

Plan Local d'urbanisme de PLEUMEUR-BODOU – Prises en compte des observations de Monsieur le Préfet des Côtes-d'Armor suite à l'exercice du contrôle de légalité effectué sur la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2014

Document annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2014

Observations de la Préfecture	Position retenue	Éléments modifiés
Remise en cause des zones 2AU et 2AUym de Pors Gélén et de la zone Ndc au centre de l'île-Grande	Zone 2AU de Pors Gélén conservée en l'état dès lors que ces parcelles accueilleront des logements sociaux.	Aucun
	Zone Ndc, zone naturelle susceptible d'être ouverte à l'urbanisation à long terme, reclassée en N au motif qu'il existe d'autres zones constructibles à moyen terme sur l'île-Grande.	<p>7.3. Zonage: zone Ndc reclassée en zone naturelle N</p> <p>1. Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 147 : bilan de surface: zone Ndc : 2,87 ha, 0,11 % (soit -1.63 ha) <p>6. Evaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 17 : suppression de la zone Ndc sur la carte
	Zone 2AUym de Pors Gélén reclassée en N au motif que la parcelle Uym offre au centre de biotechnologies marines un foncier suffisant pour une éventuelle extension.	<p>7.3. Zonage: zone 2AUym reclassée en zone naturelle N</p> <p>1. Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 93 : remplacement de « a été réduite » par « a été reclassée en zone N, à l'exclusion de la station marine classée en UYm » - p 95 : reformulation de la phrase suivante « - Ile Grande : réduction du périmètre d'extension de la station marine classée 2AUym pour exclure la partie située dans le site Natura 2000 ; » qui devient « - Ile Grande : suppression du périmètre d'extension de la station marine qui était en partie situé dans le site Natura 2000. » - p 108 : ajout de la mention suivante concernant l'impact de l'urbanisation projetée sur la station d'épuration de l'île Grande « Tableau suivant non modifié suite au contrôle de légalité qui a conduit à supprimer la zone 2AUym au Nord de l'île Grande » - p 113 : suppression de la ligne concernant la zone 2AUym de la station marine et actualisation du total et des chiffres figurant au paragraphe suivant le tableau - p 116 : suppression de la référence à la zone 2AUym de la station marine - p 129 : actualisation du bilan des surfaces des zones d'activités -0,64 ha - p 133 : suppression de la référence à la zone 2AUym de Pors Gelin - p 146 : bilan de surface zone 2AUym : 0,32 ha, 0,01 % (soit -0,64 ha) <p>6. Evaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 17 : suppression de la zone 2AUym sur la carte - p 20 : ligne activités économiques artisanales : suppression de la référence à la zone 2AUym de la station marine dans la colonne « description » ; reformulation de la phrase suivante dans la 5^e colonne : « La zone 2AUym de la station marine a été réduite par rapport au P.O.S. pour en exclure la partie située dans le site Natura 2000. » qui devient « La zone 2AUym de la station marine a été supprimée par rapport au P.O.S. Elle était en partie située dans le site Natura 2000. » - p 23 : « - Ile Grande : réduction du périmètre d'extension de la station marine classée 2AUym pour exclure la partie située dans le site Natura 2000 ; » devient « suppression du périmètre d'extension de la station marine qui comprenait une partie située dans le site Natura 2000 ; »

Remise en cause de la zone 2AUym de Saint-Sauveur à l'Île-Grande	Secteur destiné à recevoir des activités liées à l'exploitation de la mer nécessitant sa proximité. Les constructions admises devront être démontables et d'une surface de plancher inférieures à 50m ² .	Aucun
Remise en cause du classement de certaines parcelles en périphérie de Clos Kéryvon, Crec'h Derrien et Kéraliès.	Clos Keryvon : maintien du zonage pour la partie Nord mais reclassement en N de la zone la plus au Sud considérant qu'il s'agit d'une grande parcelle s'ouvrant sur une zone N	7.1. Zonage: zone 1AUh reclassée en zone naturelle N, suppression de la ligne correspondant au secteur 1AUh dans la légende 1. Rapport de présentation : - p 106, 107, 114, 125, 126, 129, 132, 146 : actualisation des chiffres concernant les zones à urbaniser et les zones naturelles (1AUh : -0,43 ha au profit de la zone N) - p 113 : suppression de la ligne concernant la zone 1AU de Pont Coulard et actualisation du total et des chiffres figurant au paragraphe suivant le tableau - p 119 : suppression de la ligne concernant la zone 1AUh 3. Règlement : - p 6 : suppression de la ligne 1AUh dans la liste des zones du PLU - p 46 : suppression de « ou « h » dans « un hameau » - p 55 : suppression du paragraphe correspondant au secteur 1AUh 4. Orientations d'aménagement et de programmation : - p 17 : suppression de la page - p 30 : suppression de la ligne correspondant à la zone 1AUh de l'échéancier indicatif
	Secteurs de Crec'h Derrien et de Keralès maintenus en l'état	Aucun

<p>Remise en cause des zones 2AU et de certaines parcelles en zone U à Guéradur</p>	<p>Suppression de la zone 2AU à l'Ouest de Guéradur sauf une partie de la parcelle en continuité des habitations existantes Les parcelles ZE n°176 et 177 seront classées en zone Aa car considérées comme non constructibles en raison d'un jugement du TA de Rennes</p>	<p>7.2. Zonage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone 2AU ouest de Guéradur (Guéradur Bihan) supprimée et reclassée en zone agricole A (1,34 ha) à l'exception d'une partie de parcelle située en densification de l'existant (UH : +0,18 ha). - Les parcelles ZE 176 et 177 passent de UH à Aa (0,58 ha), tandis que les 3 parcelles bâties en UH au Sud de celles-ci sont reclassées en Ah (0,62 ha) car elles ne sont plus connectées à la zone UH. <p>1. Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 106, 107, 114, 125, 126, 129, 132, 146 : actualisation des chiffres des zones à urbaniser, urbaines et zones agricoles (2AU : -1,34 ha au profit de zone A (+1,16 ha) et UH (+0,18 ha) - p 113 : suppression de la ligne concernant la zone 2AU de Guéradur Bihan et actualisation du total et des chiffres figurant au paragraphe suivant le tableau - p 114 : suppression de la phrase concernant la 4^e exploitation plus fortement impactée puisque l'impact disparaît <p>4. Orientations d'aménagement et de programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 23 : suppression de la page - p 30 : suppression de la ligne correspondant à la zone de Guéradur Bihan de l'échéancier indicatif et remaniement du prévisionnel <p>6. Evaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actualisation des chiffres concernant les zones à urbaniser et les zones agricoles.
<p>Remise en cause de la zone AY à Keraliès</p>	<p>Révision de la zone avec modification de l'appellation en zone Ast (zone de stockage temporaire)</p>	<p>7.1. Zonage : zone Ay renommée Ast ; modification de la légende : intitulé Ay revu (suppression de la mention équipement) et ajout d'un secteur Ast.</p> <p>1. Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 107 : remplacement de « Ay » par « Ast » et mention du caractère temporaire de ce stockage - p 117 : suppression de la mention du secteur Ay de Keraliès (stockage communal de matériaux) - p 120 : alinéa « Ay » suppression de la phrase « et à un espace de stockage de matériaux à Keraliès appartenant à la commune et d'utilité publique », ajout d'un alinéa : « Ast : secteur correspondant à une zone de stockage temporaire à Keraliès appartenant à la commune, et d'utilité publique » - p 146 : ajout d'une ligne zone Ast dans le bilan de surface (0,81 ha, 0,03%) et réduction de la surface de la zone Ay (-0.81 ha) <p>3. Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 6 : ajout d'une ligne « Ast : correspondant à une zone de stockage temporaire » - p 65 : A1 III ajout de : en secteur Ah « et Ast » - p 66 : ajout d'un paragraphe V dans l'article A2 : « V - Dans le secteur Ast : 1. Le stockage temporaire de matériaux et matériels. » <p>6. Evaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 18 : remplacement de la zone Ay par une zone Ast sur la carte - p 20 : suppression de la mention « et un stockage de matériaux à Keraliès »

<p>Absence de zonage spécifique pour le bâti diffus existant au sein de la zone N</p>	<p>Pour régulariser la disposition du règlement permettant l'évolution du bâti diffus en zone N et considérant que la révision du PLU a été engagée bien avant la publication de la loi ALUR, un pastillage en Nh est créé comme pour les zones A avec le Ah</p>	<p>7. Zonage : ajout de secteurs Nh autour de chaque habitation située en zone N</p> <p>1. Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 96 : ajout d'un paragraphe expliquant la démarche de pastillage : « L'habitat isolé en zone naturelle a fait l'objet d'un sous-secteur appelé Nh. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, les nouvelles constructions sont interdites, sauf l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes et leurs annexes. La délimitation des secteurs Nh s'appuie sur l'unité foncière liée à l'habitation (annexes de type hangar à vocation agricole exclues). Cependant, quand l'unité foncière est très limitée, un périmètre de 10 à 15 m autour du bâti existant a été retenu. La délimitation de la zone Nh au-delà de l'unité foncière de l'habitation ne donne cependant pas le droit d'occuper le terrain si celui-ci n'a pas été acquis préalablement par le propriétaire de l'habitation faisant l'objet du Nh. Par ailleurs, lorsque l'unité foncière est très grande, le périmètre Nh est en partie limité autour du bâti pour ne pas laisser croire que la construction de nouvelles habitations y serait permise. » - p 120 : ajout d'un alinéa « Nh : correspondant à l'habitat isolé en zone naturelle » - p 146, 147 : modification du tableau de surfaces, « Zones Nh : 32,33 ha, 1,21%» <p>3. Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 7 : ajout de « Nh : pour l'habitat diffus situé dans les zones naturelles » dans la liste des zones du PLU - p 90 : ajout dans la liste des secteurs de la zone N de « - Des secteurs Nh correspondant à l'habitat diffus situé dans un environnement à dominante naturelle. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace et préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. » - p 72 : remaniement du paragraphe V : V – En zone N et secteurs Ndc sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> 1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ou de sécurité. 2. Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes dans la zone, à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du siège et n'abritent pas d'activités à nuisances. - p 73 : ajout d'un paragraphe se rapportant aux secteurs Nh : « XIII - En secteurs Nh, sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> 1. L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que : <ul style="list-style-type: none"> → la surface de plancher ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m², → l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions), → sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
--	--	--

		<p>2. La restauration et l'éventuel changement d'affectation de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation ainsi que leur extension à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none">→ la surface de plancher ou d'emprise créée de cette extension n'excède pas 50 m²,→ l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions),→ sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.→ (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions) <p>3. Un abri de jardin par habitation, sous réserve qu'il soit implanté dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale.</p> <p>4. En dehors du projet de construction initial et d'un abri de jardin, une seule annexe détachée (garage, atelier, piscine....) de la construction principale, à condition que la surface de plancher ou d'emprise créée n'excède pas 35 m², qu'elle soit implantée dans un rayon de 20 m maximum autour de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.</p> <p>5. L'installation d'éoliennes individuelles pourra être autorisée au cas par cas, en fonction de l'impact sur le paysage et le voisinage. »</p> <p>6. Evaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none">- p 17, 18: apparition des zones Nh sur la carte.- p 21 : ligne « Bâti implanté au sein du site Natura 2000 », 3^e colonne : le bâti isolé est zoné en Nh et non en N ; 5^e colonne : ajout de « d'habitat isolé » après « zone naturelle »
--	--	--