

Commune de PLONEOUR-LANVERN: Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

PPA	Observations émises	Réponses/ décisions apportées par la collectivité
Commune de TREGAT	Sans observations	
Commune de Tréguennec	Avis favorable	
INAO	Trois opérateurs sont identifiés en production IGP « cidre de Bretagne » sur votre commune.	
Conseil Régional	Pas d'avis - courrier informatif	
CCI	Avis favorable ZACOM de Kerganet : offre pas présente dans le pôle commercial de Plonéour-Lanvern-Pont L'Abbé afin de ne pas créer de déséquilibre	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La commune sera vigilante sur ce point.
Architecte des Bâtiments de France	Demande la création d'un emplacement réservé autour de l'enclos autour de la chapelle Saint-Philibert et également au niveau de la chapelle Notre dame de Bonne Nouvelle.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Emplacement réservé à créer au niveau de la chapelle saint-Philibert. ➤ La nécessité de créer un emplacement réservé au niveau de la chapelle Notre dame de Bonne nouvelle est à vérifier.
SIOCA	<p>Protéger le maillage de la trame bleue Recul des constructions de 10 m par rapport aux cours d'eau, ce n'est pas repris dans le règlement écrit</p> <p>Mobilités et déplacements S'appuyer sur la fiche pratique n°5 réalisée dans le cadre du schéma vélo Cornouaille transmise aux communes (prise ne compte dans le PLU, règle de stationnement)</p> <p>Encourager un développement résidentiel économe en foncier et structurant</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ C'est une omission, Ce recul est à inscrire dans le règlement écrit. ➤ La question sera étudiée et les tracés pourront être intégrés au PLU.

	<p>Moyenne à atteindre pour la commune de Plonéour-Lanvern est de 21 logements/ha, le comité souligne que la moyenne visée dans le PLU est de 20 logements/ha. Cohérence dans les chiffres à vérifier (nouveaux logements)</p> <p>Activités économiques et commerces</p> <p>Le périmètre de centralité définit est assez large et comprend quelques zones résidentielles où le commerce n'a pas forcément vocation à s'implanter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Il n'y a pas d'incohérence ni d'incompatibilité avec le SCoT, l'effort de densité est presque atteint. ➤ C'est noté cependant le périmètre ne sera pas reconsidéré. Le bourg et ses commerces s'étendent le long des axes de circulation d'où un périmètre un peu étiré.
<p>Chambre d'Agriculture</p>	<p>Avis favorable avec réserves</p> <ul style="list-style-type: none"> • PADD : Partage des objectifs • Rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> ○ Données agricoles anciennes de plus de 10 ans : interrogatif sur la prise en considération de l'activité agricole (page 39) ○ Page 88 : 53 bâtiments susceptibles de changer de destination : pourquoi favoriser l'arrivée de nouveaux tiers en zone rurale? Demande d'extraire du règlement graphique tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 ○ P104 : projet de voie de contournement sur une emprise de 4 ha inscrit en emplacement réservé : 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La commune prend note de cette remarque mais les données ne pourront pas être réactualisées. ➤ Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité des bâtiments identifiés, peu de bâtiments sont identifiés par rapport à la surface de la commune et la dispersion du bâti sur le territoire. L'avis de la CDPENAF n'est pas aussi restrictif sur cette question que celui de la chambre d'agriculture. La collectivité souhaite maintenir les 53 bâtiments étoilés. ➤ Pas de réponse spécifique sur ce point.

<p>surface à comptabiliser dans le bilan de la consommation d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ P43 (tome n°2) : prise en compte de critères paysagers ou environnementaux serait plus pertinente pour qualifier les éléments bocagers. <p>● Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Autorisation des piscines en zone A et N : intégrer la doctrine de la CDPENAF qui précise une distance d'implantation comme pour les annexes « au sein de l'enveloppe des 20 m de l'habitation principale » ○ Article A 1 alinéa 5 à compléter pour être exhaustif sur les possibilités de construction à des fins agricoles (reprendre les éléments énumérés dans l'article L311-1 du code rural) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le bocage, à ce stade de l'étude, ne fera pas l'objet d'un repérage complémentaire permettant de différencier les talus et haies les plus significatifs. La collectivité ne tiendra pas compte de cette remarque. ➤ La remarque sera prise en compte. Il sera précisé dans le règlement que les piscines devront être implantées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation comme pour les annexes. ➤ Article L311-1 « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie
--	--

- **Règlement Graphique :**

- Eléments bocagers manquant sur le règlement graphique ; inscription des éléments bocagers au titre de l'article L151-19 du CU est une mesure redondante (déclaration PAC) avec des délais d'instruction contraignants. Partisans d'inscrire uniquement les talus et haies les plus significatifs au titre de leur intérêt paysagers et/ou environnementaux. Le secteur urbain ne fait pas l'objet d'un recensement aussi poussé que le secteur rural.
- Recommandation que tout projet fasse l'objet d'implantation de haies
- Certaines secteurs sont inscrits en zone N alors qu'ils présentent des aptitudes pour être référencés en zone A (à analyser dans le détail)

produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

Les termes de cet article seront repris dans le règlement écrit en les adaptant au contexte communal.

- C'est une omission à rectifier

Comme évoqué précédemment, le bocage, à ce stade de l'étude, ne fera pas l'objet d'un repérage complémentaire permettant de différencier les talus et haies les plus significatifs. La collectivité ne tiendra pas compte de cette remarque.

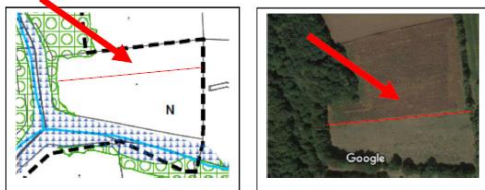
- Cette recommandation figure déjà dans les OAP.

- Ces secteurs pourront être reclassés en A, après vérification, si l'usage agricole des terrains est avéré et en fonction de leur degré de protection au titre de l'archéologie.

sur le secteur Est du lieu-dit de Kergaviny



De même sur le secteur ouest de Roscoz Bras

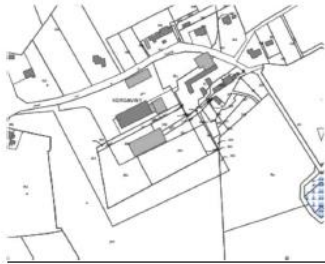


De même sur le secteur du Minee



- 2 secteurs à répertorier en Secteur de Taille de Capacité d'Accueil Limitées-STEAL- (Kergaviny et Lesbervet)

Sur le secteur de Kergaviny



Sur le secteur de le Sberve



- Des contours de STEAL et de secteurs UHc dans l'espace rural à revoir

Sur le secteur de Cosmaner

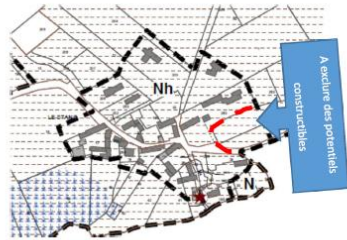


- Ces deux secteurs occupés par des bâtiments d'activités (ETA), isolées dans l'espace rural, seront délimités en STEAL conformément à la demande de la chambre d'agriculture.

- Cosmaner : il y a des constructions en cours au Nord (PC accordés), cependant la partie Nord –Est sera exclue de la zone AH.

Sur le secteur du Stang

Même observation

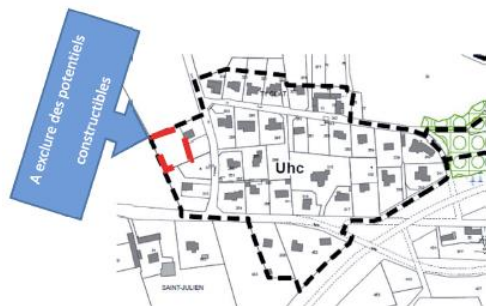


Sur le secteur de Lanngivoa

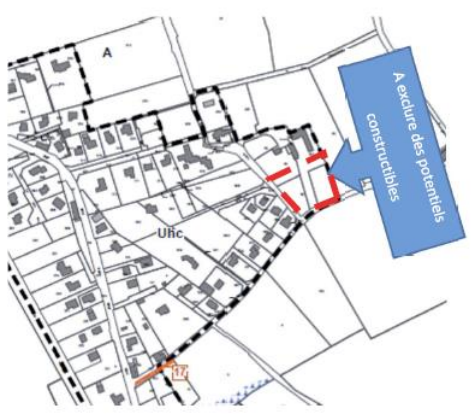
Même observation



Sur le secteur de St Julien



- Pour le Stang et Languivoa (Nh), Stang ar bacol et Saint-Julien (Uhc) : les propositions de nouvelles délimitations de la chambre d'agriculture seront prises en compte.

	<p>Sur le secteur le Miné</p>  <p>A</p> <p>Uhc</p> <p>A enduire des potentiels constructibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En revanche pour le secteur du Miné, l'espace que la chambre d'agriculture a ciblé est déjà construit donc la délimitation initiale de la zone Uhc sera conservée.
<p>CDPENAF</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Examen au titre de l'article L151-12 : Avis favorable sur les dispositions du règlement des zones A et N du PLU arrêté de Plonéour-Lanvern qui permettent les annexes et extension d'habitation sous réserve de prendre en compte des compléments à apporter : extension pour les bâtiments de plus de 60 m² et hauteur maximale de l'extension qui ne dépasser la hauteur de l'habitation existante • Examen au titre L151-13: 2 STECAL Ai et 2 STECAL Ah Ai (avis favorable avec réserves): préciser que la hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes. En zone Ai, préciser que sont autorisées uniquement les constructions liées aux activités implantées dans la zone, sous condition que les travaux et installations envisagées ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Ah (avis défavorable) : densité de 25 logements/ha incohérente et délimitation à revoir. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le règlement sera à compléter sur ces deux points soulevés par la CDPENAF. ➤ Le règlement de la zone Ai sera également complété. ➤ En effet, la densité applicable de 25 logements/ha est incohérente avec le caractère de ces secteurs et constitue une erreur matérielle, celle-ci doit être rectifiée (12 logements/ha)-la carte des densités intégrées dans les OAP sera à revoir.

	<ul style="list-style-type: none"> Examen au titre de l'article L151-11 (avis favorable sous réserve) : préciser que ces changements de destination ne font pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles et fournir une fiche spécifique complète par bâtiment susceptible de changer de destination. 	<ul style="list-style-type: none"> L'observation sera prise en compte et les fiches par bâtiment seront annexées au rapport de présentation.
Services de l'Etat	<p>Avis favorable avec réserves</p> <p>HABITAT :</p> <ul style="list-style-type: none"> Objectif de croissance ambitieux (0,9 % entre 2010-2015) 720 logements en zone U et AU (densité de 20 logements/ha) Pas de mesure pour réduire le logement vacant Moyenne de 20 logements/ha faible, Projet favorisant le logement individuel Absence de phasage (trop de zone 1AU par rapport aux zone 2AU) de l'urbanisation nouvelle et d'échéancier prévisionnel des zones AU <p>ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS PUBLICS :</p> <ul style="list-style-type: none"> Surfaces importantes, dimensionnement non justifié à l'échelle des besoins communautaires (analyse du potentiel disponible au sein des ZA de la CCHPB) Justification la consommation de près de 10 ha de foncier pour de nouveaux équipements <p>ETALEMENT URBAIN ET IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Projet qui contribue au mitage (STECAL et 53 bâtiments pouvant changer de destination) pourrait être plus économe 	<ul style="list-style-type: none"> La politique de résorption du logement vacant est menée à l'échelle de la communauté de communes. Zones AUL de Keriforn : afin de répondre à cette observation la collectivité a décidé de répartir différemment les surfaces dédiés aux équipements au sud de l'agglomération. La partie en 2AUL et la partie 1AUL en dehors de l'emplacement réservé pour le stationnement et les terrains de sport à vocation à accueillir des aménagements légers de type terrain de sport et donc sera classée en NL.

en consommation d'espace pour les activités, équipements et habitat

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DE COHESION ET DE MIXITE SOCIALE :

- La part des constructions destinées aux logements sociaux devrait être plus importante et la part des logements locatifs aidée mieux explicités.

COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE

- Attention particulière aux secteurs de Keriforn, de Kersulec et de Kerganet Le Hellen.
- ER n°19 est situé en zones humides

COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES DE PROTECTION ET DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Adduction en eau potable

- Arrêté des périmètres de protection de la ressource en eau concernant la prise d'eau de Penn-Enez et la retenue du moulin neuf à annexer au PLU, le règlement devra rappeler les dispositions applicables.
- Capacité de la commune à alimenter en eau potable les nouveaux habitants à argumenter (fragilité de la ressource en eau)

- Les 53 bâtiments seront maintenus comme évoqué précédemment.
- Les zones 2AU ne faisant pas l'objet d'OAP, il manque dans le comptage le nombre de logements sociaux qu'elles vont pouvoir accueillir à moyen ou long terme. La zone de Kerbrec'h, qui est le principale secteur d'extension de l'agglomération, devra accueillir une part minimum de **30% de logements sociaux** dans les secteurs plus proches du centre-ville.
- L'aménagement des zones ciblées fera l'objet d'une attention particulière du point de vue de la préservation de l'environnement.
- L'ER n°19 pour la création d'une voie de desserte fera l'objet de mesures compensatoires pour la restauration de zones humides.
- Un nouveau réservoir de 400 m³ va être construit en 2020 sur le territoire de Plonéour-Lanvern dont l'alimentation sera gérée par la CC du Haut Pays Bigouden
- Le plan de sécurisation départemental permet de sécuriser l'alimentation en eau potable.

COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Entrées de ville

- Secteur de Kerganet : la ZA a fait l'objet d'une dérogation loi Barnier qui devra être au PLU

COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

- Le rapport n'apporte pas beaucoup d'éléments sur la politique menée par la commune pour maintenir son commerce de proximité.
- Insertion architecturale et paysagère de la ZACOM de Kerganet, prévoir de liaisons douces et de favoriser les transports en commun, fluidité de la circulation au niveau de la rocade Nord de Pont L'Abbé déjà saturée.

COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES DE PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Risque inondation :

- Ensemble des secteurs concernés par ce risque devra être identifié et le règlement complété (circulaire du 7 avril 2010)
- Pas de mention du plan de gestion du risque inondation PGRI. Le Rapport de présentation devra y faire référence.

Risque inondation :

- Le rapport de présentation est à compléter

Sites et sols pollués :

- Le rapport de présentation et le règlement sont à compléter, site BASOL, site d'exploitation et dépôt de ferrailles

Nuisances sonores :

➤ Le document sera annexé au PLU.

➤ Pas de réponse spécifique sur ce point

➤ Le secteur en question est identifié par un zonage spécifique Ad2 qui permet son repérage.

	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêté classement sonore de voies bruyantes à annexer et règlement à compléter • Veiller aux nuisances aux abords de la zone 1AUj, route de Tréogat <p>Lignes électriques à haute tension : Compléter le rapport de présentation : paragraphe consacré aux nuisances électromagnétique</p> <p>OAP</p> <p>Les OAP n°4, n°6, n°7 : la carte des densités affiche 25 logements/ha alors qu'il est préconisé dans les schémas 17 logements/ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ D'une manière générale, les différentes pièces du PLU seront complétées afin de répondre aux observations des services de l'Etat en matière de prévention des risques et des nuisances. ➤ En effet mais en contrepartie, pour le secteur de Kerbrec'h situé en extension (17 logements/ha), il est imposé 25 logements/ha. Afin de répondre à l'observation, la densité de la zone de Pen ar Prat sera augmentée à 25 logements par hectare. Celle de Tybout fait déjà l'objet d'une opération d'aménagement en cours.
MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)	Absence d'avis	