

Commune de PLOUDANIEL

Modification n°03 du PLU

Analyse de la consultation des services – Notification du 21 février 2017

SOMMAIRE

A- PREFECTURE.....	2
B- Conseil départemental 29.....	8

NB : Les tableaux ci-dessous synthétisent les observations des personnes publiques associées ayant répondu suite à la notification du dossier de modification n°3 du PLU de Ploudaniel. Seuls les points ayant fait l'objet d'observations ou appelant des corrections du document figurent ci-dessous.

A- PREFECTURE

<i>Observations des services</i>	<i>Avis communauté de communes en accord avec la municipalité</i>
1 – OBJETS DE LA MODIFICATION	
1.1- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Sant-Alar	
<p>- <u>Pertinence de la procédure</u> : Cet objet relève bien d'une procédure de modification</p> <p>- <u>Justification de l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation</u> : délibération du 11/01/2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Une homogénéisation des données relatives à la surface de la zone est à opérer : pages 5 et 10, il est fait état d'une surface de 14 hectares environ et page 7 d'une offre foncière d'environ 10 ha. ➔ Le dossier pourrait être complété par un paragraphe sur la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé en 2011 qui ferait état que le projet est inscrit dans le document d'orientations générales du SCoT, dans l'espace économique de « Saint-Eloi-Mescoden », qualifié « <i>d'espace métropolitain généraliste</i> » au potentiel de développement supérieur à 20 hectares. 	<p>Vu</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Il est normal que surfaces soient différentes, puisque page 7, il s'agit de l'offre foncière destinée au projet économique, soient les surfaces acquises (ou en cours d'acquisition) par la collectivité en vue de leur aménagement, qui ne tiennent pas compte des constructions déjà existantes sur la zone et des espaces non aménageables (reculs le long des voies), alors que page 5 et 10, il s'agit de la surface du zonage 1AU. ➔ Un paragraphe sera ajouté dans la partie 2 - 2.1.

<i>Observations des services</i>	<i>Avis communauté de communes en accord avec la municipalité</i>
1.1 bis- Compléments apportés au règlement de la zone N	
<p>→ La zone N concernée est traversée par un ruisseau (et non une « rivière », cf page 10) répertorié à l'inventaire départemental des cours d'eau.</p> <p>→ Au vu de la page 23 du dossier notifié (changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation), la route prévue franchira le ruisseau. La collectivité devra se mettre en relation, si cela n'est pas déjà fait, avec le service eau et biodiversité de la DDTM dans les meilleurs délais pour examiner cet aspect, en plus des autres thématiques « loi sur l'eau » pouvant s'appliquer (imperméabilisation des surfaces,...).</p>	<p>→ Pages 10 et 11, le terme rivière sera remplacé par le terme ruisseau.</p> <p>→ Vu</p>
1.2- Evolution des hauteurs des constructions dans l'ensemble des zones d'activités	
Pas d'observations	Vu

1.3- modification du règlement graphique pour la zone 1AUhc du Parcours pour réduire la marge de recul inconstructible de 25 à 15 mètres de la RD 32

<p>→ Le titre (page 11) du paragraphe (qui mentionne une suppression de cette marge de recul) et son développement (qui fait état d'une « réduction ») sont à mettre en cohérence.</p> <p>→ L'attention de la collectivité est attirée sur le risque juridique potentiel s'il était considéré que cette réduction du recul inconstructible constituait une « réduction d'une protection d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (relevant ainsi d'une procédure de révision au titre du 3° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme).</p> <p>→ Pour conforter la collectivité dans sa démarche de prise en compte de cette question par la procédure de modification, le dossier peut être complété par l'indication que le rapport de présentation (p89) du PLU approuvé en 2006 indiquait pour le secteur situé le long de la zone 2AUh du Parcours que : « la marge de recul de 25 m a été maintenue en attendant son ouverture à l'urbanisation » et que son urbanisation « n'a pas d'impact particulier d'un point de vue paysager ».</p> <p>Lors de la procédure de modification n°1 de 2007, il semble avoir été oublié de tenir compte de cette réduction ou suppression de marge de recul prévue dans le PLU de 2006.</p> <p>→ <u>Compléments à apporter avant mise en enquête publique</u> :</p> <p>- Le dossier devra aussi faire état de la marge d'inconstructibilité de 10 m par rapport à l'emprise du domaine départemental figurant dans le règlement écrit du PLU en vigueur.</p>	<p>→ Le titre 2.3 sera corrigé en remplaçant le terme « suppression » par le terme « réduction ».</p> <p>→ Le dossier précise que « des aménagements routiers récents ont permis de réduire, voire de supprimer les nuisances et l'insécurité liées au trafic routier : aménagement en rond-point du carrefour de Roz Avel fin 2013, vitesse réduite à 70 km/h au lieu de 90 km/h, nouveaux accès interdits sur la RD32. »</p> <p>→ Ces précisions seront ajoutées au dossier dans la partie 2.3.</p> <p>→ Aucun complément ne sera effectué avant enquête publique. Le dossier initial sera soumis au public accompagné des observations des PPA et des réponses apportées par la collectivité.</p> <p>- Le dossier précisera (suite à l'enquête) que la réduction à 15 m, depuis l'axe central de la voie, du recul inconstructible le long au droit de la zone 1AUhc ne</p>
--	--

<p>- Le dossier doit faire apparaître que le document des « orientations d'aménagement » sera également modifié pour ce qui est de la fiche du secteur du Parcou.</p>	<p>modifie pas le règlement écrit du PLU, concernant ce secteur, qui prévoit que <i>« les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. »</i>.</p> <p>Les deux reculs induisent à peu près la même contrainte sur les terrains concernés, le recul de 15 m depuis l'axe central de la voie comprenant déjà la moitié de la largeur de la route qui fait environ 5 m.</p> <p>- Dans le PLU en vigueur, la fiche apparaissant dans le document des « orientations d'aménagement » concerne la zone d'activité 1AU1 situées le long de la RD32 et non la zone 1AUhc, objet de la présente modification. Il n'y a donc pas de fiche à modifier.</p>
---	---

<i>Observations des services</i>	<i>Avis communauté de communes en accord avec la municipalité</i>
2 – ERREURS MATERIELLES	
2.1 – Erreurs matérielles lors de la modification n°2	
<p>Il apparait que des erreurs matérielles ont été effectuées lors de la modification n°2 du PLU et qu'elles concernent le secteur du Parcou.</p>	<p>Ces observations ne relèvent pas de la modification n°3 objet de la présente procédure, d'autant que l'arrêté du maire du 21 octobre 2016, portant modification n°3 du PLU ne prévoit pas ces objets. Ces éléments seront intégrés lors d'une prochaine modification simplifiée du PLU.</p>
2.2 – Erreurs matérielles lors de la modification n°1	
<p>La marge de recul inconstructible de la zone UI à l'Est qui figurait sur le PLU de 2006 aurait été oubliée lors de la modification n°1 de 2007.</p>	<p>Ces observations ne relèvent pas de la modification n°3 objet de la présente procédure, d'autant que l'arrêté du maire du 21 octobre 2016, portant modification n°3 du PLU ne prévoit pas ces objets. Ces éléments seront intégrés lors d'une prochaine modification simplifiée du PLU.</p>
2.3 – Corrections des erreurs matérielles	
<p>Il convient que la présente procédure de modification intègre la rectification de ces erreurs</p>	<p>Ces observations ne relèvent pas de la modification n°3 objet de la présente procédure, d'autant que l'arrêté du maire du 21 octobre 2016, portant modification n°3 du PLU ne prévoit pas ces objets. Ces éléments seront intégrés lors d'une prochaine modification simplifiée du PLU.</p>

<i>Observations des services</i>	<i>Avis communauté de communes en accord avec la municipalité</i>
3 – CLARIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION	
3.1 – Erreurs matérielles lors de la modification n°2	
<p>Lors des modifications n°1 et 2 du PLU, conformément aux dispositions de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation a été complété par l'exposé des motifs des changements apportés.</p> <p>La lecture du rapport de présentation est cependant rendue difficile car les compléments effectués ne font pas état des paragraphes du rapport de présentation qui s'en trouvent modifiés.</p> <p>Cela est donc source de confusion dans la recherche de la justification de la règle.</p> <p>La présente procédure doit ainsi être l'occasion de clarifier la lecture du rapport de présentation.</p>	<p>Ces observations ne relèvent pas de la modification n°3 objet de la présente procédure, d'autant que l'arrêté du maire du 21 octobre 2016, portant modification n°3 du PLU ne prévoit pas ces objets.</p> <p>Ces éléments seront intégrés lors d'une prochaine modification simplifiée du PLU.</p>
4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
<p>Le paragraphe 2-4 du dossier notifié est à modifier p 15. En effet, le secteur de Sant-Alar, concerné par la modification du zonage, longe un petit ruisseau qui est un affluent de l'Aber Wrac'h et non pas de l'Elorn.</p> <p>Ce ruisseau se rejette en aval des cours d'eau prenant leur source ou s'écoulant à proximité de la tourbière de Lann Gazel.</p>	<p>La page 15 du dossier sera corrigée sur la base de ces observations.</p>

B- Conseil départemental 29

<i>Observations des services</i>	<i>Avis communauté de communes en accord avec la municipalité</i>
1 – Courrier du 8 février 2017	
Sans généraliser une modification du recul au niveau du PLU, le conseil départemental peut accorder une dérogation pour l'application d'un recul de 10 mètres au droit de la limite de domanialité de la parcelle cadastrée ZD n°170, sachant qu'il n'y aura pas de nouvel accès sur la RD32 de créé.	Cette observation a été prise en compte dans le dossier notifié.