

Commission Urbanisme

Commission du 12 octobre 2017

Ordre du jour :

- ✓ Approbations Plans Locaux d'Urbanisme (Perros-Guirec, Plougras)
- ✓ Instaurations du DPU, et divers délibérations liées aux approbations
- ✓ Lancement de modifications simplifiées de PLU (Lannion, St-Quay Perros)
- ✓ Lancement procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité de PLU (Lannion)
- ✓ Point d'étape sur l'élaboration du SCoT
- ✓ Questions diverses

PLANS LOCAUX D'URBANISME

- Approbation du PLU : Plougras et Perros-Guirec

Plougras

- Création de PLU lancée le 4 Juillet 2007, complétée par une délibération le 19 Février 2015
- Commune couverte par le RNU

Pourquoi une révision?

Poursuivre un urbanisme maîtrisé en veillant à une utilisation économe de l'espace
Maintenir l'équilibre entre zones urbanisées, espaces naturels, agricoles et forestiers

Développer les services et activités économiques

Assurer la compatibilité avec le SCoT

...

Débat du PADD le 18 Avril 2015

Points principaux du PLU:

Bourg conforté avec une urbanisation au cœur ou en continuité

Sobriété foncière avec seulement 2,3 ha de zone constructible prévue

Protection renforcée des espaces naturels (zones humides, bocage, ...)

Plougras

Arrêt du document: 24 Octobre 2016

Consultation des PPA:

Avis favorables avec quelques remarques de la préfecture (part des zones 1AU, remarques de forme), de la chambre d'agriculture et du département (remarques mineures). La plupart des remarques a été intégrée.

Enquête publique:

Elle s'est déroulée du 26/06 au 27/07, 3 permanences du Commissaire enquêteur
2 remarques portées au registre=> demande de constructibilité (refusée cause zone humide inventoriée) et une demande d'information sur la construction en zone 1AU

Evolutions du document entre arrêt et approbation

Amélioration des justifications dans le rapport de présentation

Modification du règlement écrit et graphique pour prendre en compte des remarques mineures

Modification de 2 OAP (question des accès)

Perros-Guirec

- Révision de PLU lancée le 20 Novembre 2009, complétée par une délibération le 29 Janvier 2015
- Commune couverte par un PLU toujours appliqué (non concerné par la caducité au 27/03/2017)

Pourquoi une révision?

Réfléchir sur les nouvelles orientations générales de l'aménagement de la Ville (accueil d'une nouvelle population, favoriser la mixité générationnelle, mettre en place un développement urbain équilibré, renforcer l'attractivité de la commune, ...)

Modifier et compléter le règlement du PLU en vigueur

Rectifier les erreurs matérielles du PLU en vigueur

Prendre en compte les évolutions législatives récentes (Grenelle, ALUR, ..)

...

Débat du PADD le 9 avril 2015 (un premier s'était tenu le 24/06/2011)

Perros-Guirec

Axes principaux du PADD:

Permettre l'accueil d'une nouvelle population en consolidant la tendance d'évolution positive de la population (+ 380 hab sur 15 ans), poursuivant l'amélioration des équipements publics, ...

Mettre en place un développement urbain équilibré en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification

Améliorer les déplacements en hiérarchisant les voies en fonction de leur usage, en intégrant la problématique des déplacements lors de la création de nouveaux quartiers, ...

Conforter et développer l'économie locale en développant la fréquentation touristique, en favorisant la diversité commerciale et les activités de service, en favorisant le maintien des activités en place (carrières) et en développant des activités (extension de Kergadic)

Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie en préservant le caractère littoral de la commune, en assurant la pérennité des entités paysagères et des sites et bâtiments emblématiques, préservant la qualité de l'eau,...

Perros-Guirec

Arrêt du document: 3 Novembre 2016

Consultation des PPA:

- Préfecture: plusieurs remarques liées à l'application de la loi Littoral (urbanisation dans les espaces proches, constructibilité de secteurs, bande des 100m), demande de modifications de points de règlement écrit (zone A et N, principalement), part des zones 1AU et 2AU, projection à 15 ans, remarques sur les eaux usées, pluviales
- Chambre d'agriculture: restreindre les possibilités de changements de destination en A et N
- SCoT: dispositions relatives aux commerces à expliciter
- Conseil Départemental: précisions sur les éoliennes, marges de recul, le règlement de voirie et les accès et les OAP

Perros-Guirec

Enquête publique:

Elle s'est déroulée du 7/04 au 12/05, 5 permanences du Commissaire enquêteur (97 personnes se sont déplacées)

Synthèse des remarques:

- Beaucoup de demandes de constructibilité: l'essentiel n'a pas obtenu un accord favorable, notamment du point de vue de la loi Littoral, situées en espace agricole,
- Opposition de riverains sur certains projets communaux: création de logements sociaux dans le centre ville et aire de stationnement paysager sur Ploumanac'h et aire de gens du voyage à Kergadic
- Erreurs matérielles (talus, sentiers, ...) ou modifications mineures relatives à des questions d'eaux pluviales, d'OAP
- Questions ou demandes de modifications liées aux zones humides

Instauration du Droit de Préemption Urbain et délibérations liées aux approbations de PLU

Considérant l'approbation prochaine des PLU de Perros-Guirec et Plougras, il convient pour ces communes d'instaurer par délibération concomitante :

- le droit de préemption urbain sur les zones U et AU
- l'obligation de déclaration préalable pour les ravalements et clôtures
- l'obligation de recours à un permis de démolir pour les démolitions dans les périmètres élaborés par les communes et annexés aux PLU

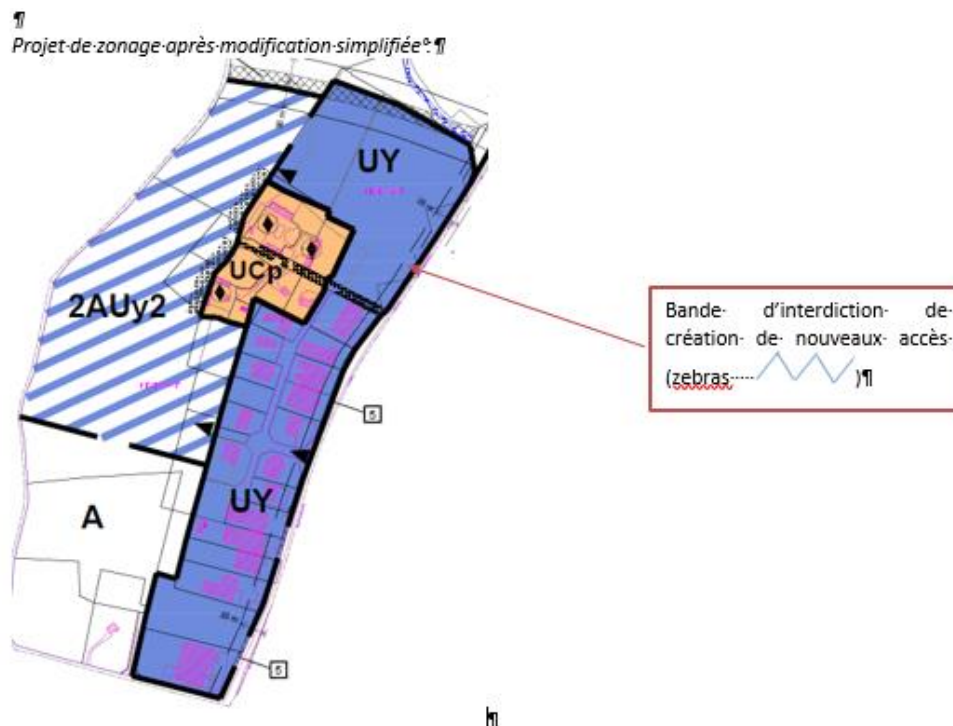
Il conviendra de la même manière de traiter ces deux derniers points par délibération pour les communes dont les PLU ont été approuvés depuis le 27 mars (Ploubezre, Plounérin, Pleudaniel, Trédarzec, Tréduder)

Avis de la commission :

Lancement de procédures de modifications simplifiées de PLU

Saint-Quay Perros:

Suppression d'une interdiction d'accès le long de la RD 768 en cohérence avec le PLU de Lannion qui s'applique de l'autre côté de la voie



Lannion:

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site du futur collège

Lancement d'une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Lannion

Projet :

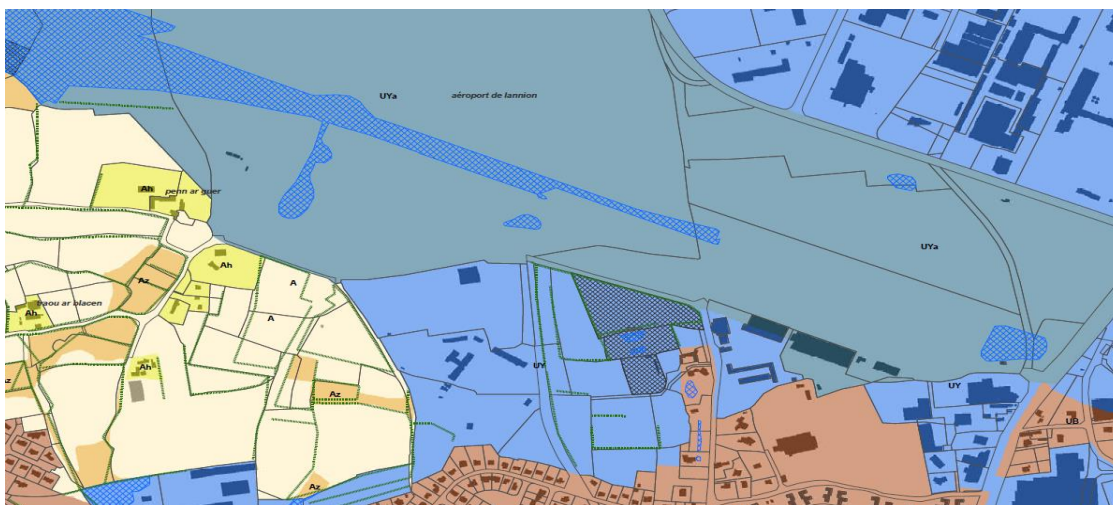
Sédentarisation de trois familles actuellement installées de façon provisoire sur le terrain appartenant à la Ville de LANNION, situé près du site d'ORANGE.

Le site du Roudour a été proposé en alternative.

Le projet d'installation comprend la construction de trois maisons

Situation :

Le terrain actuellement classé en zone A devra être classé en zone UB.



Procédure :

Rappel : La procédure de déclaration de projet uniquement possible pour les projets d'intérêt général est un intermédiaire entre une révision allégée et une modification de PLU.

- Etude technique dont évaluation environnementale (bureau d'étude extérieur)
- Consultation MRAE (mission régionale autorité environnementale) (3 mois)
- Consultation CDPENAF (1 mois)
- Réunion PPA (fin déc) après retour CDPENA1
- Notification PPA fin (1mois)
- Enquête Publique
- **Commission urba (mai)**
- **Conseil communautaire (mai)**

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

■ Calendrier

- ✓ 01/06/2017: Séminaire Diagnostic n°1: Les Trégorrois
- ✓ 30/06/2017: Séminaire Diagnostic n°2: Le Trégor
- ✓ 28/09/2017: Comité de Pilotage PADD n°1: Ambitions démographiques et Armature Urbaine
- ✓ 18/10/2017: Comité de Pilotage PADD n°2: Gestion économe de l'espace

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

■ Calendrier

- ✓ Octobre/Novembre: Commissions territoriales
- ✓ 24/11/2017: Comité de Pilotage n°3
- ✓ 12/12/2017: Débat PADD en Conseil Communautaire

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

- Les rencontres « Personnes Publiques Associées » et « Personnes Consultées »
 - ✓ Qui sont les Personnes Publiques Associées ?
 - ✓ Services de l'Etat: Préfecture/Sous-Préfecture/DDTM,...
 - ✓ Chambres Consulaires
 - ✓ Département
 - ✓ Région
 - ✓ Comité Régional de Conchyliculture
 - ✓ Collectivités voisines en charge des Scot

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

- Les rencontres « Personnes Publiques Associées » et « Personnes Consultées »
 - ✓ Qui sont les Personnes consultées (à leur demande ou à l'initiative de LTC) ?
 - ✓ Associations « Environnement » agréées (FAPEL, Eaux et Rivière, Fédération départementale des chasseurs,...)
 - ✓ Associations d'usagers
 - ✓ SAGE
 - ✓ Adit Anticipa
 - ✓ Association des Paralysés de France
 - ✓ ARSSAT
 - ✓ SMITRED
 - ✓

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

- Les rencontres « Personnes Publiques Associées » et « Personnes Consultées »
 - ✓ 18/05/2017: Réunion PPA n°1: Réunion de Lancement
 - ✓ 15/09/2017: Rencontre CCI
 - ✓ 18/09/2017: Rencontre Chambre d'Agriculture
 - ✓ 21/09/2017: Rencontre Sous-Préfecture/DDTM
 - ✓ 25/09/2017: Réunion PPA n°2: Diagnostic et Attentes

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

- Attentes CCI
 - ✓ Développer l'économie de la mer
 - ✓ Renforcer l'attractivité des centres villes et centres bourgs
 - ✓ Renforcer l'accessibilité du Trégor (Axe Lannion/Plouaret/Morlaix; Aéroport, Très haut Débit,...)
 - ✓ Valoriser les atouts du territoire
 - ✓ Elargir le « territoire » touristique
 - ✓ Travailler à la requalification et à la densification des ZA existantes
 - ✓ Renforcer l'attractivité de l'enseignement supérieur

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

- Attentes Chambre d'agriculture
 - ✓ Préserver le foncier agricole
 - ✓ Maintenir l'objectif du Scot en vigueur de diviser par 2 le rythme de consommation foncière
 - ✓ Privilégier la densification des zones agglomérées
 - ✓ Inviter à densifier les opérations d'aménagement
 - ✓ Maintenir des structures agricoles fonctionnelles
 - ✓ Aménagement foncier
 - ✓ Déplacements
 - ✓ Déprise agricole sur certaines parties du territoire (rétention foncière, pression des usages non agricoles)

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

- Attentes Chambre d'agriculture
 - ✓ Parvenir à un juste équilibre entre préservation de la trame verte et bleue et activité agricole
 - ✓ Mieux connaître le monde agricole et aider toutes les agricultures
 - ✓ Désenclaver la zone légumière
 - ✓ S'interroger sur le devenir des exploitations dans un contexte de vieillissement de la population

Point d'étape sur l'élaboration du Scot

■ Attentes Etat

- ✓ Demande d'association à tous les moments de l'établissement du document

- ✓ Invitation à construire un Scot plus volontaire
 - ✓ Loi Littoral
 - ✓ Consommation économe de l'espace
 - ✓ Trame verte et Bleue
 - ✓ Gestion du trait de côte

- ✓ Invitation à construire un Scot en cohérence avec les Scot Voisins

Questions diverses

- Nouveaux Contentieux PLU :
 - 2 nouveaux déférés préfectoraux avec référé suspension
- Droit de Prémption Urbain - information
 - 1 délégation communale : Plestin les Grève (prémption d'un terrain pour aire de campings cars)