénéficier d'un zonage maritime ?

56 Mesures de protection et servitudes

564 Sites classés et inscrits

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE

Le territoire de la commune ne possède pas de site classé mais uniquement le site inscrit de la pointe de Pordic. Il s'étend au sud depuis la Béchue sur Pordic jusqu'à proximité de la Ville Nourri. Nous avons eu l'occasion de le présenter lors de l'analyse de l'Etat initial. Ce site situé en bordure immédiate du rivage est couvert par la ZNEFF « Côte ouest de la baie de Saint-Brieuc » à l'exception du secteur urbanisé de la Ville Rouault. A cet endroit une demi-douzaine de maisons se situe à l'intérieur du site inscrit. A l'exception de cet endroit le site inscrit est en totalité en zone NL.

NOS OBSERVATIONS

Le code de l'urbanisme en vigueur en 2016 précise (article R121-4.7°) que sont considérés comme espace remarquable : « Les parties naturelles des sites inscrits ou classés… »

Il est donc logique que ces habitations soient exclues du zonage NL.

Les autres parcelles du site inscrit bénéficient toutes d'un classement en zone NL Nous n'avons pas d'observation concernant l'intégration graphique de ce site au sein du zonage NL.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les maisons de la Ville-Rouault situées au sein du site inscrit doivent-elles être en espace remarquable ?
- Le report du site inscrit au sein du zonage NL est-il cohérent ?

---

56 Mesures de protection et servitudes

565 Espaces naturels sensibles et zones de préemption

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– ZL278 (NL) (La Ville Morel) : demande retrait des ENS (erreur) (C20) – ZK205 (NL) (La Ville Rouault) demande extension en UB1 (C41) – ZL72 (NL) (La Ville Morel) demande constructibilité (C51) – ZM228, ZM275 (La Ville Morel) demande classement en AL, bâti est hors des ENS (C70)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
ZL278, ZK205, ZL72, ZM228, ZM275 – Réponses déjà apportées précédemment

NOS OBSERVATIONS

La cartographie de la zone de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles (ENS) est présentée en page 60 (RP1). Celle-ci, créée en 1975, a fait l'objet d'une extension (validée en 2016/2017).

Les parcelles ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70) sont logiquement en NL (espaces naturels sensibles) et en zone de préemption au titre de ces ENS. (Les deux dernières depuis 2017).

La parcelle ZK205 (C41) est logiquement en ENS et en zone de préemption pour les mêmes raisons.

La parcelle ZL278 (C20) est impactée par cette extension alors qu'à l'examen de la cartographie (p.60) les 4 fonds de parcelles (ZL278, ZL90, ZL89, ZL281) ne sont pas dans la zone de préemption des ENS. La réponse apportée par le maître d'ouvrage ne nous convient pas. Pourquoi cette préemption n'est pas conforme à l'acte validé en 2017.

Huit constructions se situent en zone NL (T2 p. 187) dont certaines à proximité de la vallée du Parfond du Gouët,

laquelle présente un intérêt enjeu dans le cadre de stratégie foncière. Ces constructions (la Ville-Morel) sont des habitations légères de loisirs, elles n'ont pas à être exclues du droit de préemption. Leur classement en NL s'impose.

Les autres classements en Espaces Naturels sensibles n'attirent pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les parcelles ou parties de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281 doivent-elles être en zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles ?
- Les parcelles ZK205 (La Ville Rouault), ZL72 (La Ville Morel), ZM228, ZM275 (La Ville Morel) doivent-elles être maintenues en zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (C70)
- Les autres classements en zone NL des ENS sont-ils cohérents ?

---

56 Mesures de protection et servitudes

566 Zones humides et ruisseaux

AVIS DES PPA
Préfet des Côtes d'Armor DDTM – Attention lisibilité des zones humides
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Ajouter les différents inventaires et approbations sous la légende « Zones humides » – Supprimer les lagunes des zones humides (Tréméloir) – La délimitation des zones humides sur le secteur de l'aéroport ne correspond pas à la délimitation validée par la CLE le 9 février 2018.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Ne pas intégrer les zones humides en EBC – Légendes spécifiques pour les plans d'eau – Illisibilité de la zone humide sur le secteur de l'aéroport.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zones humides Aéroport – Zone 1AUy : pas d'infiltration à la parcelle prévue, pourtant zone stratégique, car la zone se situe au niveau de la tête du bassin versant du Camet (C73) Analyse hydrologique et écologique à faire et classement de cette zone en 2AUy (C73) Zone d'activité classée en 2AU (annexe sanitaire) (C73) – Zone humide réduite de 11 hectares à 4 hectares après étude très réductrice du sol (sondages non pris en compte), analyse incomplète (absence de relevé topographique) (C 73, C61, C63, C73, C76, E19, E20, E41, E44, E47, E48, E52, E53, E54, E55, E58, E60, E61, E62, E63, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E92, E93, E98) – Demande une nouvelle étude hydrologique approfondie (C83) Zones détruites non encore compensées – Kéribet, Déméco : à zoner (C73, C83) Tréméloir – ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (N et ZH) hébergements touristiques insolites (cabanes dans les arbres) (E12) La Ville Malotte – ZR231, ZR234, ZR523 (parties en ZH) construction bâtiments élevage chevaux (E38) – ZR234 (partie en ZH) Demande constructibilité d'une partie (R14) La Ville Neuve – Crignette – ZE126 (ZH) (au Nord de la ZAC de la Poste d'Ic) extension agglo sur zone humide (E100) – Carte de l'inventaire départemental hydrogéologique (SMEGA) à annexer au PLU (C73, C83) ZH du SAGE – Délimiter les zones humides potentielles (inventaire du SAGE) (C73)
Cours d'eau - Inondations – Protection des ruisseaux par des zones d'enherbement (C73, C83) – Mesures en amont sur le territoire de Pordic pour protéger le bassin versant de l'Ic (C83)
QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
– La superficie de la zone humide de l'aéroport de SBAA a été réduite de 11 à 4 hectares. La délibération et son plan

annexé confirment cette réduction. Cependant pourriez-vous nous préciser les raisons pour lesquelles il existe une telle différence qui ne peut s'expliquer à elle seule par le changement de méthodologie sur le repérage des zones humides.

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Date de réalisation de l'inventaire des zones humides sera bien ajouté dans la légende des documents graphiques. – Modification du report des zones humides (Tréméloir et aéroport) : point traité par SBAA.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Superposition d'EBC et de zones humides : 184 ha EBC préservés + 33,1 ha ajoutés Proposition, étudiée avant la phase d'approbation du PLU, de ne pas intégrer les zones humides boisées en EBC. Ainsi, l'ensemble des boisements humides, obtenu par recoupement entre la "couche zones humide" et "la couche bois", pourra être protégé au titre de la Loi Paysage. – Zones humides : cartographie intègre l'inventaire du SAGE 2016 + actualisation sur le secteur de l'aéroport. Inventaire complémentaire a été validé par le CLE le 09 février 2018 et par le conseil municipal de Pordic le 23 février 2018. Le report de cet inventaire sur la délimitation des zones humides indique effectivement quelques différences qui seront donc corrigées. – Certains secteurs identifiés comme simples «surface en eau » pourront être déclassés.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zones humides Aéroport – Les modalités de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'élaboration du projet, pas au stade du PLU. – Pour les zones humides de l'aéroport, réponse relevant de la mairie, en transmettant les documents produits auprès de la CLE. (attente information SBAA). Tréméloir : – ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 : Réponse déjà apportée La Ville Malotte – ZR231, ZR234, ZR523 : Réponse déjà apportée La Ville Neuve – Crignette – ZE126 : Réponse défavorable, secteur déjà classé en zone A au PLU actuel, pas de volonté d'étendre l'aire agglomérée dans ce secteur. – Carte inventaire départemental : absence de carte dans les documents transmis ZH du SAGE – Le PLU prend en compte l'inventaire des zones humides existantes conformément aux prescriptions du SAGE, les représentants du SAGE et les services de SBAA n'ont pas fait de demande dans le sens d'une extension de la protection aux zones humides potentielles.
Cours d'eau - inondations – Protection des ruisseaux : Demande qui relève des pratiques culturales, et non de l'urbanisme. – Protection du bassin versant : Remarques déjà traitées dans les autres réponses sur les zones humides et la protection des haies
AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Aéroport de SBAA – Réponse déjà apportée.

NOTRE ANALYSE

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire qui a été complété par des études complémentaires (aéroport). Des mises à jour seront réalisées (C73, C83).

NOS OBSERVATIONS

Les ZH sont en majeure partie classées en zone N et NL. IL existe quelques zones humides en A et AL, celles-ci s'étendent généralement sur de petites surfaces, elles sont isolées et ne peuvent pas être raccordées à un corridor écologique (trame bleue).

Des mises à jour seront réalisées lors de l'approbation finale à partir d'éléments reçus notamment du SAGE depuis l'arrêt de projet.

ZH de l'aéroport : Celle-ci a été l'objet de nombreuses observations dues principalement à l'importance de sa réduction faisant suite aux dernières études. Les éléments fournis au dossier d'enquête et les compléments d'information que nous avons obtenus auprès du maître d'ouvrage (mémoire en réponse)

confirment l'exactitude de la superficie figurant au dossier d'enquête. Le plan localisant les sites de mesures pédologiques montre que la totalité du territoire a bien été couverte (C 73, C61, C63, C73, C76, E19, E20, E41, E44, E47, E48, E52, E53, E54, E55, E58, E60, E61, E62, E63, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E92, E93, E98). L'étude complémentaire a déjà été réalisée (C83)

Kéribet : Si des zones humides ont été détruites elles doivent être compensées mais cela ne modifie pas le règlement graphique du PLU (C73, C83).

Tréméloir : La zone humide est représentée au règlement graphique, l'activité « cabane dans les arbres » nécessite la création de cheminements dans la ZH ou bien celle-ci sera piétinée, ce qui remet en cause cette activité sur les secteurs couverts par la ZH (E12).

La Ville Malotte : La délimitation entre les zones AL et N sera revue pour être ajustée à la zone humide.

La Ville Neuve Crignette : Cette ZH doit conserver son classement en N pour être protégée (E100)

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les zones humides sont-elles en majeure partie protégées par un classement en N et NL ?
- Les ZH sont-elles repérées par un graphisme suffisamment lisible ?
- Le report graphique de la ZH de l'aéroport est-il conforme à l'étude complémentaire ?
- Le projet « cabane dans les arbres » peut-il porter atteinte à la zone humide présente sur site ?
- La limite entre la zone N et AL à la Ville Malotte peut-elle être modifiée sans porter atteinte à la ZH ?
- La ZH de la Ville Neuve Crignette classée en N doit-elle être conservée ?

---

56 Mesures de protection et servitudes
567 Espaces boisés classés

AVIS
CDNPS – Extension EBC sur Vaux Madec – Exclure du zonage EBC les moulins dans les vallées de Pordic
Préfet des Côtes d'Armor (RTE) – Déclasser les EBC sur l'emprise des lignes (Le Vau Cheny x 2 ; La Mare Colas ; Le Grand Chemin Carmet ; Equivy)
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – EBC ▪ Rappeler le régime juridique des EBC (espaces et haies protégés loi paysage) ▪ Ne pas intégrer les zones humides en EBC
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– EBC Aéroport : Espaces boisés existants doivent être classés en EBC (C63) – EBC sur AD 57 (61 rue Surcouf) Demande suppression EBC : arbres malades (C06) – EBC Etendre et créer de futurs EBC (C73, C83) – EBC inscrire les haies du bassin versant de l'Ic, Vau Madec et parfond du Gouet (C73) – EBC opposé à ER214 sur ZB322, pour ne pas abattre d'arbres (R01) – ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (N et ZH) hébergements touristiques insolites (cabanes dans les arbres (E12)
QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
– Pourriez-vous nous confirmer qu'il n'existe pas de Moulins susceptibles d'être rénovés dans l'emprise des EBC

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
CDNPS : – Un EBC complémentaire peut être ajouté – La localisation des moulins devra être précisée (Moulin Neuf et Ville-Jégu à priori).
Préfet des Côtes d'Armor (RTE) – EBC réduit en conséquence.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – EBC : Obligations réglementaires liées à la désignation en EBC figurent bien dans le règlement avec une présentation détaillée en annexe.

– Superposition d'EBC et de zones humides : 184 ha EBC préservés + 33,1 ha ajoutés Proposition, étudiée avant la phase d'approbation du PLU, de ne pas intégrer les zones humides boisées en EBC. Ainsi, l'ensemble des boisements humides, obtenu par recoupement entre la "couche zones humide" et "la couche bois", pourra être protégé au titre de la Loi Paysage.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– EBC aéroport : Pas de référence à des EBC dans le courrier n°63 – AD57 (61 rue Surcouf) : Le classement en EBC n'interdit pas l'abattage d'arbres malades mais impose de conserver un état boisé. Cette demande pourra être étudiée par la commission d'urbanisme – Etendre les EBC : En cohérence avec les recommandations formulées par les personnes publiques associées lors de la révision du PLU, il a été décidé de protéger les haies au titre de la loi paysage. – ZB322 (opposé à ER214) : Demande déjà traitée précédemment. – ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 : Pas d'incidence sur le PLU si le projet ne demande d'autorisation administrative (simple cabane dans un arbre). Si le projet est constitutif d'urbanisation, il ne peut être autorisé (E12).
A LA COMMISSION D'ENQUETE
– Moulins en ruine : Pas de réduction de l'EBC d'autant qu'il n'y pas nécessité d'abattre des arbres pour une éventuelle intervention sur les moulins.

NOTRE ANALYSE

L'ancien territoire de Pordic étant « loi Littoral », les EBC du PLU sont identifiés après avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS).

NOS OBSERVATIONS

La règlementation sur les EBC est présentée an annexe au règlement littéral (p 132 à 135).

Le repérage classique des EBC est utilisé mais en raison de sa pâleur il n'est pas toujours facile de les localiser. Des EBC seront ajoutés (C73, C83)

Les observations présentées par les PPA nécessiteront des mises à jour (cf. plan des servitudes pour les lignes RTE en EBC). La réponse apportée sur la superposition des ZH et des EBC permet de protéger les deux types de zone, mais les prescriptions réglementaires liées à ces zones et les possibilités d'y déroger ne sont pas les mêmes. L'accessibilité du public dans les EBC est autorisée mais lorsque celle-ci nécessite des cheminements en zone humide leur fréquentation est plus restrictive, il est donc nécessaire de maintenir leur distinction graphique (E12, C73, C83).

C'est notamment le cas pour la demande de cabanes dans les arbres à Tréméloir, où il existe des espaces boisés dont on ignore la pseudo existence car non représentés graphiquement alors que sur ce même site il existe une superficie importante de zones humides (E12).

La localisation des EBC absents sur l'aéroport (C63) n'est pas précise.

Il n'est pas nécessaire de déclasser un EBC pour abattre un ou des arbres menaçant la sécurité (C06). Les EBC sont destinés à recevoir d'éventuels cheminements piétons sans qu'il soit nécessaire d'abattre des arbres (R01).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La réglementation sur les EBC est-elle présentée ?
- Les EBC repérés en zones U, A et N sont-ils protégés ?
- La représentation des EBC est-elle facilement lisible ?
- L'absence de repérage des EBC en ZH facilite-t-elle leur localisation et leur gestion ?
- Le passage de cheminements dans les EBC nécessitent-ils l'abattage d'arbres ?
- Le classement en EBC empêche-t-il l'abattage des arbres malades ?

56 Mesures de protection et servitudes

568 Eléments patrimoniaux : Haies, boisements et arbres repérés au titre de la loi Paysage

AVIS
Services de l'Etat (DDTM) – Haies et boisements protégés : Ruptures de continuité écologique au niveau RD 786 et RD6 Haies et bocages : estimation du linéaire de haies serait plus adaptée
– Patrimoine : Quelques bâtiments mériteraient d'être identifiés au titre de la loi paysage. Seuls 25 sites présentent les caractéristiques pour un changement de destination sur 77 sites répertoriés.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– ZH393, ZH394, ZH67 : Protéger les haies bocagères existantes sur ces parcelles (R02)
– ZM98, 393, 320, 46, 45, 358 et 238 (La Ville Morel) Echange de haies protégées (C20)
– ZH170 (ER 301 Vau Madec) : Surprenant que les haies ne soient pas protégées (C21)
– ZP106, ZP107, ZP108 (Ville au Guichou) haies à déclasser, aucune valeur (E42, E72)
– ZI 699 (Vau Madec) Suppression de la classification des haies en limite de parcelle (E76, E103)
– Protection haies et talus : longueur, composition et état ? rôle hydrologique ? (C73, C83) – Rôle des talus surmontés de haies (C73, C83) – Disparition de 268 haies non expliquée ? quid de leur réhabilitation (C73, C83) – Restauration du bocage C73, C83) – Interdiction des retenues collinaires (C73, C83) – Protection et renforcement de la trame verte et bleue du littoral, à l'amont des couloirs écologiques entre les vallées. – Inventaire des haies et talus et mesures de protection spécifiques (C83)
QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
– Comment a été établi le repérage des haies à préserver

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) Haies et boisements protégés – Remarque sur les haies semble erronée. Environ 1000 haies protégées dans le PLU, et non seulement les 186 subventionnées. Représentent un linéaire de 96 km au total. Ce point sera ajouté au rapport de présentation.
Patrimoine : – Disposition générale de préservation de l'ensemble du bâti antérieur au XXème siècle
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
ZH393, ZH394, ZH67 – Possibilité d'ajouter ces haies dans l'inventaire après vérification sur place
ZM98, 393, 320, 46, 45, 358 et 238 – Demande à analyser sur le terrain
ZH170 – Demande à analyser sur le terrain
ZP106, ZP107, ZP108 – Demande à analyser sur le terrain
ZI 699 – Demande à analyser sur le terrain
Réponse aux autres observations – En réponse aux affirmations inscrites dans le courrier d'ERB sur l'absence d'une étude adaptée aux enjeux de la trame verte, il convient de préciser qu'un inventaire a bien été réalisé sur l'ensemble de la commune, en préservant la majorité de haies à l'exception de celles qui sont seulement composées de petits arbustes ou bien de plantation de conifères. Cette étude a permis d'ajouter un grand nombre de haies par rapport aux inventaires initiaux des deux PLU. Pour les haies protégées, le bilan est le suivant : ▪ 237 haies sont conservées ▪ 68 haies sont déclassées (absence avérée de haies) ▪ 749 haies sont ajoutées.

L'affirmation d'une suppression de 268 haies est donc erronée. L'ensemble des réductions et des ajouts apportés à la trame protégée figurent dans les annexes du document transmis à la CDNPS (faire suivre à la commission d'enquête).
A LA COMMISSION D'ENQUETE
Repérage des haies à préserver – L'inventaire des haies a été réalisé à partir de l'analyse des haies déjà protégées aux deux PLU en vigueur, en les actualisant à partir d'une photo aérienne de 2015, puis en vérifiant sur le terrain pour les cas de figure portant à interprétation. – La logique est de proposer un inventaire exhaustif permettant ensuite d'autoriser des abattages et d'imposer selon les cas de figure des actions de replantation dans le contexte géographique proche

NOTRE ANALYSE

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme précise : "*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur conservation ou leur restauration".*

Ce repérage graphique est nécessaire pour assurer la continuité de la trame verte, permettre en association avec la trame bleue au sein des corridors écologiques la préservation des zones d'habitat et faciliter les déplacements de la faune. Il est utile d'établir un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local que la commune entend préserver.

L'identification de la trame verte est présentée dans l'état initial de l'environnement (RP T1 p.41 à 44). Elle comprend l'inventaire des boisements et haies retenu dans le cadre de la révision du PLU (216 hectares de boisements et environ 1000 haies bocagères identifiées) (C73, C83).

Cet inventaire a été réalisé en ce concerne les haies à partir de :

- L'inventaire exhaustif du réseau de haies réalisé par le SMEGA (Syndicat Mixte Environnemental du Goélo et de l'Argoat). Celui-ci (160 haies) présente une différence avec le précédent lié à l'identification de très faibles linéaires ou bien de haies ornementales ne présentant pas un intérêt paysager ou environnemental (C73, C83).
- La trame verte repérée dans les PLU actuels : 305 haies (173 sur Pordic et 132 sur Tréméloir).

NOS OBSERVATIONS

Le patrimoine bâti d'intérêt local n'a pas fait l'objet d'un inventaire. Il dispose de mesures de protection dans le règlement littéral selon sa localisation. Il existe un inventaire du patrimoine bâti localisé en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'examen du règlement graphique ne présente pas d'interruption dans la continuité de la trame verte, laquelle s'appuie sur les vallées profondes qui caractérisent le territoire même si cette trame est plus diffuse aux abords du littoral (C73, C83).

Le rappel du rôle hydrologique des haies, de leurs talus, de la restauration du bocage…sont nécessaires. Le PLU les prend en compte lors de l'identification de certaines haies par un repérage : linéaire vert.

D'autres haies sont protégées par un classement en zone N et NL. Certaines bénéficient d'une protection au sein d'espaces classés réglementés (sites inscrits et ENS).

Le travail réalisé à partir de l'inventaire du SMEGA a pour effet de conserver des haies de type ornemental, il sera nécessaire de procéder à des vérifications (C20, E42, E72, E76, E103). Il n'est pas utile de préserver toutes les haies inventoriées par le SMEGA (C73, C83).

La nécessité de repérer des haies en complément pourra être vérifiée sur site (R02, C21).

Le nombre de haies protégées en progression par rapport aux PLU précédents et leur localisation sous réserve de vérifier les points mentionnés ci-dessus n'attirent pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La représentation graphique des haies protégées (loi Paysage) repose-t-elle sur un inventaire complet ?
- Les haies ornementales doivent-elles être repérées graphiquement au titre de la loi Paysage ?
- Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne risque-t-il pas d'être confondu avec le patrimoine d'intérêt local à préserver ?
- La trame verte présente t'elle des interruptions dans la continuité des corridors écologiques ?
- Est-il nécessaire de compléter le règlement graphique par quelques haies ?

56 Mesures de protection et servitudes

569 Sites archéologiques

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
Services de l'Etat DDTM – Attention lisibilité sites archéologiques
DRAC – 2 zones 1AU sont concernées par sites archéologiques ; permis d'aménagé soumis à DRAC.
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Services de l'Etat DDTM et DRAC – Plan de zonage sera corrigé en intégrant les différentes remarques

NOTRE ANALYSE

Les sites archéologiques repérés au règlement sont facilement identifiables (pâleur), Ils ne constituent pas une contrainte démesurée.

Une mise à jour sera effectuée selon les indications fournies par la DRAC

NOS OBSERVATIONS

Le renvoi à l'article 10 des dispositions générales du règlement littéral en légende est intéressant. Nous n'avons d'observations sur ce repérage des différents sites archéologiques

SYNTHESE DE L'ANALYSE

➢ Les sites archéologiques sont-ils repérés et facilement identifiables au règlement graphique ?

---

56 Mesures de protection et servitudes

56.10 Repérage du tracé de la déviation de Binic

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Opposition au tracé sur les plans du projet de déviation de Binic, abandonné en 2016 (C23)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Demande déjà traitée

NOS OBSERVATIONS

Le tracé indicatif de la déviation de Binic n'a pour utilité, que la conformité du PLU avec le SCoT. L'accord du Syndicat mixte pourrait être sollicité pour retirer dès à présent ce tracé. En cas de maintien, nous pensons qu'une procédure simplifiée de mise à jour du PLU suffira pour le retirer le moment opportun, il ne présente plus aucune utilité (C23), mais suscite des inquiétudes de la part des propriétaires des parcelles impactés et des riverains.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

➢ Le tracé indicatif de la déviation de Binic peut-il être retiré dès à présent, étant entendu que ce projet n'existe plus ?

56 Mesures de protection et servitudes

56.11 Marges de recul

AVIS DES PPA
Conseil Départemental 22 – Graphique : faire figurer marge de recul 15m sur RD36 (Sépulcre)
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Rue de Saint Brieuc – AB1025 (AL) demande extension agglo sur marge de recul RD 786 (E40) La Mare Colas (Tréméloir) – ZE175, ZE177 (A) Demande constructibilité (R15) – ZE119, ZE121, ZE123 (A) Demande constructibilité (E97) Agglomération de Tréméloir – ZB277 (A) Demande extension agglomération sur marge de recul (R23)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Conseil Départemental 22 – Marge de recul le long de la RD 36 sur le Sépulcre sera ajoutée
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– AB1025 : Demande déjà traitée – ZE175, ZE177 : Réponse défavorable, hameau déjà dans le PLU actuel qui conserve ce statut dans le nouveau PLU, c'est un secteur non urbanisé où les marges de recul s'appliquent. – ZB277 : Demande déjà traitée

NOTRE ANALYSE

La légende des marges de recul comprend un renvoi à l'article 8 des dispositions générales du règlement littéral. Ces marges situées de part et d'autre de la voie sont de 100m (RN12), 75m (RD786 et RD6), 35m (RD4) 15m (RD706 et 47). Ces marges sont reportées uniquement hors agglomération. Une mise à jour aura lieu au Sépulcre (15m).

NOS OBSERVATIONS

La demande d'extension de l'urbanisation à la parcelle AB1025 (RD 786, rue de Saint-Brieuc) est dans la marge de recul, hors agglomération bien que cette marge ne soit pas tracée à cet endroit (limite agglo à l'intérieur de la bande), il est logique de ne pas autoriser cette extension (E40).

Les parcelles ZE119, ZE121, ZE123, ZE175, ZE177 sont à Tréméloir, La Mare Colas est hors agglomération dans la marge de recul de 75m au sud de la RD6, il n'y a pas lieu de donner satisfaction indépendamment des autres raisons qui motivent un refus de classement en zone constructible (E97, R15).

La parcelle ZB277 est située au même endroit mais au Nord de la RD6, également hors agglomération, son maintien en zone A est nécessaire.

Les autres marges de recul n'attirent pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les marges de recul sont-elles reportées en conformité avec les indications portées à l'article 8 des dispositions générales (règlement littéral) ?
- Les parcelles AB1025 (Pordic), ZE119, ZE121, ZE123, ZE175, ZE177, ZB277 (Tréméloir) peuvent-elles être rendues constructibles ?

56 Mesures de protection et servitudes

56.12 Autres servitudes

AVIS
CONSEIL DEPARTEMENTAL 22 – Sentier de randonnées : décalage de tracés, convention liant les propriétaires et la commune pour la continuité de passage.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Servitude électrique – 1AUy (Ville-Auvray) interdite d'être surplombée par deux lignes à haute tension (C67) La présence des lignes électriques « haute tension » n'est pas évoquée, ni prise en compte dans le développement urbain (effets néfastes pour la santé (R16)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
CONSEIL DEPARTEMENTAL 22 – Sentier de randonnées : La carte du PDIPR sera mise à jour. Tracé des chemins protégés existants aux PLU actuels repris, et complétés. La remarque sur les incidences du classement au PDIPR sera ajoutée dans le chapitre du rapport de présentation traitant de ce thème.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Ces deux lignes ne génèrent pas de servitudes particulières (cf. plan des servitudes d'utilité publique). Il n'existe pas de contraintes réglementaires limitant la constructibilité à proximité de ces lignes électriques.

NOS OBSERVATIONS

Autres servitudes et marges de recul repérées au règlement graphique :

Sentier de randonnée : Une mise à jour sera réalisée concernant les sentiers de randonnées. La servitude de passage du GR34, de type EL9 est reportée sur le plan d'ensemble des servitudes d'utilité publique.

1AUy (Ville-Auvray) : Les servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques (I4) sont représentées sur le plan des servitudes. Elles ne font pas l'objet de contraintes réglementaires.

Cimetières : Le cimetière de Pordic bénéficie de la servitude relative aux articles L361-1 et L361-4 du code des communes, laquelle est représentées graphiquement sur le plan général des servitudes.

Nous attirons l'attention sur :

- La modification des références réglementaires. Il s'agit à présent des articles L2223-5 et L2223-7 du code général des collectivités territoriales et de l'article L425-13 du CU. « L2223-5 - Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes ».
- Cette réglementation s'applique aux cimetières transférés hors des parties agglomérées.
- Les deux cimetières (Pordic et Tréméloir) ne sont pas protégés de la même façon : La servitude est-elle utile pour Pordic, aucune servitude à Tréméloir (population agglomérée inférieure à 2000 habitants).
- Il est nécessaire de s'assurer que le seuil de 2000 habitants agglomérés est toujours applicable et que le cimetière de Tréméloir n'est pas assimilé à « transfert de cimetière, hors des parties agglomérées ».

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- ➢ Le GR34 (servitude EL9) est-il reporté au plan des servitudes ?
- ➢ La servitude (I4) surplomb de lignes électriques, est-elle reportée au plan des servitudes ?
- ➢ Les références de la servitude INT1 (cimetières) sont-elles exactes ?
- ➢ La servitude INT1 doit-elle concerner le cimetière de l'agglomération de Pordic ?
- ➢ La servitude INT1 s'applique-t-elle toujours aux populations agglomérées supérieures à 2000 habitants ?
- ➢ Le cimetière de Tréméloir est-il assimilé à un transfert hors des parties agglomérées ?

THEME 6 REGLEMENT LITTERAL

Préambule
Définitions
I. Dispositions générales
I.I Champ d'application, portée et contenu du règlement

AVIS DES PPA
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Références du zonage : Se référer à la grille d'harmonisation (DOO SCOT) sur les libellés des zonages graphiques
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Référence du zonage : La comparaison entre le tableau d'harmonisation du SCOT et la légende des plans de zonage du PLU indique que la nomenclature a été respectée.

NOS OBSERVATIONS

Préambule : Celui-ci n'attire pas d'observation de notre part.

Définitions :

- Bâtiments annexes : Il est nécessaire de préciser que les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes (Loi n° 2015-990 du 6 août 2015).
- Catégories de destination des constructions : Indiquer que ce sont ces catégories qui ont servi à identifier le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Sinon il y a une incohérence entre cette définition du règlement qui s'appuie sur les articles R151-27 et R151-28 (CU) et l'inventaire présenté en au dossier en 5E.
- Piscine : Il est nécessaire d'ajouter un renvoi vers la définition des « bâtiments annexes » (implantation).

Dispositions générales : Champ d'application, portée et contenu du règlement :

Article 1 : Préciser « ensemble du territoire terrestre » ou ajouter un zonage maritime.

Article 4 : Indiquer que le libellé des zonages graphiques (U, AU, A et N) a été réalisée à partir de la grille d'harmonisation trame proposée au DOO du SCoT et mettre à jour ces libellé facilitant la compréhension avec le PLUi. Nous ne partageons pas l'avis du maître d'ouvrage formulé dans son mémoire en réponse, cette grille n'a pas été respectée notamment pour le zonage AL (confusion avec le « L » de NL) et pour les écarts entre minuscules et majuscules. Cet article 4 devrait comprendre une nomenclature détaillée de tous les sous zonages utilisés dans le PLU.

Les autres dispositions générales n'attirent pas d'observation de notre part

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La définition des bâtiments annexes doit-elle préciser que les piscines y sont rattachées selon la Loi de 2015 ?
- Doit-il être précisé que la pièce 5E « Repérage du bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement » a été réalisé selon cette définition ?
- Piscine : Faut-il rattacher cette définition à la notion de bâtiment annexe ?
- Le PLU couvre-t-il réellement l'ensemble du territoire communal ?
- Le libellé des zones graphiques est-il en harmonie avec la trame proposée par le DOO du SCoT ?
- L'article 4 devrait-il comprendre une nomenclature de tous les sous zonages utilisés dans le PLU ?
- Les autres définitions et dispositions générales sont-elles en nombre suffisant et sont-elles cohérentes ?

I.II Règles applicables à l'ensemble du territoire

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) RTE – Indiquer aux chapitres spécifiques à chaque zone, traversée par un ouvrage que : ▪ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes HTB (tension >50kV) ▪ Les ouvrages peuvent être modifiés et surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
Bâtiments de France (Architecte des) – Aucune observation
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Zones humides : Prendre en compte la nouvelle rédaction de la règle 4 du SAGE
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Article 3 et 5 – Bâtiments inventoriés (annexe changements de destination) peuvent-ils être démolis (E42)
Article 9 : – Pour les haies identifiées et arasées, une action de replantation pourrait être imposée (R02)
Imperméabilisation des surfaces – Ouvrages de rétention (type bassin d'orage) consommateur d'espace : pourquoi pas priorité à l'infiltration à la parcelle (C73)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Préfet des Côtes d'Armor (RTE) – Règlement sera mis à jour
Pays de Saint-Brieuc (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : SCoT) – Zones humides : Art. 6 des dispositions générales du règlement sera corrigé pour intégrer la dernière version de la règle 4 du SAGE.
Eaux pluviales – Le nouveau PLU intègre des dispositions incitatives privilégiant l'infiltration. De plus, le règlement fait directement référence au « règlement des aménageurs » établi par SBAA et annexé au règlement du PLU. Il faut aussi noter l'absence de schéma directeur des eaux pluviales opposable (document en cours d'élaboration au sein de SBAA),
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Article 3 et 5 – Ces bâtiments peuvent être démolis, l'identification concerne seulement le droit de réaliser un changement de destination. Cette destruction doit faire l'objet d'une demande (permis de démolir), comme pour l'ensemble des constructions de la commune (cf. article 5 des dispositions générales)
Article 9 – Le fait d'imposer une action de replantation est laissé au choix de la collectivité pour s'adapter à chaque situation.

NOTRE ANALYSE

Construction à caractère exceptionnel : ouvrages publics «techniques» et équipements indispensables à la sécurité...

Reconstruction/Restauration :
- Reconstruction à l'identique autorisée dans un délai de dix ans.
- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs autorisés, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Effets d'un changement de destination : autorisés selon annexe.

Adaptations mineures : adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Permis de démolir-Déclaration préalable :
- Demande obligatoire d'un permis de démolir pour des travaux de démolition d'une construction.
- Déclaration préalable obligatoire pour des travaux portant sur les clôtures.

Destruction de zones humides identifiées au PLU interdite sauf :
- Enjeux liés à la sécurité des personnes.

- Projet bénéficiant d'une DUP quand absence d'alternative.
- Impossibilité technico économique d'implanter en dehors de ces zones des infrastructures publiques.
- Aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants dans le cadre d'une Déclaration d'Intérêt Général.
- Impossibilité technico économique d'aménager en dehors de ces zones, un chemin d'accès pour gérer les ZH.

Mixité sociale et densité minimale de logements dans les zones AU et certaines zones U destinées à l'habitat.

Marge de reculement le long des routes nationales et départementales

Éléments patrimoniaux identifiés : haies, boisements et arbres protégés.

Sites archéologiques : le plan de zonage précise la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal.

Secteur de préservation et de développement des commerces de proximité :
- Préservation des cellules commerciales existantes dans les centre-bourgs de Pordic et Tréméloir:
- Limitation des implantations commerciales hors des centralités urbaines (centre- bourg et Zacom).

Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières : les secteurs affectés par le bruit sont définis et classés

Sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer

NOS OBSERVATIONS

Ouvrages électriques : Nous prenons note que le règlement sera mis à jour afin de rappeler que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes HTB.

Changements de destination : L'autorisation de démolir les bâtiments inventoriés à ce titre est précisée à l'article 3 (p.16) sous réserve d'une demande préalable de permis de démolir (art. 5).

Eléments patrimoniaux identifiés : Il n'existe aucun inventaire de ce patrimoine protégeant le bâti de qualité situé en zone A et N. La seule mesure de protection se situe dans les zones UA et à l'article 2.2.2 des deux zones A et N (p.111 et p.122) lorsque sont envisagés des travaux :

> *Restauration de constructions anciennes* : Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

Aucune indication n'est donnée sur les critères qui permettant d'interdire leur démolition. Il en est de même pour le patrimoine vernaculaire (puits, fours, croix et calvaires), leur restauration est seulement admise en zone N (p.118).

Dans l'attente d'un inventaire de ce patrimoine, un article devrait être ajouté aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Murs maçonnés

Les murs traditionnels (pierre apparente) des UA, UB, UV, A et N (p.32, p.45, p.57, p.111, p.122) sont protégés par l'article suivant :

> *Clôtures* : Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Mais les murs traditionnels des zones UE ne sont pas protégés. Il serait intéressant que cette mesure soit transférée aux « dispositions générales applicables à toutes les zones » avec lorsque cela s'avère nécessaire une autorisation limitée de création de nouveaux accès.

Zones humides : L'art 6 des dispositions générales intégrera la dernière version de la règle 4 du SAGE. Il était nécessaire de s'assurer que le périmètre de la zone humide de l'aéroport était conforme à l'inventaire des ZH (cf. thème zones humides).

Haies identifiées (L151-19 et L151-23) : Nous partageons l'avis du maître d'ouvrage (mémoire en réponse) mais il serait préférable de retirer les haies de type arbustive et de préserver les haies, y compris par une replantation (règlement), lorsqu'il s'agit d'éléments assurant une continuité de la trame verte.

Eaux Pluviales : Chaque article 3.2.2 « Eaux Pluviales » précise les conditions d'infiltration, et d'évacuation après régulation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle. Il est souhaitable de trouver une formulation qui soit plus incitative pour limiter les rejets dans le réseau.

Nous n'avons pas d'observation sur l'aspect réglementaire des autres dispositions de ce thème.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les dispositions prévues font-elles référence à la réglementation ?
- Le report de la ZH de l'aéroport nécessite-t-il une modification du règlement littéral ?
- Le patrimoine bâti d'intérêt local fait-il l'objet d'un inventaire ?
- Le règlement littéral fixe-t-il des critères précis empêchant la démolition du patrimoine bâti d'intérêt local ?
- Le petit patrimoine vernaculaire est-il suffisamment protégé
- Les murs traditionnels (en pierre) sont-ils protégés sur la totalité du territoire ?
- Les haies identifiées doivent-elles disposer d'une obligation de replantation après arasement ?
- Les méthodes alternatives de récupérations des eaux pluviales sont-elles assez détaillées ?

II. Zones urbaines

Introduction

Le zonage urbain (U) s'applique aux secteurs déjà urbanisés lorsque les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il se divise en quatre zonages principaux :

- UA : Celui-ci comprend les deux centres bourgs traditionnels (Pordic, Tréméloir) et la périphérie immédiate de Pordic.
- UB : Extensions urbaines en périphérie des centres bourgs anciens (UA), dédiées à l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire)
- UV : Villages ou hameaux anciens absorbés au sein de l'aire agglomérée, avec une majorité de bâti ancien essentiellement en limite de rue, en continuité de l'agglomération.
- UE : Constructions et installations des équipements publics ou d'intérêt collectifs.
- UT : Campings et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement.
- UY : Activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services y compris site aéroportuaire.

---

6 REGLEMENT LITTERAL

II. Zones urbaines

Zones UA

AVIS DES PPA
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Règles architecturales trop contraignantes bridant l'innovation sur tout le territoire de la commune nouvelle. Reconsidérer l'article ~~11~~ (2.2) de manière à harmoniser les règles d'architecture sur l'ensemble de l'agglomération dans le cadre du PLUI intercommunal (E02). – Besoin de préserver le bâti actuel mais ne pas enfermer les citoyens dans un carcan bloqué aux siècles passés par un reniement de l'architecture contemporaine (E13). – Contraintes architecturales, en particulier forme des toits sont inappropriées à l'architecture contemporaine (E73, E74, E90) – Permettre et favoriser la construction de maisons écologiques en matériaux (bois) (E90)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Règles architecturales – Réponse commune à toutes ces remarques, décision politique de préserver la qualité architecturale du paysage urbain, avec des règles qui pour autant ne brident pas une expression architecturale plus contemporaine. – Les règles du PLU n'empêchent pas la réalisation de maisons en matériaux bois.

NOTRE ANALYSE

Rapport de présentation (rappel)

La zone UA correspond aux deux centres bourgs traditionnels qui témoignent d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UAa : Centre ancien de Pordic, tissu urbain dense et continu
- UAb : Périphérie du centre ancien de Pordic, tissu urbain diversifié (longères, lotissements, collectifs).
- UAc : Centre ancien de Tréméloir, tissu urbain ancien incorporant quelques constructions récentes.

Règlement

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Usages des sols et Nature des activités

- *Admis sous conditions* : Entrepôts, stationnement, services publics, exhaussements et affouillements, ouvrages et infrastructures, extension des établissements ou installations existantes (à la date approbation du PLU).
- *Interdits* : Installations ou utilisations du sol incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue, usage agricole, carrières, campings et caravanings, parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes, habitation de loisir, parc d'attraction, chenils et élevages, dépôts et décharges, stockages,
- *Mixité fonctionnelle* : En UAa et UAc, sont interdites pendant 3 ans les transformations en logement des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services.
- *Mixité sociale* : Opération d'habitation de 8 lgts ou plus (habitation), minimum de 30 % de logements locatifs aidés (PLAI, PLUS, PLS et PSLA) (article 7 des dispositions générales du règlement).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation par rapport aux voies et emprises
  - UAa : Implantation à l'alignement. Si immeubles contigus construits en retrait de l'alignement, possibilité d'implantation en prolongement d'un des immeubles voisins.
  - UAb : Implantation selon alignement dominant (constructions avoisinantes). En absence d'alignement dominant, volume principal implanté avec un retrait de 5 et 10 m de la voie. Volumes secondaires (extensions, annexes) recul minimum de 3 m à partir de la voie. Implantation libre de carports.
  - UAc : Implantation des constructions à l'alignement ou selon alignement dominant

    Dispositions alternatives : Exceptions prévues sous conditions (parcelles d'angles, emprises publiques, constructions contigües existantes, travaux d'isolation par l'extérieur…)
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
  - Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment doit être au moins égale à 1 m,

    Dispositions alternatives : Exceptions prévues sous conditions (prolongement d'implantation initiale, travaux d'isolation thermique par l'extérieur).
- Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées :
  - Privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain.
- Hauteur des constructions, hauteur maximale :
  - Hauteur de façade mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble) et le niveau du sol pris à son aplomb ne peut excéder 9 m.
  - Hauteur au faîtage (hors ouvrages techniques, cheminées…) ne peut excéder 14 m
    Exclusions : Lucarnes, raccordement aux toitures contiguës, saillies traditionnelles
    Variation autorisée ou imposée dans la limite d'1m de hauteur : Commerce en rez-de-chaussée.

    Cas particuliers : sous conditions (construction dans la pente, isolation thermique des constructions existantes, annexes non contigües,

Exceptions : Installations et équipements des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...). Bâtiments à usage public et d'intérêt général.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Principes généraux :
  - Rappel (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme) : atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Volumétrie, matériaux apparents et couleurs :

  - Toitures des logements individuels

    Deux pans symétriques, pente conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison entre 40° et 50°). Couverture en ardoises ou présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

    Volumes secondaires :
    - Visible : deux pans symétriques ou monopente entre 40° et 50°, hormis véranda < 20 m². Toiture recouverte d'ardoises présentant l'aspect de l'ardoise bleue (zinc gris anthracite toléré)
    - Non visible : forme, pente et nature des matériaux laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50% de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.
      Châssis de toitures posés encastrés.
      Eléments de superstructures (cheminées, ventilations…) intégrés harmonieusement

  - Toitures des logements collectifs :

    Deux ou quatre pans symétriques, (pentes asymétriques si contraintes techniques). Ardoise ou aspect de l'ardoise bleue (zinc gris anthracite toléré).

    Volumes secondaires :
    - Non visible : forme, pente et nature des matériaux laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50% de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.
      Châssis de toitures posés encastrés.
      Eléments de superstructures (cheminées, ventilations…) intégrés harmonieusement

  - Façades et pignons :
    - Aspect des matériaux et couleur des façades en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Bardages extérieurs interdits sur les murs en pierres.

  - Ouvertures visibles depuis l'espace public (en zone UAa, UAc) :
    - Châssis de toiture positionnés à la verticale. Proportion nettement verticale (H > l) et dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.
    - Fenêtres : Ouvertures en façades proportions nettement verticales. A défaut, compositions avec meneaux restituant cette proportion (ne s'appliquent pas aux commerces et bow-windows.
    - Coffres des volets roulants posés à l'intérieur ou dissimulés (lambrequins en métal, zinc ou bois)

  Constructions anciennes : Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

- Clôtures : Style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
  - Voies et emprises publiques : UAa et UAc : mur maçonné (moellons apparents avec joints ou maçonnerie enduite) finis par un couronnement avec goutte d'eau d'une hauteur maximale de 1,80 m (dérogations prévues).
  - UAb : mur bahut enduit ou mur de moellons apparents : hauteur 1 m (minimum 80 cm), plus éventuellement un dispositif à claire voie (1,50 m maximum), ou grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum.
  - Limites séparatives : Clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m. Plaques bétons autorisées sur 0,50 m de hauteur plus grillage), briques de ciment non enduit, matériaux de fortune, haies de résineux interdits.

  Murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

- Locaux et équipements techniques :

  Coffrets, compteurs, BAL devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures. Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos…) doivent être intégrés au bâti principal.

- Antennes et pylônes : Antennes, y compris paraboles et relais téléphoniques, sans saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique (réduire l'impact lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics)

- Equipements de production d'énergie renouvelable : Autorisés dans le respect de la protection des sites et des paysages. Panneaux solaires intégrés dans les toitures en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations. L'implantation d'éolienne, quelque-soit sa taille, est interdite.

<u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>

- Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides : EBC repérés et protégés, autres haies et boisements identifiés, travaux de coupes, abattages et défrichements concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie si enlèvement d'arbres dangereux, chablis et bois morts, si autorisation par arrêté du préfet. Replantation peut être imposée dans le contexte géographique proche.

- Plantations : Conservation des plantations ou leur remplacement pourra être exigée avec des essences locales afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments. La plantation d'espèces végétales dites plantes invasives est interdite.

- Zones humides : Les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des milieux.

<u>Traitement des espaces libres / plantations nouvelles</u>

- Stationnement : Il sera assuré en dehors des voies publiques. Une place équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*). Les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5 m.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, une place de stationnement par logement.

- Logements collectifs : Une place par logement + une place par tranche de 150 m² de plancher avec une certaine proportion imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

- Logements individuels : En zone UAa et UAc : Une place de stationnement par logement. En zone UAb : Deux places de stationnement par logement.

- Constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

- Constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

- Commerces courants, professions libérales, restaurants : aucun emplacement n'est exigé

- Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes : Une place par chambre.

- Etablissements d'enseignement : Une place par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré. Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré. Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

- Constructions destinées à d'autres usages : Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes,

- Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

- Pour les constructions destinées à d'autres usages non listés précédemment, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera apprécié par rapport aux chiffres ci-dessus.
- Stationnement des deux roues : des stationnements pour les deux-roues seront réalisées. Logements collectifs ou résidences communautaires : Studio et 2 pièces (0,5 à 1 place), 3 pièces 1 à 1,5 place), 4 pièces (1,5 à 2 places), 5 pièces et plus (2 à 2,5 places), immeubles de bureaux (1 place / 5 salariés).

Modalités d'application : des modalités d'application sont prévues pour la localisation des stationnements (voitures et deux roues), localisation et couverture des parkings.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès : Le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou d'une servitude de passage suffisante.
- Voirie : Projet subordonné par une desserte dont les caractéristiques répondent à sa destination, notamment sa défense incendie. Lorsque la voirie se termine en impasse, des aménagements seront réalisés pour assurer le fonctionnement des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Réseaux : Les projets sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs »* adopté par SBAA
- Alimentation en eau potable : Obligation d'être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.
- Assainissement : Toute construction susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les constructions non desservies par un réseau public d'assainissement doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes.
- Eaux pluviales : Tout aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir l'évacuation des eaux pluviales de préférence par infiltration dans le sol. Les rétentions devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…*) à l'utilisation de bassins de rétention. Le raccordement au réseau des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé. Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).
- Déchets ménagers : Tout projet doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.
- Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications seront installées en souterrain chaque fois que c'est possible.
- Toute aménagement doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain. En l'absence de réseau, les dispositifs devront être prévus jusqu'en limite de voie publique.

NOS OBSERVATIONS

Destination des constructions

Le PLU protège les commerces existants dans les centralités anciennes des deux agglomérations (UAa et UAc) en interdisant durant les trois premières années après leur cessation d'activité la transformation en logement des locaux situés en RDC à usage de commerces et de services. Le contraire est possible, le changement de logements en RDC en local commercial est favorable à l'extension du commerce dans les deux centralités.

Le zonage UAb comprend le cimetière de Pordic, celui-ci semble s'accommoder de toutes les prescriptions de cette zone ce qui est surprenant. Il est nécessaire de s'assurer de cette cohérence. Si le cimetière est maintenu en UAb, cela doit être précisé en 1.1.1 (usage et affectation des sols).

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères

Le dernier alinéa de l'article 2.2.2 prend des dispositions afin que tout le bâti ancien antérieur au XXème siècle soit préservé, ce qui selon nous, en l'absence d'inventaire du patrimoine d'intérêt local, est indispensable. Mais ce même article fixe également pour les toitures, façades, pignons et ouvertures visibles depuis l'espace public des logements individuels et collectifs contemporains des prescriptions afin que ce nouveau bâti se rapproche au plus près des constructions antérieures au XXème siècle.

Il existe dans cette démarche une volonté tout à fait louable de rechercher une unité d'ensemble ce qui est confirmé par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. Mais nous ne faisons pas tout à fait la même lecture. Le libellé de cet article ne prend pas en compte la notion de changement climatique et s'accommode des apparences lorsqu'il ne recherche une similitude, que pour les parties visibles du domaine public.

Par ailleurs l'application de ces dispositions risque d'être difficile. L'article 2.2.2 prescrit pour les logements individuels et collectifs une toiture à deux pans symétriques (où quatre pans pour les collectifs). Il n'est pas précisé de quelle manière sera appliquée cette règle lorsqu'un bâtiment possédant un toit plat fera l'objet d'une demande de permis de construire pour des travaux ne remettant pas en cause sa toiture.

Les mesures de protection visant à préserver le patrimoine sont indispensables, toutefois les prescriptions architecturales (art. 2.2) ne doivent pas avoir pour conséquence d'empêcher toute possibilité, à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain. Une ouverture vers l'architecture plus moderne n'est-elle pas nécessaire par la mise en place de mesures dérogatoires (E02, E13, E76, E74, E90) sous condition de soumettre le projet à un professionnel qualifié.

La mixité sociale fait l'objet de prescriptions.

Equipements et réseaux

Les dispositions prévues aux articles 3.1, et 3.2 n'attirent pas d'observation de notre part

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- En l'absence d'inventaire du patrimoine d'intérêt local, est-il nécessaire de protéger le patrimoine bâti ancien par des mesures réglementaires selon le zonage du règlement graphique en centralité ?
- Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
- La mixité sociale dispose-t-elle de prescriptions ?
- Le cimetière de Pordic et ses riverains peuvent-ils répondre aux prescriptions du zonage UAb ?
- Les caractéristiques des commerces situés en RDC sont-elles suffisamment protégées ?
- Le libellé de l'article 2.2.2 oblige remet-il en cause les toitures « toit plat » existantes en UAa et UAc ?
- Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- Les autres dispositions du zonage UA sont-elles cohérentes ?

---

6 REGLEMENT LITTERAL

II. Zones urbaines

Zones UB

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Règles architecturales trop contraignantes bridant l'innovation sur tout le territoire de la commune nouvelle. Reconsidérer l'article ~~11~~ (2.2) de manière à harmoniser les règles d'architecture sur l'ensemble de l'agglomération dans le cadre du PLUI intercommunal (E02). – Besoin de préserver le bâti actuel mais ne pas enfermer les citoyens dans un carcan bloqué aux siècles passés par un reniement de l'architecture contemporaine (E13). – Contraintes architecturales, en particulier forme des toits sont inappropriées à l'architecture contemporaine (E73, E74, E90) – Permettre et favoriser la construction de maisons écologiques en matériaux (bois) (E90)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Règles architecturales – Réponse commune à toutes ces remarques, décision politique de préserver la qualité architecturale du paysage urbain, avec des règles qui pour autant ne brident pas une expression architecturale plus contemporaine. – Les règles du PLU n'empêchent pas la réalisation de maisons en matériaux bois.

NOTRE ANALYSE

Nous abordons ici uniquement ce qui différencie cette zone UB de la zone UA.

Rapport de présentation (rappel)

La zone UB correspond aux extensions urbaines en périphérie deux centres bourgs anciens, qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager …)

La zone UB comprend le sous-secteur UB1, correspondant aux secteurs situés à proximité du littoral, en périphérie de l'agglomération ou sur les villages (le Sépulcre) et hameaux non littoraux (la Ville Andrieux).

Règlement

NOS OBSERVATIONS

Destination des constructions

Les dispositions prévues à l'article 1.1.1 n'attirent pas d'observations.

L'article 1.1.2 interdit l'implantation de nouveaux commerces (article 11 des dispositions générales et non pas article 12). Les professions libérales ne sont pas concernées par cette interdiction, tout comme l'extension des commerces existants. Cet article est conforme avec la volonté de la commune de privilégier les centralités commerciales existantes notamment celles localisées en UA.

L'alinéa « Mixité sociale » de l'article 1.1.3 est conforme avec celui de la zone UA, il répond aux obligations de mixité.

Le zonage UB comprend le cimetière de Tréméloir, celui-ci semble s'accommoder de toutes les prescriptions de cette zone ce qui est surprenant. Il est nécessaire de s'assurer de cette cohérence. Si le cimetière est maintenu en UB, cela doit être précisé en 1.1.1 (usage et affectation des sols)

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères

L'article 2.1 ne fait pas l'objet d'observations.

L'article 2.2 présente sensiblement les mêmes caractéristiques architecturales qu'en zone UA à l'exception des ouvertures. Le zonage UB est éloigné du centre et ne se trouve pas au cœur des hameaux anciens classés en UV. Il s'agit essentiellement de secteurs pavillonnaires qui comprennent déjà des constructions qui ne respectent pas notamment la forme de toiture. Des dispositions dérogatoires devraient être prévues sous réserve que les projets soient soumis à l'avis d'un professionnel qualifié, étant entendu par ailleurs, que la restauration du bâti antérieur au XXème siècle est préservée (E02, E13, E76, E74, E90) (cf. thème UA).

La construction de maison en bois n'est pas interdite (E90)

La mixité sociale fait l'objet de prescriptions.

Equipements et réseaux

Absence d'observations

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La destination de la zone UB est-elle préservée ?
- La zone UB autorise-t-elle l'implantation de nouveaux commerces de détail ?
- Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
- Le cimetière de Tréméloir et ses riverains peuvent-ils répondre aux prescriptions du zonage UB ?
- Le libellé de l'article 2.2.2 remet-il en cause les toitures « toit plat » existantes en UB ?
- Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- Les autres dispositions du zonage UB sont-elles cohérentes ?

6 REGLEMENT LITTERAL

II. Zones urbaines

Zones UV

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Règles architecturales trop contraignantes bridant l'innovation sur tout le territoire de la commune nouvelle. Reconsidérer l'article ~~11~~ (2.2) de manière à harmoniser les règles d'architecture sur l'ensemble de l'agglomération dans le cadre du PLUI intercommunal (E02). – Besoin de préserver le bâti actuel mais ne pas enfermer les citoyens dans un carcan bloqué aux siècles passés par un reniement de l'architecture contemporaine (E13). – Contraintes architecturales, en particulier forme des toits sont inappropriées à l'architecture contemporaine (E73, E74, E90) – Permettre et favoriser la construction de maisons écologiques en matériaux (bois) (E90)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Règles architecturales – Réponse commune à toutes ces remarques, décision politique de préserver la qualité architecturale du paysage urbain, avec des règles qui pour autant ne brident pas une expression architecturale plus contemporaine. – Les règles du PLU n'empêchent pas la réalisation de maisons en matériaux bois.

NOTRE ANALYSE

Nous abordons ici uniquement ce qui différencie cette zone UB de la zone UA.

Rapport de présentation (rappel)

La zone UV correspond aux villages ou hameaux anciens absorbés au sein de l'aire agglomérée, avec une majorité de bâti ancien essentiellement en limite de rue, en continuité de l'agglomération.

L'organisation du bâti a produit un paysage urbain particulier de grande qualité que le présent règlement cherche à préserver voire à conforter.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

Règlement

NOS OBSERVATIONS

Destination des constructions

L'article 1.1.1, conforme à celui de la zone UA, n'attire pas d'observation complémentaire.

L'article 1.1.2, interdit la création de nouveaux commerces de détail, ce qui est logique, absence de centralité commerciale (cf. article 11 des dispositions générales et non pas article 12).

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères

L'article 2.2 présente les mêmes prescriptions architecturales qu'en zone UA y compris pour les ouvertures, nous formulons les mêmes observations. Des dispositions dérogatoires devraient être autorisées, étant entendu que par ailleurs, la restauration du bâti antérieur au XXème siècle est préservée (E02, E13, E76, E74, E90). La construction de maison en bois n'est pas interdite (E90) (cf. thème UA)

Equipements et réseaux

Absence d'observations sur le règlement

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La destination de la zone UV est-elle préservée ?
- La zone UV autorise-t-elle l'implantation de nouveaux commerces de détail ?
- Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
- Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?

6 REGLEMENT LITTERAL

II. Zones urbaines

Zones UE

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE

Rapport de présentation (rappel)

La zone UE correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements publics ou d'intérêt collectifs actuels ou en projet, et permet leur développement.

Règlement

NOS OBSERVATIONS

Destination des constructions

1.1.1 : Indépendamment de toute servitude, les deux cimetières de Pordic et de Tréméloir étant des équipements publics d'intérêts collectifs, ne devraient-ils pas être en zone UE. Si c'est le cas, cela devra être précisé en 1.1.1.

1.1.2 : Sans observation

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères

Les zones UE ne comprennent pas de bâti antérieur au XXème siècle, ni de mur en pierre.

Article 2.4 : celui-ci devrait prévoir la mutualisation des places de stationnement quelque-soit l'installation ou l'équipement public ou d'intérêt collectif accueilli.

Equipements et réseaux

Sans observations.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La destination de la zone UE est-elle préservée ?
- Les cimetières devraient-ils être en zone UE ?
- Le zonage UE comprend-il du bâti antérieur au XXème siècle et des murs en pierre ?
- La mutualisation des places de stationnement est-elle prescrite?
- Les autres dispositions du zonage UE sont-elles cohérentes ?

6 REGLEMENT LITTERAL

II. Zones urbaines

Zones UT

AVIS DES PPA : Néant
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

NOTRE ANALYSE

Rapport de présentation (rappel)

La zone UT comprend les terrains permettant la réalisation de campings et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement.

Règlement

Destination des constructions

Article 1.1.1 de la zone UT : La zone admet les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement.

Article D331-1-1 du code du tourisme :

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile...

NOS OBSERVATIONS

L'article 1.1.1 devrait faire référence au code du tourisme (article D331-1-1) ou préciser la définition des terrains de camping et de caravanage qui outre les tentes et les caravanes, accueillent des résidences mobiles de loisirs (RML) et des habitations légères de loisirs (HLL).

Les deux terrains de camping classés en UT sont délimités au règlement graphique (CU L.121-9) et présentent une extension limitée, en continuité des espaces urbanisés (CU L.121-14).

Il devrait être précisé que malgré leur localisation ils ne constituent pas des espaces urbanisés

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- L'identification de la zone UT est-elle suffisamment précise ?
- Les terrains de camping et de caravanage doivent-ils répondre à une autre réglementation que le CU ?
- Un terrain de camping classé en UT constitue-t-il un espace urbanisé situé en continuité d'une agglomération ?

:

Zones UY

AVIS DES PPA
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 22) – UYa : Nouveaux zonages sur l'aéroport UYa, avec dans le règlement « secteur destiné à l'implantation d'activités liées à l'aérodrome ». proposition restrictive pouvant entraver toute activité connexe de développement de la plateforme aéroportuaire ou aux missions d'intérêt public.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – UYa : Intégration au règlement zonage UYa (aéroport) d'activités connexes.
– UYc (ZACOM Kéribet) : zonage UYc doit permettre l'accueil d'activité de production adossées à un espace vente. Zone UY : aménagements mutualisés ; retirer la bande de retrait de 5m pour les constructions ; pas d'obligation de murs coupe-feu lors d'implantation à la limite ; plantations à l'échelle du site et non de la parcelle.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zone UYa – Les zones UYa sont strictement réservées aux activités aéroportuaires (C38, C54, C61, C62, C63, C76, E09, E57, E62, E70, E82)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 22) – Zone UY : reprend les dispositions du PLU actuel de Pordic (zone 7AUyar), en autorisant « *Les occupations et utilisations du sol liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques* », reprises dans le PADD. Demande d'un élargissement des activités pouvant potentiellement s'implanter sur le site de l'aéroport (prise en compte de projets actuellement en cours d'étude et qui n'ont pas pu être portés à la connaissance de la population lors de la procédure de révision du PLU. Proposition de conserver le PLU sans changement sur le site de l'aéroport, et mener une procédure ultérieure spécifique sur le site de l'aéroport pour faire évoluer le PLU par une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – UYa (Aéroport) : La réduction de la zone UY correspond à une superficie de 1,1 ha, mais le zonage UY ne concerne pas l'enveloppe foncière économique, à l'inverse des zones 1AUy ou 2AUy. Cette modification peut toutefois être apportée au zonage.
– UYc (ZACOM Kéribet) : activités artisanales non spécifiquement interdites en zone Uy. Autres remarques pertinentes au regard des caractéristiques particulières de cette zone déjà en grande partie aménagée : peuvent être intégrées dans le règlement, en créant un indice spécifique pour la zone UYc correspondant à la zone de Kéribet.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Zone UYa – Demande déjà traitée (règlement inchangé par rapport au PLU actuel (cf. mémoire en réponse à l'avis des PPA)

NOTRE ANALYSE

Rapport de présentation

Les zones UY sont destinées à accueillir les activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services. Elles comprennent :

- une zone UYc, correspondant à la ZACOM de « Kéribet - La Ville Auvray », elle autorise l'implantation d'activités commerciales.
- une zone UYa, correspondant au secteur de l'aéroport, destiné à l'implantation d'activités liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques (C38, C54, C61, C62, C63, C76, E09, E57, E62, E70, E82).

Règlement

NOS OBSERVATIONS

Le zonage UY comprend trois sous zones, certaines prescriptions sont communes aux trois.

La sous zone UYc (commerces)
La sous zone UYa (aéroport)

La sous zone UY (autres activités)

Ces zones sont destinées chacune :

En UYc Zone de Kéribet (ZACOM) : zone d'activités commerciales dont les surfaces de vente sont supérieures à 250 m2

En UYa : Aéroport : Les occupations et utilisations du sol liées à l'aéroport et aux activités aéronautiques (C38, C54, C61, C62, C63, C76, E09, E57, E62, E70, E82).

En UY : Toutes les autres activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services et les activités commerciales suivantes :

- Les stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles (et motocycles) et cafés hôtels restaurants (CHR).
- La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

La répartition des activités entre les différentes sous zones UY n'attire pas d'observation de notre part. Il en est de même pour les usages communs aux trois secteurs (logements de fonction, équipements techniques infrastructures et mouvements de terrains limités).

L'article 1.1.2 (retirer 1.2.4) précise bien (p.76) que sont interdites sur la zone UYa les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1. Celui-ci n'autorise pas les pistes auto/moto ou d'éducation routière.

Il est logique que la zone UYa ne soit pas ouverte aux activités commerciales. Cela évite de concurrencer la ZA de Kéribet et les autres centralités commerciales périphériques.

La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite notamment pour les nouveaux projets (1AU).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La destination de la zone UY est-elle précise ?
- Les commerces de centralité sont-ils protégés par une limitation de surface ?
- La définition du zonage UY et de ses sous zones UYa et UYc est-elle cohérente ?
- La zone UYa est-elle strictement réservée aux activités de l'aérodrome ?
- Faut-il permettre les implantations commerciales en UYa ?

6 REGLEMENT LITTERAL
III. Zones à urbaniser

AVIS DES PPA
AUX AVIS DES PPA
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 22) – Zonage 6AUypr évolue en 1AUy permettant uniquement « l'accueil d'entreprises diversifiées, à l'exception des activités commerciales ». Ne pas bloquer ce type d'installation.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Stationnement : Justifier le nombre de places de stationnement en 1AU et 2AU (située près des arrêts TUB centre bourg) > places secteurs pavillonnaires en périphérie (transport collectif moindre).
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Règles architecturales – (pour mémoire, cf. zones U)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 22) – Zone 1AUy : tient compte du SCOT interdisant toute implantation commerciale hors des ZACOM. Est donc identique sur toutes les zones Uy et 1AUy autres que la ZACOM de Kéribet (zone UYc). Le règlement ne peut donc pas être modifié sur ce point sous peine d'incompatibilité avec le SCOT.
Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA) – Stationnement : Le PLU impose 2 places de stationnement / logement individuel (zones 1AUh + zones urbaines) ; sauf 1 place / logement (zones UAa et UAc = cœur des deux bourgs).Nature très dense du tissu urbain central (capacités de réaliser deux places / logement rares + offre de stationnement sur l'espace public importante.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Règles architecturales – (pour mémoire, cf. zones U)

NOTRE ANALYSE

Les zones à urbaniser (Titre III du règlement, p. 85) comprennent les zones 1AU, 1AUh, et 2AU.

Zones 1AU : Ce sont des zones où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone…

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement...

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUE = UE ; 1AUY = UY).

Zones 1AUh : Il s'agit de zones à urbaniser où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone…

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les zones 1AUh respectent les règles de mixité sociale et de densification définies dans les dispositions générales du règlement, et précisées dans les OAP du PLU. Selon leur proximité avec les cœurs de bourg, le règlement distingue des zones 1AUh1 et 1AUh2 avec des hauteurs maximales différentes.

ZONES 2AU : sont des zones à urbaniser dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Pour les zones 2AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 7), et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les zones 2AU destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans les dispositions générales du règlement (article 7), et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

NOS OBSERVATIONS

1AU : Le zonage 1AU comprend les zones 1AUE (équipements publics) et 1AUY (activités économiques)

- La section 1 du zonage 1AU renvoie aux zones U du même indice soit pour la zone 1AUy à la zone UY. Ainsi la zone 1AUy est destinée à accueillir les activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services, à l'exclusion des activités commerciales (UYc). Ces dispositions sont correctes, elles contribuent, en conformité avec le SCoT à la préservation de l'attractivité des centralités commerciales du pays de Saint-Brieuc.
- Les sections 2 et 3 renvoient aux règles de la zone U correspondante.
  Le regroupement sur un même site (rue Jean Moulin) de plusieurs équipements sportifs et d'un équipement public (type salle des fêtes) permettra de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels en mutualisant les places de stationnement.
  Il est dommage que des dispositions similaires ne soient pas mises en œuvre pour les zones 1AUy et 2AUy.

1AUh : Les zones à urbaniser à vocation habitat destinées à être classées en UA, UB, UV sont regroupées en 1AUh. Elles disposent toutes d'une OAP que nous avons analysée précédemment.

La destination des constructions, l'usage des sols, les natures d'activité, les caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère, les équipements et réseaux reprennent l'essentiel du zonage UB en y ajoutant les caractéristiques dues aux projets d'aménagement d'ensemble et en imposant des objectifs de densification et de mixité sociale.

Nous avons pris note que les OAP prévoient lorsqu'ils existent, une préservation des espaces boisés, des haies et des murs traditionnels en pierre.

Nous n'avons pas d'observations à présenter autres que celles indiquées lors de notre analyse de la partie réglementation des OAP. 2AU : Le règlement graphique et les OAP distinguent parmi les zones 2AU, des zones 2AUh et des zones 2AUy alors que le règlement littéral de la zone 2AU, ne présente pas ces sous zones.

Tous les secteurs classés en AU (2AU et 1AU) destinés à l'habitat disposent d'une réglementation complémentaire de type OAP. Celles-ci comprennent une partie graphique et une partie réglementaire, nous les avons analysées à l'occasion de cette partie graphique.

Le règlement littéral du zonage 2AU n'est renseigné que pour la section 1 (Destination des constructions, usages des sols et nature des activités). Ces zones étant classées (après enquête publique) en zone 1AU, il est nécessaire de se reporter d'une part à ce zonage pour connaître le contenu des autres sections réglementaires et aux OAP évoquées ci-dessus. Le nombre de places de stationnement sera abordé ci-dessous.

La section 1 du zonage 2AU n'attire pas d'observation de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le règlement doit-il présente-t-il le même sous zonage que 2AUh et 2AUy que le règlement graphique ?
- Le renvoi des dispositions du zonage 2AU vers le zonage 1AU est-il logique ?
- La section 1 du zonage AU est-elle cohérente ?
- La zone 1AUy à vocation économique doit-elle être ouverte aux activités commerciales ?
- La mutualisation des places de stationnement en zone 1AUy doit-elle être envisagée ?

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
CDPENAF
Dispositions encadrant les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle Les dispositions du règlement : – précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise – permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. – La rédaction proposée ne traite pas de la notion de réciprocité et pourrait permettre la création de logement supplémentaire dans les projets d'extensions ou dans le cadre d'implantation d'annexes. Avis favorable sous réserve que soit ajoutée la notion de réciprocité aux dispositions réglementaires ; indiquer explicitement que les extensions et annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.
Services de l'Etat (Préfet) – Changement de destination : Pas de possibilité d'extension de 30% sur un bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination pour les gîtes et chambres d'hôtes.
Chambre d'Agriculture (CA22) – Logement de fonction : 1 Logement de fonction/ exploitation restrictif. Demande d'un logement par exploitant.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Extension de construction – Souhaite créer un garage dans le prolongement d'un bâtiment existant situé au 39 rue de La Lande à Tréméloir. Ceci dans la limite des 30% de la surface totale du bâti existant (E01).
– Possibilité de construire un bâtiment annexe sur une parcelle non bâtie de 1500 m2 (parc. 142) située en zone agricole (AL) au hameau du Bourg Neuf, parcelle contiguë à une petite parcelle bâtie qui ne peut accueillir le bâtiment projeté (C02).
Construction d'annexes
Le Bourg Neuf – YH 142 (AL) Construction d'une annexe sur une parcelle non bâtie en AL de 1500 m2 (C02). – YH 142 (AL) Aménagement bassin, piscine, serre ? (C02)
Kernelin – ZD 27a (AL) (Kernelin) Demande que le classement de sa parcelle au PLU lui permette de couvrir sa piscine pour laquelle un permis de construire a été délivré en 1999 (C28, E04)
La Ville Evêque – ZE93 (AL) Implanter les annexes à moins de 20m du bâti existant comme pour les autres habitants de la rue (au lieu de 10m) (E102)
Ensemble du territoire Autoriser l'aménagement via « structure légère » de terrain déjà construits qui sont en zone A voire en zone NL (E76, E103).

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
CDPENAF : Avis très concis et difficile d'interprétation. – Question de la réciprocité s'applique de fait sans qu'il soit nécessaire de la faire figurer au règlement. – Ajout : Le changement d'affectation créant un nouveau logement n'est pas autorisé pour les annexes ou les extensions.
Services de l'Etat (Préfet) – Sera corrigé en zone A pour le changement de destination seulement
Chambre d'Agriculture (CA22) – Logement de fonction : Point étudié par les élus avant l'approbation du PLU. DDTM défavorable pour cette évolution, (un logement de fonction / exploitation).
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Extension de construction – La Lande à Tréméloir : Demande déjà traitée précédemment.
Construction d'annexe – Le Bourg Neuf : L'analyse par rapport au règlement du PLU indique que la distance est de 10 m. – Kernelin : Interrogation sur l'incidence du couvrement de la piscine (devient une annexe ?)

– La Ville Evêque : L'analyse par rapport au règlement du PLU indique que la distance est de 10 m, comme pour les autres habitants de la rue dans le nouveau PLU – Aménagement de structures légères (cf. règlement du PLU)

NOTRE ANALYSE

Sont autorisées :

- Constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
  Zone AL : constructions en continuité de l'exploitation concernée, ou en continuité des agglomérations ou villages (sauf pour les constructions incompatibles avec le voisinage de l'habitat).
- Activités de diversification (hébergement touristique)
- Construction d'un seul logement de fonction sur site (présence permanente nécessaire ; continuité)
- Extension logements de fonctions existants (30 % de l'emprise sol initiale).
- Changement de destination constructions patrimoniales identifiées (être lié à la diversification de l'activité pour l'exploitation concernée).
- Annexes au logement (60 m² d'emprise totale ; implantées < 10 m /logement en zone AL, < 20 m en zone A).
- Constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Changement de destination pour constructions patrimoniales identifiées à l'inventaire, après accord CDPENAF. (interdit < 100 m exploitation agricole en activité ou cessation< 2 ans ; interdiction foyer nouveau si < 50 m² de surface de plancher).
- Extension habitations existantes et construction d'annexes (60 m² d'emprise totale ; <10 m du logement en zone AL, et 20 m en zone A).

Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation en retrait de 5 m / voies et emprises publiques
- Implantation en limite séparative de propriété ou en retrait, dépendante de leur hauteur.
- Orientation des constructions destinées à être chauffées : Privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain.
- Hauteur Bâtiments d'habitation :
  Définition d'une bande de hauteur principale > 3 mètres / limites séparatives : hauteur maximale fixée à 6 m à la sablière et 11 m au faîtage (équivalent à R+1+c).
  < 3 m / limite séparative : hauteur maximale fixée à 3,5 m à la sablière et 6 m au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 4 m.
- Hauteur Bâtiments d'exploitation : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut

Qualité architecturale et paysagère :

- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle
- Dispositions réglementaires pour les bâtiments d'habitation : volumétrie, ouvertures, matériaux apparents, couleurs et toitures, s'inspirant des constructions anciennes du territoire rural
- Dispositions réglementaires pour les bâtiments techniques agricoles :
  Toitures : intégration au paysage, matériaux de fortune interdits ; Façades et pignons : bardage bois ou matériaux similaires, intégration au paysage.
- Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti ancien < XXème siècle.
- Clôtures, le règlement autorise le long de la rue des murs maçonnés (1 m maxi) surmonté éventuellement d'un dispositif de claire-voie (1,5 m maxi au total), ou bien des clôtures grillagées (1,5 m maxi). Les matériaux sont libres en limite séparative, la hauteur est limitée à 1,80 m.

Espaces verts, espaces libres

- Protection des haies et arbres isolés identifiés
- Possibilité d'imposer des plantations pour masquer les bâtiments.
- Plantes invasives interdites

Stationnement

En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public

Desserte par les voies publiques ou privées

- Obligation d'un accès suffisant
- Gabarit selon besoin de l'opération

- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies

Desserte par les réseaux

- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales
- Enfouissement électricité/télécom
- Eaux pluviales : privilégier méthodes alternatives, respect du « règlement aménageur »
- Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit.

NOS OBSERVATIONS

Article 1.1.1 – A1 – zones (AL) : Pour les constructions en continuité de l'exploitation, il conviendra d'éclaircir la notion de continuité. A quelle distance peut-on dire que la continuité existe ou faut-il que le bâtiment touche l'existant. Comment une exploitation peut-elle s'agrandir si la configuration de terrain ne permet pas la notion de continuité ?

Article 1.1.1 - A1 : Nous prenons note que l'extension du bâti ne sera pas autorisée lorsque celui-ci aura bénéficié d'un changement de destination destiné aux hébergements touristiques.

Article 1.1.1 - A2 : Le nombre de logements de fonction devrait être associé à la nature de l'exploitation et à son importance. Une exploitation ayant une vocation de culture n'a pas besoin de logement de fonction alors qu'une exploitation à vocation d'élevage peut, selon la nécessité d'une présence permanente, avoir besoin d'un, voire plusieurs logements de fonction. Dans la définition de ce nombre doit être appréciée la capacité du bâti existant à bénéficier d'un changement de destination. La rédaction de cet article devrait tenir compte de la nature de l'exploitation en se basant sur l'importance des bâtiments d'élevage existants.

Article 1.1.2 : En zone A et AL les constructions nouvelles ne sont pas possibles, c'est la raison pour laquelle toutes les parcelles mutées en zone A et AL ne sont plus constructibles (loi Littoral) (C02, C28, E04, E102, E76, E103).

Article 1.1.1 - B1 à B3 : Cependant la loi de 2015 autorise à présent et selon certaines conditions les extensions du bâti existant et la construction d'annexes. Ces conditions sont précisées en 1.1.1 (Evolution des constructions non liées aux activités agricoles ou aux services publics ou et d'intérêt collectif). Celles-ci permettent souvent de satisfaire les demandes présentées selon que le bâti se situe en A ou en AL (C02, C28, E04, E102, E76, E103).

Précisions :

- Les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes, leurs abords en faisant partie, il n'y a aucune raison de modifier le zonage de la parcelle ZD27, celle-ci constitue une annexe y compris son pourtour, construite après autorisation (selon le pétitionnaire). Il appartient au service ADS d'apprécier les conditions de mise en œuvre d'une éventuelle couverture (C28, E04).
- Les extensions ne sont pas appréciées à la parcelle construite mais selon la notion d'unité foncière (ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire) (E01, C02)
- Les annexes aux habitations non liées aux activités agricoles sont fixées à 10 m pour tout le bâti situé en AL (commune Littoral) afin de limiter les extensions (E102).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Un seul logement de fonction est-t-il suffisant ?
- La construction d'une annexe sur une parcelle adjacente figurant sur une même emprise de bâti peut-elle se faire ?
- La notion de continuité est-elle bien définie ?
- Lorsqu'un terrain ne se prête pas à la construction (zone humide ; accidenté…) en continuité, cela empêche-t-il l'agrandissement d'une exploitation ?
- Les piscines et leurs couvertures sont-elles soumises à la réglementation des annexes ?

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) – Zone Ngv : règlement à modifier ; ne peut pas recevoir de construction puisqu'elle n'est pas en continuité avec un village ou agglomération. – Zone A et N : extension détachée du bâtiment principal = extension d'urbanisation, changer le règlement.
OBSERVATIONS DU PUBLIC
Pordic – YK137 à YK144 (NG) (Gens du Voyage) nécessité de sanitaires (C40)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) – Zone Nt du camping : pas de modification, la zone ne permet que des extensions limitées des constructions existantes. – Zones Ngv : règlement pourra être modifié pour seulement autoriser l'installation de caravanes, et l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments qui existent (cas de l'aire d'accueil situé en continuité de Plérin).
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– YK137 à YK144 (gens du voyage) : La loi Littoral contraint fortement les aménagements possibles sur ce site. Dans son avis officiel, la DDTM demande une modification du règlement sur ce site pour ne pas permettre la construction de bâtiments induisant de potentielles extensions d'urbanisation.

NOTRE ANALYSE

ZONES N :

Zones de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. L'urbanisation en est exclue, mais l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. En fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune de Pordic classe :

- La zone « N : zone à caractère d'espaces naturels ou semi naturels. Elle intègre les espaces identifiés au titre des zones humides ou des zones inondables.
- Le secteur « NT » : aires naturelles de camping, autorisant les aménagements et installations nécessaires aux hébergements touristiques légers.
- Le secteur « NGv » spécifiquement dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage.

Destinations des constructions

A. Sont admis dans tous les secteurs sous certaines conditions

- Chemins piétonniers, aires de stationnement, restauration de bâtiments du patrimoine local, constructions (services publics ou d'intérêt collectif et soumis au respect de la loi littoral), installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements (nécessaires aux fonctionnements des services publics ou d'intérêt collectif), exhaussements et affouillement (pour réalisation de constructions, travaux…), abris exclusivement pour animaux.

B. Sont admis

- Zone N : les évolutions des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU

  Changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU, extension des habitations existantes, construction d'annexes aux habitations existantes, sous réserves (ne pas dénaturer le caractère des lieux, l'emprise au sol cumulée des habitations existantes et créées ne doivent pas excéder 60 m², qu'elles soient en continuité des habitations existantes ou à moins de 10 m du bâti existant.

- Zone NT : Aménagement, rénovation, extension limitée d'installations et équipements communs existants, liés et nécessaires aux campings (blocs sanitaires) et les HLL, les tentes, caravanes.

- Zone NGv : Installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage (sanitaires, logement de gardiennage, pièces de vie…).

C. Sont interdites

- Zone N : Toutes occupations et utilisations du sol non décrites précédemment.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation en retrait de 5 m / voies et emprises publiques.
- Implantation en limite séparative de propriété ou en retrait, dépendante de leur hauteur.
- Orientation des constructions destinées à être chauffées : Privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain.
- Hauteur des constructions : définition *d'une bande de hauteur principale > 3 mètres / limites séparatives : hauteur maximale fixée à 6 m à la sablière et 11 m au faîtage (équivalent à R+1+c).*

Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle
- Dispositions réglementaires pour les bâtiments d'habitation : volumétrie, ouvertures, matériaux apparents, couleurs et toitures, s'inspirant des constructions anciennes du territoire rural
- Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti ancien < XXème siècle.
- Clôtures : sur voies et emprises publiques, mur bahut enduit ou mur de moellons apparents (80 cm à 1m de haut), surmonté éventuellement d'un dispositif de claire-voie (1,5 m maxi au total), ou bien des clôtures grillagées (1,5 m maxi). Les matériaux sont libres en limite séparative, la hauteur est limitée à 1,80 m.

Les locaux et équipements techniques : intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les antennes : à l'intérieur des constructions et **les pylônes** s'insérant dans le paysage.

Energie renouvelable : économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions. Les panneaux solaires : intégrés dans les toitures. L'implantation d'éolienne est interdite.

Espaces verts, espaces libres

- Protection des haies et arbres isolés identifiés
- Possibilité d'imposer des plantations pour masquer les bâtiments.
- Plantes invasives interdites

Stationnement

En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public

Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

- Obligation d'un accès suffisant
- Gabarit selon besoin de l'opération
- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies

Desserte par les réseaux

- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales
- Enfouissement électricité/télécom
- Eaux pluviales : privilégier méthodes alternatives, respect du « règlement aménageur »
- Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit.

ZONE NL

Zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables (terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques).

Destinations des constructions

Sont admis certains aménagements légers (ils ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale et paysagère, et porter atteinte à la préservation des milieux) :

- Cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité ;

- Aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile,
- Réfection des bâtiments existants légalement autorisés, et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières (pas plus de 50 m^2 de surface de plancher) ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement, localisés dans un site inscrit ou classé. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité.

Dans les espaces situés à l'intérieur de la bande des 100 mètres identifiée sur le document graphique, les seules constructions ou installations autorisées sont celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m / voies et emprises publiques
- Implantation au moins égale à 1 m / limites séparatives de propriété
- Orientation des constructions destinées à être chauffées : privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain ;
- Hauteur des constructions : ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle

Espaces verts, espaces libres

- Protection des haies et arbres isolés identifiés
- Possibilité d'imposer des plantations pour masquer les bâtiments.
- Plantes invasives interdites

Stationnement

En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public

Desserte par les voies publiques ou privées

- Obligation d'un accès au terrain selon l'importance du trafic,
- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies,
- Les voies et cheminements doivent être préservés.

NOS OBSERVATIONS

Article 1.1-A : La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local de type puits, four, croix et calvaires est prévue, mais la préservation de ces ouvrages devrait être rendue obligatoire même s'il s'agit de biens communaux.

Les zones NGv n'étant pas en continuité d'une agglomération ou d'un village, elles ne peuvent pas bénéficier de nouvelles installations et constructions mais uniquement d'extensions et d'annexes. Celles-ci sont des aires d'accueil naturelles non constructibles (C40). L'article 1-1-D doit être adapté en conséquence.

Article 2 : Les murs de clôtures traditionnels (pierre apparente) sont conservés (2.2.3).

SYNTHESE DE L'ANALYSE :

- Les extensions du bâti existant et les annexes peuvent-elles être autorisées dans les zones N (N, NT et Ngv) ?
- Les nouvelles installations et constructions nécessaires au fonctionnement de ces zones peuvent-elles être autorisées en Ngv ?

- La restauration du bâti antérieur au XXème siècle est autorisée mais la préservation de ce bâti de qualité devrait-elle être réglementée ?
- Les autres articles du zonage N sont-ils cohérents compte tenu de leur destination ?
- Des nouveaux terrains de camping peuvent-ils être localisés en zone N, hors de la continuité des agglomérations ?

THEME 7 ANNEXES

AVIS
Servitudes
Services de l'Etat (Préfet)
RTE – Plan de servitude I4 inexact (La Ville Guichou) – Légendes graphiques doivent être normalisées – Document graphique : faire apparaître clairement, par surlignage l'axe d'implantation des ouvrages avec des bandes allant de 5m à 100m selon leur puissance. – Description de servitude I4 : indiquer le nom et les coordonnées du service d'exploitation. – Correctif de terminologies et définitions.
ZONE de DEFENSE de RENNES (Etat-major) : La commune est grevée d'une servitude PT2 (RP1, p.28)
DRAC : Deux zones 1AU sont concernées par des sites archéologiques, Les permis d'aménager seront soumis à la DRAC
DGAC (Direction Générale de l'Aviation civile) : Modification des servitudes T4 – T5 – PT1
ORANGE : Aucune réponse remise
GRTgaz : Aucune canalisation de transport haute pression ne traverse la commune.
Annexe sanitaire
Services de l'Etat (Préfet) DDTM : EU - Quid des eaux parasitaires lors des épisodes pluvieux.
OBSERVATIONS DU PUBLIC :
Annexe sanitaire
Eaux usées – Demande que les habitations de la rue de Bel-Air (environ 12) soient raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées (plan de zonage à mettre à jour) (C74, E88).
Eaux pluviales – YA206 et limitrophes : Constructions entre 78 et 80 rue de la Toise eaux pluviales non maîtrisées (R16)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) RTE : Document graphique et liste de servitudes mis à jour.
DRAC : Le tableau des servitudes sera actualisé en conséquence.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
Eaux usées : Demande ne relevant pas directement du PLU
Eaux pluviales : Remarque ne relevant pas directement du PLU

NOTRE ANALYSE

Il est nécessaire de procéder à la mise à jour de certaines annexes (documents fournis).

Annexe sanitaire : Le réseau d'eau pluviale existe le long de la voirie, aucune prescription du PLU n'empêche ce raccordement. Les travaux à réaliser ne relèvent pas du PLU (R16).

Le raccordement au réseau collectif des eaux usées de la rue de Bel-Air (12 constructions classées en UB) suppose que celles-ci soient comprises dans le périmètre « assainissement collectif », l'annexe « plan du réseau » ne présente pas de canalisation à cet endroit ni de poste de relèvement à proximité, ce qui présente un doute sur la possibilité technique de raccorder ces maisons. Or le lotissement situé plus en aval le long du ruisseau est raccordé.

Cette révision n'a pas pour objet la révision du zonage assainissement, des dispositions sont prévues pour

l'assainissement non collectif, elles relèvent du règlement du SPANC.

L'urbanisation de l'ancien site sportif permettra de solutionner cette difficulté dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble (C74, E88).

Le PLU reprend le périmètre assainissement et le règlement sanitaire en vigueur. Il s'agit d'un règlement d'urbanisme qui n'a pas pour objet la mise en œuvre des travaux (R16, C74, E88).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Des mises à jour sont-elles nécessaires ?
- L'annexe assainissement des EU prévoit-elle la desserte de la rue de Bel-Air par le réseau collectif ?

THEME 8 INDICATEURS ET MESURES DE SUIVI

NOTRE ANALYSE

Un tableau de synthèse définit des indicateurs de suivi selon les thèmes abordés :

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure
Consommation foncière	Respect de la densité minimale établie pour les zones d'urbanisation future	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés	Calcul de la densité de chaque projet
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haies conservées Linéaire de haies replantées ou étoffées Linéaire de haies supprimées	Relevé de terrain ou analyse des photos aériennes et comparaison avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets. Evolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs sensibles concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation.
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (existantes comme futures) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire.	Nature et qualité des rejets Analyse de la qualité des eaux de mer	Mesure des consommations et des rejets Exploitation des mesures de surveillance effectuée par IFREMER
Eaux pluviales	Maîtrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site
Transports en commun	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (transports en commun, déplacements doux)	Fréquentation des transports en commun (réseau de bus) Augmentation des aménagements de déplacements doux	Mesure de la fréquentation dans le bus. Linéaire de de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux projets.
Déchets	Réduction des volumes de déchets produits, amélioration du tri.	Volume de déchets produits par habitants Efficacité du tri	Volume de déchets produits par habitants. Mesure du taux de déchets recyclés.
Energie	Maîtrise des consommations énergétique	Energie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des KWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale.

Sur la ressource en eau, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : qualité de l'eau distribuée, capacité des Stations de Traitement et d'Epuration des Eaux usées, suivi des actions du SAGE.
- Indicateur de pression : nombre de rationnement en eau, nombre d'alertes à la pollution littorale, qualité de l'eau de baignade, volume d'eau prélevé

NOS OBSERVATIONS :

Les propositions de suivi portées en page 249 (RP tome 2) sont utiles, elles doivent être mises en œuvre, le

terme peuvent est ambigu.

Il est nécessaire d'ajouter un suivi qualitatif des installations non raccordées au réseau public d'assainissement collectif des EU même si ce réseau n'est pas géré par la collectivité en charge du PLU.

L'annexe sanitaire permet de connaître le nombre de constructions raccordables au réseau d'assainissement des EU qui actuellement ne sont toujours pas raccordées. Un suivi de ces branchements est nécessaire.

Nous n'avons pas d'autres observations sur les mesures de suivi.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le terme « peuvent » est-il suffisamment précis (RP tome 2 page 249) ?
- La qualité des eaux usées relevant du SPANC doivent-elles faire l'objet d'indicateurs et mesures de suivi ?
- Le raccordement des constructions situées dans le périmètre « eaux usées » doit-il faire l'objet d'un suivi ?

THEME 9 PROCEDURE D'ENQUETE

91 Dossier d'enquête

AVIS DE L'AE, DE LA CDPENAF ET DES PPA
Services de l'Etat (Préfet) – Attention lisibilité zones humides et sites archéologiques – Noms villages et hameaux et cours d'eau – Périmètre de protection de captage, lignes électriques – Numérisation du PLU dès son approbation au format CNIG

OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Reconnaissance graphique plus lisible sur les cartes (C83)

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX AVIS
Services de l'Etat (Préfet) DDTM – Plan de zonage sera corrigé en intégrant les différentes remarques. – Pas de périmètre de captage des eaux superficielles.
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Remarque déjà traitée dans le cadre de la réponse aux PPA

NOTRE ANALYSE

NOS OBSERVATIONS

Certaines représentations graphiques sont confuses en raison de la pâleur des couleurs ou de la superposition des mesures protection (zones archéologiques, zones humides, EBC), le contour des EBC manque de lisibilité.

Certaines localisations diffèrent selon les documents (Lieudits, voies, cours d'eau)

Il existe une codification des zonages rappelée au niveau du SCoT, celle-ci n'est pas toujours respectée, elle présente une certaine confusion et n'est pas toujours homogène. Selon nous les lettres majuscules des zonages sont issues de la codification du SCoT. Le PLU peut ajouter des indices en lettres minuscules lorsque celles-ci ne sont pas prévues au SCoT.

Nous rappelons pour mémoire que la deuxième lettre L majuscule précédée d'un N (NL) signifie « Espace remarquable ». Afin d'éviter toute confusion nous recommandons de remplacer le zonage AL par un zonage Ap (p minuscule pour Pordic), le « L » est inapproprié.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Ces observations déjà évoquées dans ce rapport ne seront pas reprises dans notre bilan

THEME 10 AUTRES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC
Rue du Général Leclerc – Parcelle ZI 577 : Rachat de cette parcelle pour élargissement voirie, borde la ZI 574, qu'en est-il (R25)
ZAC de La Porte d'Ic (La Ville Neuve) – Demande que la ZAC projetée soit pilotée par la Commune et non par des privés (E02) – ZE 204 (ZAC La Porte d'Ic) Demande une révision de l'évaluation de France domaine (C29). – ZE133 (ZAC La Porte d'Ic) Dépréciation des maisons amputées des fonds de jardins (E96)
1AUh1 : Rue du Général Leclerc (Secteur 4 des OAP) – ZI607 : A qui s'adresser pour vendre ce terrain lotissable (R25)
Droit de préemption (Conservatoire du Littoral) – ZL72 (NL) (La Ville Morel) Un prix d'achat décent proposé par le conservatoire du Littoral me réconcilierait (C51)
Aménagements de voirie règles de circulation et de stationnement – Rue de Bourlago : Mise en sens unique, sécurisation, éclairage public, enfouissement des réseaux (E30, E37, E91) – Règlement littéral de la zone UB : ajouter « Il n'est pas autorisé de stationner des véhicules liés à une habitation en particulier, sur des emplacements associés à des habitations voisines (commodité du voisinage, santé…) (E71) – Piste cyclable : comment sera sécurisée la traversée de la voie communale 3P pour les cyclistes allant de la ville Gouault à Bel air (R20) – Cyclistes : Sécuriser la traversée de la rue d'Armor en venant de la rue des sports (R20)
La Ville Andrieux – ZA33 (A) demande l'acquisition de cette parcelle, propriété de l'association foncière (E78)
La Fontaine des Croix – ZE315 (AL), Toujours pas d'aménagement des voies pour accéder au pont vers le bourg (E101)
OAP 2AUh (Secteur 7) – Organiser un référendum pour avoir l'avis des pordicais (R26, E103) – Avertir les écoles et parents d'élèves lors du passage en 1AU de la zone (R26, E103)
Travaux divers – Améliorer l'aménagement du Parc du Coteau de l'Étang afin de faire de ce bel endroit un espace où il fait bon venir se promener en famille ou entre amis tout en respectant les riverains et le cadre (E76, E103). – Aménagement futur éventuel du chemin reliant le camping des Madières à la vallée du Vau Madec (E76, E103) – Définition de la politique d'accès aux différents espaces naturels, sentiers de randonnée (E76, E103).

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
– Remarques ne relevant pas directement du PLU

NOTRE ANALYSE

Le PLU est un règlement d'urbanisme qui n'a aucune compétence opérationnelle de réalisation de travaux ou d'engagement de négociations préalables à des acquisitions.

Selon nos analyses toutes les observations rappelées ici sont hors sujet (R20, R25, R26, C29, C51, E02, E30, E37, E71, E76, E78, E91, E96, E101, E103)

SYNTHESE DE L'ANALYSE

➢ Les observations rappelées ci-dessus ne feront pas l'objet de conclusions de notre part. Elles sont hors sujet.

Les synthèses présentées à la fin de chacune de nos analyses serviront de base à nos conclusions avant d'émettre un avis général sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pordic.

Pordic le 12 février 2019

Hervelyne Danet
Commissaire enquêteur

Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

Françoise ISAAC
Commissaire enquêteur