

Commission Urbanisme

Commission du 8 mars 2018

Ordre du jour :

- ✓ Rapport d'activités du service urbanisme
- ✓ Demande de modification du PLU de Pleubian
- ✓ Débat du PADD de Plougrescant
- ✓ Approbation du PLU de Vieux Marché
- ✓ Mise à disposition de la modification n°3 du PLU de Lannion

Fonctionnement et bilan 2017

du équipe instruction du droit des sols

- **Missions :**

- Instruction technique des autorisations du droit des sols pour 52 communes (communes disposant d'un document d'urbanisme).
- Présentation en commission communale le cas échéant
- Accueil du public dans le cadre de l'instruction et accompagnement des porteurs de projet
- Assistance juridique en cas de recours gracieux sur les autorisations du droit des sols et conseil stratégique des élus
- Participation au comité technique PLU en tant qu'exécutant des documents d'urbanisme
- Tenue de permanences délocalisées sur rendez-vous (8 sites hors Siège)
- Mise à jour réglementaire des secrétaires de mairie
- Rappel : logiciel d'instruction commun à LTC et aux communes et un Système d'Information Géographique

• **Fonctionnement – retours :**

- adhésion des communes par conventionnement
- satisfaction des communes du service rendu
- délais d'instruction satisfaisants
- très peu de contentieux sur les actes proposés par le service

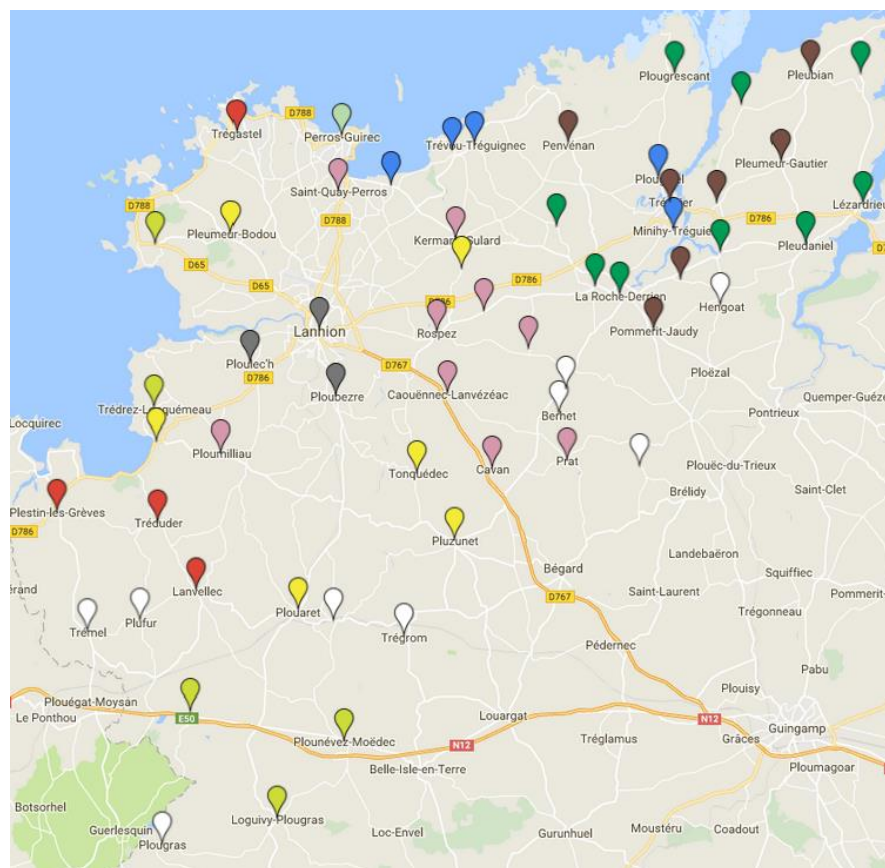
• **Organisation territoriale :**

Chaque instructeur travail sur un territoire qui lui est propre.

La répartition fluctue en fonction du nombre de dossiers par commune afin que la charge soit équilibrée au sein de l'équipe.

Chaque instructeur travaille sur un territoire varié ce qui permet une polyvalence de l'équipe (littoral, rural, urbain).

Source carte : site internet LTC – permet de connaître l'instructeur de chaque commune



Bilan 2017 :

○ **Droit des sols**

- ✓ 52 communes – 9 instructeurs (7,9 ETP)
 - ❖ Fusion du service commun LTC (7 instructeurs) et CCHT (2 instructeurs)
 - ❖ 3 nouvelles communes ont conventionné en 2017 : Camlez, Trézeny et Plougras

- ✓ 5464 dossiers instruits par an soit 690 dossiers par ETP (7,9ETP) représentant un rythme de 372 équivalents permis (indice de suivi de charge) par équivalent temps plein.

Il est préconisé de ne pas dépasser 350 EPC/an/ETP et/ou 500 dossiers/an/ETP

○ **Droit de Prémption Urbain (1/2 ETP foncier)**

- ✓ 1500 DIA depuis la prise de compétence soit un équivalent d'environ 2000 DIA/an (200 EPC).
- ✓ 1 préemption communautaire et deux transferts du DPU pour préemption communale.

Perspectives 2018 :

- ✓ Une nouvelle commune
- ✓ Répartition DPU sur l'ensemble de l'équipe ADS
- ✓ Dématérialisation (portail citoyen) – changement de logiciel?

Bilan 2017 gestion des PLU communaux

Depuis la prise de compétence en Mars 2017, **Lannion-Trégor Communauté** a :

- Suivi **18** procédures d'évolution de PLU
- Finalisé **7** révisions de PLU lancées par les communes et poursuivi **3** révisions,
- Finalisé **1** modification de PLU et poursuivi **2** procédures lancées par les communes
- Lancé **4** procédures de modifications simplifiées et **1** déclaration de projet
- Procédé à **4** mises à jour

Ce qui implique notamment :

- le suivi de **6** enquêtes publiques, **2** mises à disposition
- La tenue d'environ **35** réunions techniques (Communes- LTC) et de **23** réunions avec des partenaires (PPA, Commissaires Enquêteurs, ...)
- Mandaté **46 400 €** de dépenses

Bilan 2017 autres documents d'urbanisme

- Prescription de l'élaboration du nouveau SCOT de Lannion-Trégor Communauté, arrêt prévu fin 2018 et approbation prévue fin 2019
- Suivi de la finalisation du Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier
- Demande d'élaboration d'un PVAP (ex AVAP) à lancer

Actuellement, **15** procédures en cours sur le territoire dont le SCoT

Planning 2017 + Prévisionnel à ce jour

PROCESSEUS	COMMUNE	SEP	OCT	NOV	DEC	JAN	FEB	MAR	AVR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	JAN	FEB	MAR	AVR	
BIBLIOTHÈQUE	FINANCIER																					
	TRACONTE																					
	IN SITU MOUCHE																					
MUSICHE	PROCESSEUS																					
	PROCESSEUS																					
	PROCESSEUS																					
	FINANCIER																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	TRACONTE																					
	PROCESSEUS																					
	FINANCIER																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS																					
	FINANCIER MOUCHE																					
	INSTRUMENT																					
	FINANCIER MOUCHE																					
MUSICHE MOUCHE	PROCESSEUS					</																

Bilan 2017 suivi du contentieux

- Droit des Sols (mission du service – proposition de réponse aux recours gracieux)
15 recours gracieux analysés en 2017
- Planification :
 - 20 recours gracieux
 - 22 recours contentieux en cours
 - 3 référés suspension conclus par 3 suspensions partielles
 - 3 requêtes en Appel en cours
 - une injonction d'exécution de jugement suite à une annulation partielle

A ce jour 2 PLU font l'objet d'une annulation ou abrogation partielle (Lannion et Pleumeur Bodou) datant de fin 2016.

Débat sur les orientations générales du PADD de Plougrescant

La commune de Plougrescant avait arrêté son PLU en Novembre 2016. Suite aux avis réservés ou défavorables de PPA, elle avait décidé en partenariat avec Lannion-Trégor Communauté de relancer la procédure de PLU.

Les modifications du projet concourent à un nouveau débat du PADD, en Conseil Communautaire

Les 3 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Préserver les équilibres du territoire et l'identité communale

Permettre l'accueil d'une population nouvelle et organiser un développement urbain conforme à la loi Littoral

Conforter l'attractivité touristique du territoire et maintenir le réseau d'entreprises existant

Débat du PADD de Plougrescant

Axe 1: Préserver les équilibres du territoire et l'identité communale

- ⇒ Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité du territoire en **protégeant les espaces remarquables, les zones humides et les cours d'eau, préservant la trame bocagère**
- ⇒ Tout en préservant les activités liées au littoral: **maintien des activités liées au littoral, préservation de l'offre touristique, maintien des zones de mouillage, délimitation des zones affectées aux activités aquacoles**
- ⇒ Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire: **préserver le contact avec l'espace agricole** (fin de l'urbanisation diffuse, protection de cones de vues, ...)

Axe 2: Permettre l'accueil d'une population nouvelle et organiser un développement urbain conforme à la loi Littoral

- ⇒ Permettre une dynamique démographique positive (stabilisation voir légère augmentation) avec 105 nouvelles constructions (compatibilité avec le PLH)
- ⇒ Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée (favoriser la résidence principale)
- ⇒ Intégrer des objectifs de densités préconisés par le SCoT (15 lgts/ha)
- ⇒ Privilégier le renforcement du bourg (suppression de village et d'un hameau nouveau)
- ⇒ Des zones AU bien calibrées (5,5ha) avec des OAP sur l'ensemble des secteurs urbains stratégiques

Débat sur les orientations générales du PADD de Plougrescant

Le développement envisagé :



La prise en compte de la capacité de densification spontanée (environ 25 % du potentiel)

Le choix de localisation des secteurs de développement : poursuivre la préservation des espaces naturels et agricoles, maintenir un paysage de qualité, conforter le caractère compact du bourg

3 secteurs « à urbaniser » situés dans l'enveloppe urbaine (environ 58 % du potentiel) et 2 secteurs en extension qui ont vocation à « épaissir » le cœur du bourg (environ 17 % du potentiel)

Dent creuse ●

Division parcellaire ●

Zone à urbaniser du POS supprimée dans le PLU ▨

Zone à urbaniser du POS maintenue dans le PLU ▨

Zone urbaine du POS devenant zone à urbaniser dans le PLU ▨

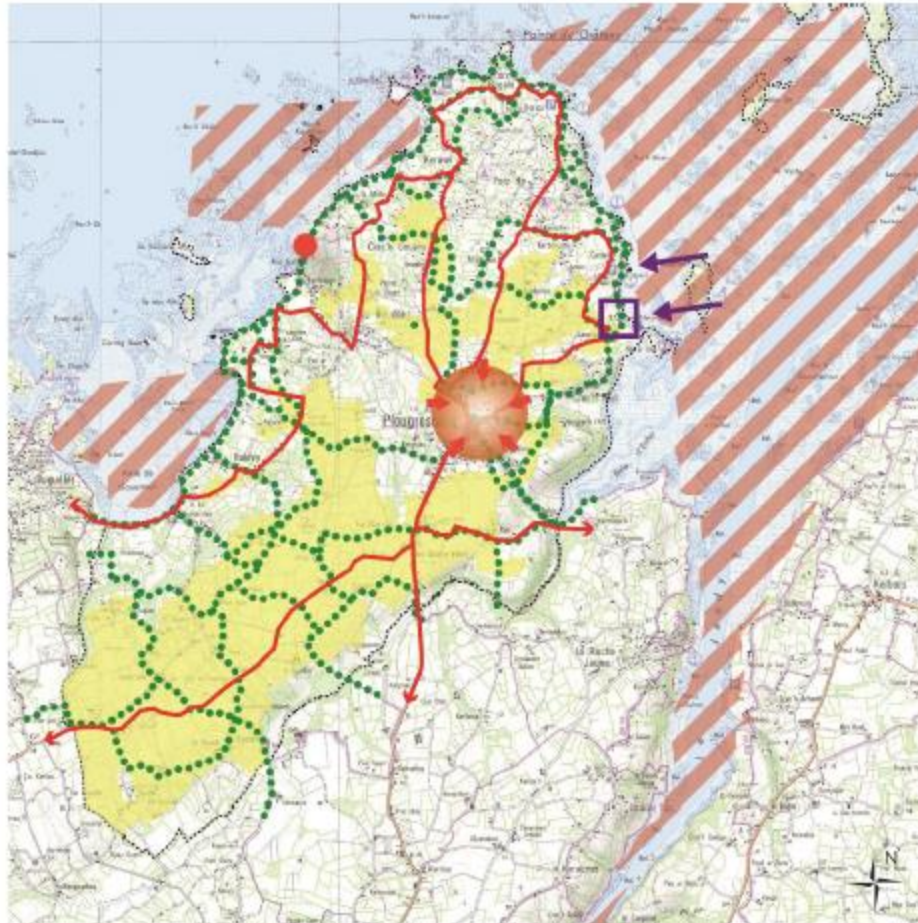
Débat du PADD de Plougrescant

Axe 3: Conforter l'attractivité touristique et maintenir le réseau d'entreprises existant



- ⇒ Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en augmentant les terres classées en zone A, en permettant le développement en zone agricole des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole, ...
- ⇒ Maintenir les activités existantes et favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles, conformément au SMVM, prévoir une extension de Beg Ar Vilin

Débat du PADD de Plougrescant



Carte synthèse:




MAÎTRISER L'URBANISATION





-  Privilégier le renforcement du bourg
-  Mobiliser le potentiel de densification du bourg

CRÉER DES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS DURABLES

-  Maintenir le réseau des chemins piétons et des sentiers équestres
-  Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain

-  Améliorer le stationnement à proximité de Pors Scaff

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

-  Assurer la pérennité de l'activité agricole
-  Permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le bourg et conforter l'offre de services et de commerces de proximité du bourg
-  Permettre une évolution de l'activité conchylicole conforme au SMVM
-  Développer la zone marécrole de Beg Ar Vilin et maintenir les lieux de débarquements utiles à la pêche et à l'aquaculture

Approbation du PLU de Vieux-Marché

- Création de PLU lancée le 21 Mars 2008,
- Commune au RNU

Pourquoi une création de PLU?

Permettre un développement équilibré, maîtrisé avec des objectifs de mixité, de diversité de l'habitat et de gestion des déplacements

Favoriser le développement économique et renforcer l'offre commerciale de proximité

Valoriser le bourg et les principaux villages et améliorer le cadre de vie

Identifier et protéger les éléments patrimoniaux remarquables de la commune

Protéger et valoriser les espaces naturels

Pérenniser l'agriculture en lui permettant de garder une place active dans le territoire communal

Associer les Vieux-Marchois...

Approbation du PLU de Vieux-Marché

Débat du PADD le 22 septembre 2016 (un premier s'était tenu le 23/06/2013)

4 axes principaux:

Conforter le renouveau de la démographie communale par le renforcement des services à la population et par le développement d'une offre nouvelle en logements;

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et urbains qui façonnent l'identité communale;

Soutenir, valoriser et développer le socle économique local;

Faciliter l'ensemble des déplacements en garantissant des conditions de sécurité optimales;

Le second débat a permis d'actualiser des données (évolutions démographique, projections sur 10 ans notamment) et intégration d'un projet d'hébergement touristique (constructions d'HLL) dans la vallée du léguer

Approbation du PLU de Vieux-Marché

Arrêt du document: 20 Mars 2017

Consultation des PPA:

- Préfecture: remarque principalement sur le hameau du Rhun (classement en UC), part des zones 1 et 2AU, points règlementaires, inventaire des zones humides à finaliser
- Chambre d'agriculture: point d'attention sur le projet d'hébergement touristique
- Conseil Départemental: précisions sur le réseau routier, sentiers de randonnées, ENS notamment

Avis tacite de l'Autorité Environnementale

Approbation du PLU de Vieux-Marché

Enquête publique:

Elle s'est déroulée du 23/10 au 27/11, 4 permanences du Commissaire enquêteur (15 personnes se sont déplacées pour consigner des observations et propositions)

Synthèse des remarques:

- Demande de constructibilités de terrains en A, changements de zonage
- Interrogations sur le secteur des 7 Saints, et contestation sur le secteur du Moulin Neuf (HLL)
- Passage d'une zone 2AU en 1AU (mairie de Vieux Marché – projet SEM)

Approbation proposée après intégration de quelques évolutions mineures (intégration inventaire complet ZH, changement entre une zone 1AU et 2AU, identification sentiers, identification de nouvelles constructions pouvant changer de destination, ...)

Instauration du Droit de Préemption Urbain et délibérations liées à Vieux Marché

Considérant l'approbation prochaine du PLU de Vieux-Marché, il convient 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

Avis de la commission :

De plus, Vieux Marché, à partir de l'approbation du PLU, sera pris en charge par le service ADS

Demande d'évolution du PLU de Pleubian

Par courrier en date du 15 Janvier 2018 , la commune de Pleubian a sollicité Lannion-Trégor Communauté pour le lancement d'une modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification porterait sur :

- L'intégration de l'inventaire des zones humides,
- L'intégration et protection des talus inventoriés,
- La mise à jour de l'inventaire du bâti pouvant changer de destination en zone A et N (d'intérêt patrimonial),
- L'intégration de modifications mineures du règlement écrit.

Ces modifications sont compatibles avec le SCoT actuel, le PLH et le projet de territoire. Elle est compatible avec le plan de charge du service. Il est donc proposé de la lancer.

Pour cette procédure il convient de saisir un bureau d'étude externe.

Elle nécessite un arrêté de prescription, l'élaboration du dossier d'enquête publique, la consultation de la MRAE pour étude au cas par cas avant enquête publique. Elle ne nécessite pas de délibération du Conseil Communautaire outre l'approbation finale.

Avis de la commission 7 :

Mise à disposition de la modification n°3 du PLU de Lannion

2 modifications simplifiées lancées à Lannion:

-La modification de l'OAP Ker Uhel vu en commission du 12/10, et des ajustements règlementaires (densité en zone UA, protection des rez de chaussée à destination autre qu'habitat)

-La modification de l'OAP St Marc Keryvon (réduction de l'implantation d'activités et habitat privilégié, % de logements sociaux augmenté, actualisation de l'OAP suite aux travaux réalisés)et modification de l'OAP Armature commerciale (restriction de l'implantation possible de commerces sur St Marc)

Choix de 2 procédures pour limiter la portée d'un éventuel contentieux

Il a été jugé préférable de retarder la mise à disposition du public de la deuxième procédure de modification simplifiée afin de pouvoir joindre l'avis des services de l'Etat.

Mise à disposition prévue au mois de Mai