

MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Synthèse des modifications qui pourront être apportées au P.L.U. pour l'approbation

Remarques à prendre en compte	Prise en compte dans le PLU après enquête publique
<p style="text-align: center;">Préfet AVIS DEFAVORABLE</p> <p>Modèle très extensif d'urbanisation : ne pas poursuivre le continuum urbain, prévoir une large coupure d'urbanisation entre le bourg et le Vieux Bourg Avoir une approche plus rigoureuse du dimensionnement des besoins fonciers et de création de logements neufs</p>	<p>Face aux remarques faites par le Préfet et d'autres Personnes Publiques Associées, le projet de développement de l'urbanisation de l'agglomération envisagé pour l'approbation s'organise ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La difficulté d'accès à l'Est de la rue de la Vigne - Le maintien du caractère naturel et agricole à l'Est du bourg afin de préserver les liaisons inter-forestières - La préservation des terrains agricoles et de l'exploitation agricole située au Nord Est du bourg. - Le maintien de la coupure d'urbanisation au Sud de l'agglomération comme prévue par le SCoT (suppression de la zone 1AU n°2 de 2.76 ha) - Le développement de zones 1AU autour du bourg : la Croix des Gués (1 - permis d'aménager accordé en janvier 2016), le secteur Sud-Ouest (3 - permis accordé en 2013) et le secteur Ouest (4) - Le maintien de zones 1AU au Nord le long de la RD637. Ces secteurs étaient en zone NA au POS et un permis d'aménager a été accordé sur la partie Est de la zone fin 2015. Le développement de ce secteur s'appuie sur l'aménagement de la RD637. Une orientation d'aménagement sera ajoutée sur l'aménagement de la RD637 et l'aménagement de zones AU. <p>Cf. Carte « projet de développement de l'agglomération »</p> <p>La suppression de la zone 1AU située au Sud de l'agglomération réduit la consommation foncière du projet de PLU. Les besoins en foncier sont donc retravaillés avec la prise en compte de la future densité prévue par le SCoT en cours de révision (22 logements/ha). Cf. page Consommation foncière / évolution de la population.</p>
<p>Obligation du SCoT d'urbanisation des zones 1AU de plus d'1ha non reprise en compte</p>	<p>Cette obligation est déjà prise en compte dans le règlement page 48 – ARTICLE 1AU2 « Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 1 hectare à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation). »</p>

Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

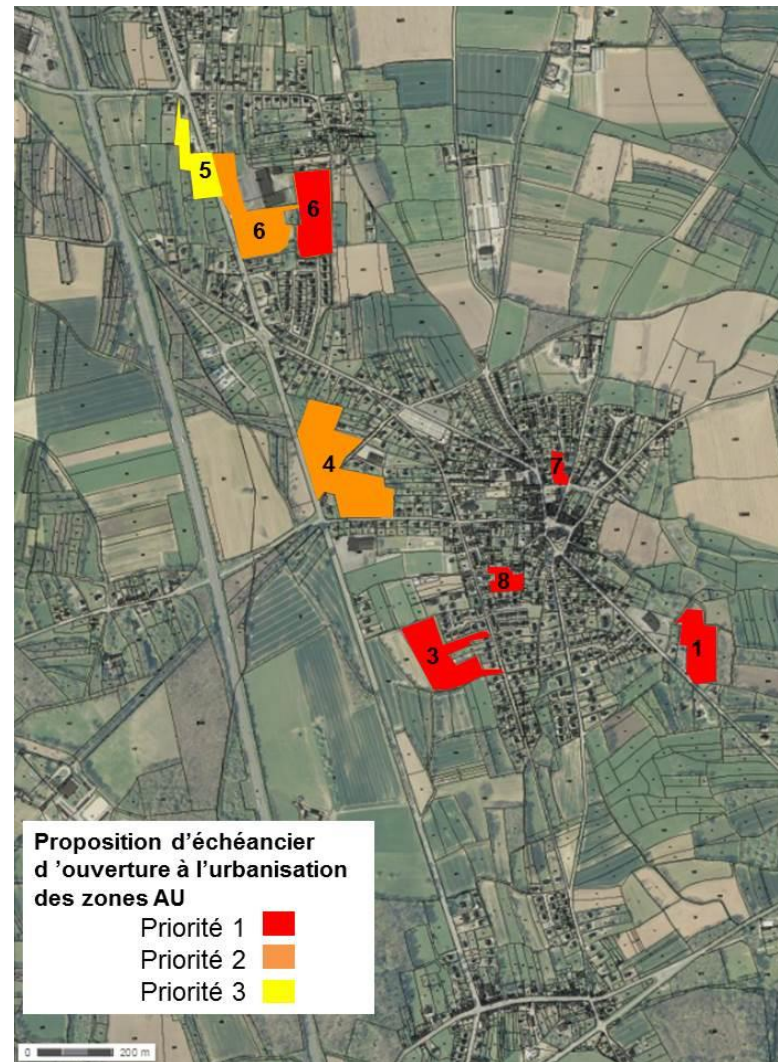
Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et repris dans le rapport de présentation. 3 priorités d'urbanisation ont été définies. Les secteurs concernés par des Permis d'Aménager accordés sont mentionnés dans l'échéancier en priorité 1.

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'ensemble des zones AU est classé en 1AU car elles sont toutes équipées. Une OAP sur la RD637 sera ajoutée afin de préciser l'aménagement des accès des zones 1AU sur la départementale.

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » art R151-20 du code de l'urbanisme



<p>Retard en termes de mixité sociale</p>	<p>Le rattrapage de 160 logements sociaux à produire est très important, Il représente 35% des 450 logements envisagés d'ici 2025. Les objectifs du PLH sont repris dans le PLU avec un taux de 30% de logements sociaux à réaliser en zone AU. La règle est retravaillée en zone U. Un taux de 30% de logements locatifs pour toute opération comprenant au moins 7 logements sera imposé en zone U. A l'article 4 – Prescriptions du PLU dans les dispositions générales du PLU, il sera précisé pour le PLH pour le calcul de logements sociaux à réaliser la règle suivante : - Jusqu'à 6 logements inclus : 30% de logements sociaux sans arrondir au chiffre supérieur. - A partir de 7 logements : 30 % de logements sociaux en arrondissant au chiffre le plus proche.</p>
<p>Règlement A et N trop permissif</p>	<p>Le règlement est retravaillé sur les annexes, les logements de fonction, les marges de recul etc... Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles</p>
<p>Non prise en compte de la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme</p>	<p>L'arrêté de recodification date de 28 décembre 2015. Le règlement du PLU a été écrit selon la codification en vigueur avant le 31 décembre 2015. Cette information sera inscrite au début du règlement. Une mise à jour des articles cités sera faite.</p>
<p>Revoir les servitudes d'utilité publique</p>	<p>L'Etat doit fournir les SUP sous format électronique. <i>Article L133-3 du code de l'urbanisme</i> « Tout gestionnaire d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat transmet à l'Etat, sous format électronique en vue de son insertion dans le portail national de l'urbanisme, la servitude dont il assure la gestion. ...Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que l'ensemble des servitudes demeurent transmises à l'Etat puis portées à la connaissance des communes »</p>
<p>Prendre en compte le PPRSM du marais de Dol approuvé le 25 août 2016</p>	<p>Le PPRSM sera intégré au PLU dans les annexes. Le projet de PLU n'est pas remis en cause par le PPRSM qui ne touche pas à la zone agglomérée. Ce risque avait été pris en compte dans le projet de PLU. Le zonage du PLU retenu est compatible avec le PPRSM.</p>
<p>Instaurer le permis de démolir sur le territoire : secteur UC, hameaux anciens, bâti pouvant changer de destination Mette la zone archéologique n°17 en zone N</p>	<p>Le permis de démolir s'applique d'office sur le périmètre de monuments historiques existant : l'allée couverte de Four-en-Feins au lieu-dit « Les Grands Hauts » au Sud du territoire. Une délibération sera prise à l'approbation du PLU afin de l'appliquer sur les zones UC du bourg et du Vieux bourg. Au vue de l'analyse des autorisations d'urbanisme demandées ces 10 dernières années, les élus ne trouvent pas pertinent de réaliser un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone Naturelle et Agricole. La zone archéologique n°17 est mise en zone N Les zones archéologiques sont réintégrées sur les plans de zonage Cf. Plans de zonage joints</p>

<p>Des prescriptions pour les éléments paysagers à protéger</p>	<p>Extrait de l'article L.151-23 « 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. » Des prescriptions de nature à assurer leur préservation seront introduites dans le règlement aux articles 13 : « Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés ou déplacés. Ces compensations doivent être à fonctionnalité équivalente. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle »</p>
<p>Liaisons inter-forestières ou entre milieux humides n'apparaissent pas notamment au niveau du bourg</p>	<p>Ces liaisons sont présentées sur la cartographie du PADD. La liaison Est représente la limite Est du Bourg. Cette liaison se traduit par la protection de la trame verte et bleue (bocage, boisement, zones humides, zonage naturel ou agricole). La liaison Ouest est plus difficile à définir au niveau du centre bourg. Des chemins creux et la trame bocagère permettent de la définir jusqu'à la zone UC où elle disparaît. Cf. Carte « projet de développement de l'agglomération »</p>
<p>Mettre les fiches descriptives des zones humides du SAGE de Dol Protection des cours d'eau à compléter</p>	<p>Les fiches descriptives seront ajoutées en annexes Le règlement littéral sera complété pour la protection des cours d'eau avec une règle d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.</p>
<p>Ajouter la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » au dossier</p>	<p>Ajout de la liste dans les annexes.</p>
<p>Actualiser le diagnostic agricole Les logements de fonction sont interdits en zone A ?</p>	<p>La commune doit se rapprocher de la Chambre d'Agriculture qui a réalisé le diagnostic en 2008. L'écriture du règlement de la zone Agricole sera retravaillée sur différents points : logements de fonction, prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles</p>
<p>Diverses questions sur la zone 1AUi</p>	<p>Cf. page ZAC ACTIPOLE.</p>
<p>Consommation foncière : différences d'informations entre le rapport de présentation et le PADD</p>	<p>Le tableau du PADD (page 6) sera retravaillé Cf. page Consommation foncière / évolution de la population</p>
<p>Assainissement</p>	<p>Il sera difficile de mettre à jour le zonage d'assainissement dans le temps imparti dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Les élus vont se rapprocher des services communaux afin de compléter les annexes sanitaires sur ce point. Le diagnostic réseau sera ajouté aux annexes sanitaires.</p>

	Déplacements	L'inventaire des capacités de stationnements est fait page 79 du rapport de présentation. L'aménagement de la RD 637 en boulevard urbain et de la rue de Saint Malo prévoit des pistes piétons-cycles. Une carte représentant les chemins piétons autour de l'agglomération sera introduite dans le rapport de présentation Cf. page Représentation des chemins piétons menant à l'agglomération
CDPENAF Consommation espace AVIS FAVORABLE	Définir une distance d'éloignement maximale de 20 m pour les annexes Préciser que les annexes ne devienne pas des habitations à terme Préciser la règle d'inter-distance de 100 mètres	Modification du règlement des zones A et N Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles
CDPENAF STECAL	Avis favorable pour le Motocross Avis défavorable pour le STECAL de la Salle ès Beaugeards	 Modification des plans de zonage, du règlement et du rapport de présentation afin de supprimer ce STECAL Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles et Plans de zonage joints
Autorité environnementale Pas formulé	Justifier davantage les hypothèses de l'urbanisation Favoriser une urbanisation compacte, de qualité Réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels Revoir l'évaluation sur la gestion des eaux Parfaire l'intégration de la trame verte et bleue	Cf. page Consommation foncière / évolution de la population. Le rapport de présentation sera complété au vue de toutes évolutions du projet. Les évolutions du projet permettent de réduire la consommation d'espace en terme d'habitat 2.27 ha/ an entre 2004 et 2014 et 1.97 ha/an entre 2015 et 2025. L'objectif de modération de l'espace en terme d'activité n'est pas respecté puisque la ZAC Actipole intercommunale représente environ 40 ha. Cf. page ZAC ACTIPOLE.
Conseil départemental AVIS FAVORABLE	Pas de remarque sur le PLU	
Région Bretagne Pas formulé	Pas de remarque sur le PLU	
Saint Malo Agglomération Pas d'avis formulé	Apporter des corrections au rapport de présentation en termes de « traitement et collecte de déchets » et de « transport et déplacement »	Le rapport de présentation du PLU sera complété
Chambre d'Agriculture Avis défavorable	Croissance démographique trop forte Consommation foncière trop importante	Cf. page Consommation foncière / évolution de la population. Au vue de l'analyse des autorisations d'urbanisme demandées ces 10 dernières années, les élus ne trouvent pas pertinent de réaliser un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone Naturelle et Agricole.

	<p>Compléter le diagnostic agricole</p> <p>Vérifier le zonage des exploitations agricoles Les zones N sont trop importantes Vérifier si les boisements en zone humide ne sont pas en EBC</p> <p>Retravailler le règlement de la zone A : Zone humide, annexe, zone A</p>	<p>Suite à un appel de la Mairie à la Chambre d'agriculture qui a réalisé le diagnostic agricole en 2008, cette dernière confirme que le diagnostic n'est pas à refaire.</p> <p>Le plan de zonage a été modifié aux lieux-dits « La Rivière », le « Grand Bois Hamon », « la Mare », « Montlouet », « Bas Gouillon ». Un travail sur les peupleraies en EBC a été effectué afin de supprimer cette protection sur les peupleraies. Cf. Plans de zonage joints</p> <p>Le règlement a été retravaillé Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles</p>
<p>CCI Saint Malo Fougères Pas d'avis formulé</p>	<p>Limiter l'implantation de commerce de détail le long de la RD637 Eviter l'éparpillement et valoriser les centres-villes</p>	<p>Le règlement de la zone Urbaine sera retravaillé. Le linéaire commercial à préserver a été réduit le long de la RD637 aux activités existantes (des commerces de la Costardais (Miniac-Optic) vers la voie ferrée pour englober les 2 restaurants). Cf. Plans de zonage joints</p>
<p>SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais Avis favorable</p>	<p>Présenter une méthode d'inventaire de la trame verte</p>	<p>La trame verte (ainsi que la trame bleue) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes, assurer leur survie.</p> <p>La trame verte concerne les milieux terrestres. Ils peuvent correspondre aux haies, landes, pelouse, tourbières, parcelles boisées,ect.</p> <p>L'identification de la trame verte a été réalisée en plusieurs étapes :</p> <p>1. Prélocalisation sur cartographie <u>Outils de travail utilisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - photo aérienne la plus récente au moment de la réalisation du travail d'inventaire 2008 ; - Inventaire communal des zones humides et des cours d'eau - Inventaire du patrimoine naturel : site Natura 2000 et ZNIEFF <p>2. Identification des éléments bocagers pouvant avoir un rôle environnemental (lutte contre l'érosion, lutte contre les pollutions, maintien de la biodiversité...), agronomique (brise vent, production de bois, fruits...) et paysager (patrimoine historique, cadre de vie favorable...). <u>Outils de travail utilisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Courbes de niveau représentées sur la carte IGN au 1/25000^{ème} - Orthophoto 2008 - Identification des Espaces Boisés Classés du POS de 1998 <p>3. Présentation du pré-inventaire des éléments bocagers et des outils règlementaires : EBC et Loi Paysage à la commune en mai 2013</p> <p>4. Compléments apportés à l'inventaire depuis 2013 : évolutions suite à la concertation et au travail</p>

		des élus
	Réglementer l'inconstructibilité le long des cours d'eau Revoir la règle sur les zones humides	Le règlement est complété Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles
	Vérifier si les boisements en zone humide ne sont pas en EBC	Le plan de zonage a été vérifié. Les peupleraies ne sont plus protégées avec la trame des Espaces Boisés Classés Cf. Plans de zonage joints
SNCF Pas d'avis formulé	Compléter le rapport de présentation sur la présentation de la SNCF	Le rapport de présentation sera complété
	Retravailler le règlement sur les règles le long des lignes de chemins de fer	Les articles 2, 6 et 11 sont complétés Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles
	Compléter le plan de servitudes T1	L'Etat doit fournir les SUP sous format électronique.
RTE Pas d'avis formulé	Retravailler le plan de servitudes Compléter l'article 10 de la zone A	L'Etat doit fournir les SUP sous format électronique. Le règlement a été retravaillé Cf. Extrait du règlement des zones Naturelles et Agricoles
GRT Gaz	Pas d'avis formulé	
Mairie de Le Tronchet	Pas d'observation à formuler	
Mairie de Saint père Marc en Poulet	Avis favorable	