

## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# ENQUÊTE PUBLIQUE



## Conclusions et Avis

Arrêté communautaire : 11 octobre 2018  
Période d'enquête : 30 octobre au 6 décembre 2018  
Référence TA : E18000222/35  
Commission d'enquête : Jean-Charles BOUGERIE  
Hervelyne DANET  
Françoise ISAAC

## A - PRESENTATION DU PROJET

Le projet de révision du PLU permet à la commune nouvelle de Pordic de faire un état des lieux de ses atouts et de ses contraintes en matière socio-économique, environnementale et paysagère. Suite à l'élaboration du diagnostic territorial et respectant le contexte législatif, les grandes orientations du PADD ont été définies et quatre grands thèmes se sont imposés.

### Le paysage et l'environnement

Projet construit autour de trois notions :

- La préservation d'espaces naturels à grande valeur écologique et paysagère,
- La protection d'éléments naturels (espaces boisés, cours d'eau, zones humides),
- La promotion d'une ville compacte qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols). L'idée est de rapprocher les habitants des lieux de travail, des lieux de vie et de favoriser les déplacements à pied, en vélo ou en transport en commun.

Quatre idées fortes :

- Protéger les espaces naturels proches du littoral de la commune, et organiser leur fréquentation et leurs usages.
- Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau
- Préserver et recréer la structure végétale de la commune
- Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels

### L'habitat

Un principe affiché : L'équilibre doit se faire entre l'aménagement et la protection - renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et protection des espaces naturels et des paysages.

#### Prospective démographique et objectifs de production de logements

Garantir un développement durable et équilibré en s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Objectifs quantitatifs :

Le projet s'appuie sur le PLH pour déterminer un objectif annuel de logements :

- 65 logements/an, pour les 10 prochaines années,
- Une croissance démographique annuelle de 1,50%,
- Une population de 8725 habitants en 2028,
- Un besoin en logements estimé à 650 sur 10 ans.

Objectifs qualitatifs :

Les options retenues :

- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune,
- Anticiper le processus de desserrement familial,
- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements,
- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir,
- Garantir la mixité sociale et générationnelle.

#### Projet spatial de développement de l'habitat

Construire des logements dans une logique de construction d'une ville compacte et fonctionnelle, en procédant à un rééquilibrage du développement urbain sur la façade ouest de l'agglomération, tournée vers Tréméloir.

Le projet de développement de l'habitat se décline selon 3 thèmes :

1. La préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie (des règles de protection de ce patrimoine et plus largement du cadre de vie ont été mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant)

2. Le renouvellement urbain (en assurant une évolution progressive et cohérente de la ville sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles).
3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation (opérations à court terme et plus long terme).

#### Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain

Dans les futures opérations d'habitat, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

Le projet fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au PLU en vigueur :

- En réduisant de moitié les secteurs de développement en extension de l'urbanisation,
- En augmentant de 30 % la densité minimale dans les opérations de logements (passage de 17,5 à 23,17 lgts/ha).

#### **L'activité économique**

Le projet de développement urbain doit permettre de conserver un équilibre entre les activités économiques et notamment commerciales du centre-ville et celles qui s'implantent en périphérie de la ville, conformément aux dispositions prises dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Quatre mesures pour favoriser le développement économique :

1. Renforcer le marché captif de proximité : assurer le développement urbain à proximité immédiate des centres bourg pour apporter une offre commerciale permanente et diversifiée, limiter la concurrence sur le reste de l'agglomération (à l'exception de la ZACOM de Kéribet : > 250m<sup>2</sup>), maintenir l'offre commerciale existante, favoriser l'accessibilité aux commerces, et permettre leur évolution par des extensions.
2. Restructurer les zones d'activités artisanales et industrielles : le PLU propose de limiter le développement spatial des zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles au bénéfice d'une requalification de l'existant.
3. Accompagner le développement du site aéroportuaire : autoriser les occupations et utilisations du sol liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.
4. Renforcer et développer l'activité agricole : limiter la pression urbaine au profit de l'espace agricole, par l'application de deux actions fortes :
  - Regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct des aires agglomérées (des secteurs potentiellement constructibles ont été supprimés et rendus à l'activité agricole),
  - Limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural, en interdisant la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés des deux agglomérations, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles (nouvelles dispositions de la loi ALUR - possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages).

#### **Les déplacements et les liaisons interquartiers**

La maîtrise des déplacements automobiles : supprimer des secteurs de développement urbains (Est de Pordic) inscrit au PLU actuel, pour réduire des dysfonctionnements de circulation automobile en centre-ville et formaliser de nouvelles liaisons automobiles périphériques.

Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux : Limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de la commune ou bien en direction de Saint Brieuc. Cet objectif se traduit par trois actions complémentaires :

- Programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts,
- Faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers,
- Favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée.

19 OAP définissent des zones à urbaniser pour guider les projets sur des secteurs situés au sein d'espaces urbanisés ou en extension urbaines, avec des prescriptions pour certaines en matière de densité urbaine et de mixité sociale.

## B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Nous rappelons les éléments principaux qui caractérisent cette enquête (cf. rapport d'enquête).

Organisation : Le TA de Rennes par décision E18000222 du 21 septembre 2018 a désigné la commission d'enquête. Madame la Présidente de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération par arrêté du 11 octobre 2018, (art 1 et 2) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pordic pour une durée de 38 jours du mardi 30 octobre au jeudi 6 décembre 2018.

### Publicité : Presse Ecrite

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans la rubrique annonces administratives des quotidiens suivants : Le Télégramme (Côtes d'Armor) les 13 octobre 2018 et 2 novembre 2018, Ouest-France (Côtes d'Armor) les 13/14 octobre 2018 et 2 novembre 2018.

Plusieurs communiqués et articles de presse ont fait connaître l'existence de l'enquête et les modalités de la participation du public, notamment la tenue des permanences ont été publiés dans les journaux suivants : Le Télégramme (rubrique locale Pordic), Ouest-France (rubrique locale Pordic) Pordic info et Tréméloir info (cf. rapport).

### Autres publications

La commune a imprimé un flyer au format A5 comprenant 4 pages (A4 plié en deux) reproduisant en recto verso, au format portrait, une copie intégrale de l'avis d'enquête (mis à disposition du public à la mairie (banque d'accueil) en salle de permanence, joint au Tréméloir info, publié dans Pordic info. Les personnes qui étaient intervenues par écrit durant la phase de concertation, ont reçu une information par courrier personnalisé (à deux reprises) sur l'existence de l'enquête et sur les conditions de son déroulement.

### Affichage de l'avis d'enquête

32 affiches plastifiées imprimées au format A2 sur fond jaune, orientées portrait étaient implantées sur l'ensemble du territoire communal, dont 9 à proximité des locaux habituellement fréquentés par le public (vitrines et façades) et 23 sur potelets. Tous ces affichages, dont 8 concernaient l'ancien territoire de Tréméloir, étaient visibles depuis le domaine public.

Dossier d'enquête : Un dossier papier complet comprenant l'avis et un registre d'enquête étaient à la disposition du public à la mairie de Pordic.

Le dossier d'enquête et l'avis étaient consultables dans leur version dématérialisée sur le site de la commune de Pordic. Ils étaient accessibles via un lien depuis le site de SBAA et depuis un poste informatique mis à disposition à la mairie de Pordic.

Dépôt des observations et mise à disposition du public : Le public pouvait déposer ses observations soit par inscription sur le registre papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public, soit par annexion d'un courrier au registre papier, soit par courrier adressé à la mairie (1 place Emile Guéret) à l'attention du président de la commission d'enquête, soit par voie électronique à l'adresse dédiée. Dès réception des courriels, la commune de Pordic les a mis à la disposition du public par voie dématérialisée sur son site Internet (annexés au dossier d'enquête). Les observations déposées et reçues par courrier postal à la mairie ont été annexées au registre papier.

Synthèse des observations : Le PV de synthèse a été transmis le 14 décembre 2018, une réunion de présentation a eu lieu le 18 décembre 2018. Le mémoire en réponse a été réceptionné le 14 janvier 2019.

Remise du rapport et de l'avis : Compte tenu du délai de réponse demandé par le maître d'ouvrage en raison de la période de fin d'année et du nombre d'observations présentées (201), il a été convenu que le mémoire en réponse serait retourné au plus tard le 15 janvier 2019 et le rapport et avis au plus tard le 15 février 2019.

Bilan de la participation du public : 160 personnes ont été reçues au cours de 120 entretiens durant les cinq permanences, 57 personnes se sont déplacées pour consulter le dossier hors de notre présence.

212 dépositions ont été enregistrées dont 26 sur registre, 83 par courriers, et 103 par courriels sur le site dédié.

11 observations étant présentées en doublon, 201 observations recevables ont été déposées sur 578 pages dont 316 pages d'observations et 271 pages annexées. Nous avons reçu en complément une copie intégrale du SDAGE (455 pages) que nous n'avons pas comptabilisé.

## C - CONCLUSIONS

### C1 Organisation des conclusions

Nos conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations sous forme de questions en fin de chaque analyse thématique du rapport. Elles se distinguent ci-dessous de la manière suivante :

- ➔ Avantages du projet.
- ➔ Inconvénients, modifications à apporter au projet.
- ➔ Observations non suivies :
  - soit font l'objet d'un avis défavorable de la commission d'enquête,
  - soit ne peuvent être retenues au titre des avantages ou inconvénients,
  - soit sont hors sujet.

#### THEME 1 OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PROJET

- Le public a-t-il participé à l'enquête ayant pour objet la révision du PLU de la commune nouvelle de Pordic ?
- Le projet a-t-il suscité des avis globalement défavorables ?
- Le projet de PLU devait-il prendre en compte la Loi ELAN applicable depuis le 24 novembre 2018 ?
- Le maintien de l'ancien territoire de Tréméloir hors de la réglementation « loi Littoral » est-il logique ?

Cette révision de PLU en raison de la publicité mise en œuvre et notamment des courriers individuels adressés au public qui s'était manifesté par écrit lors de la période de concertation a connu une forte participation du public.

La révision des PLU de Pordic et de Tréméloir était nécessaire pour trois raisons principales :

- Ancienneté de 10 ans des deux PLU
- Création d'une commune nouvelle (Pordic et Tréméloir)
- Perspective d'un PLUi au niveau de l'agglomération (SBAA)

Le projet n'a fait l'objet d'aucun avis globalement défavorable.

Le maintien du territoire de Tréméloir hors « loi Littoral » répond aux possibilités offertes par la loi.

La date d'arrêt de projet du PLU ne permet pas de prendre en compte la loi ELAN promulguée depuis.

#### CONCLUSION

- ➔ L'enquête a suscité une forte participation du public.
- ➔ La révision des PLU était nécessaire (ancienneté de 10 ans, création d'une commune nouvelle et futur PLUi).
- ➔ Le maintien du territoire de Tréméloir hors loi Littoral répond aux possibilités offertes par la Loi.
- ➔ Le Projet n'a fait l'objet d'aucun avis globalement défavorable.
- ➔ La date d'arrêt de projet ne permettait pas de prendre en considération la loi ELAN.

#### THEME 2 RAPPORT DE PRESENTATION

##### DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- I. Introduction, présentation du contexte territorial, cadrage général  
Aspects généraux, contexte territorial, objectifs initiaux, objectifs supra communaux
  - La présentation du contexte territorial et le cadrage général sont-ils suffisamment précis ?
  - Les objectifs initiaux et supra-communaux sont-ils rappelés ?
  - Le projet devra-t-il faire l'objet de mises à jour ?
  - La durée d'étude du PLU est-elle cohérente ?

La présentation du contexte territorial et législatif répond aux obligations devant figurer au dossier, notamment les différentes réglementations modifiées ou intervenues depuis les dernières approbations de 2006. Les objectifs sont rappelés.

Des mises à jour seront nécessaires (cf. observations Etat).

Cette révision de PLU est en réalité une création compte tenu du nouveau territoire au sein de la commune nouvelle.

Le temps écoulé entre la délibération prescrivant la révision et l'arrêt de projet est court (2 ans). En réalité les études se sont étendues sur quatre ans, l'ancienne commune de Pordic ayant engagé préalablement la phase initiale.

#### **CONCLUSION**

- ➔ La présentation du contexte général et de l'évolution de la législation est suffisamment précise.
  - ➔ Les objectifs à atteindre sont rappelés.
  - ➔ Le projet devra faire l'objet de mises à jour avant son approbation finale.
  - ➔ La durée des études est cohérente.
- 

#### **DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

##### II. Analyse paysagère

Climat, géologie, topographie, réseau hydrographique, trame verte, vues depuis les axes routiers

- L'analyse paysagère présente-t-elle suffisamment les caractéristiques du territoire ?
  - La continuité des corridors écologiques est-elle bien décrite ?
  - Les haies sont-elles toutes recensées notamment en partie Est du territoire ?
- 

L'analyse paysagère met en évidence les différents corridors écologiques qui marquent le territoire depuis le bord de mer en bordant les vallons jusqu'aux extrémités ouest du territoire.

Les plateaux agricoles situés à proximité du littoral et au sud de la commune sont très ouverts, on y remarque peu de haies. A l'inverse, l'espace agricole au nord-ouest, plus vallonné, possède encore une trame bocagère assez riche et continue. La trame bocagère est quasiment absente sur les plateaux agricoles cultivés.

186 haies sur 1960 sont subventionnées par des programmes publics divers. Elles sont essentiellement présentes sur la partie Ouest du territoire.

Ces trames vertes associées aux trames bleues assurent une continuité écologique favorisant le développement de la flore et les déplacements de la faune tout en offrant à cette dernière un territoire d'alimentation et de reproduction.

Nous ne relevons pas de discontinuité majeure à l'exception des traversées du réseau routier et de l'emprise de l'aéroport. Cette présentation du paysage initial n'attire pas d'observation de notre part.

#### **CONCLUSION**

- ➔ L'analyse initiale du paysage est complète et bien référencée.
  - ➔ La continuité des corridors écologiques existants associant trame verte et trame bleue est précise.
  - ➔ Il n'existe pas à l'exception des traversées routières et de l'aéroport de discontinuité marquante.
- 

#### **DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

##### III. Analyse environnementale

- L'état initial de l'environnement est-il suffisamment détaillé ?
  - Est-il fait état des zones de pêches et de cultures marines ?
  - Les dispositions réglementaires de niveau national et départemental sont-elles précisées ?
  - La délimitation des ZH de l'aéroport est-elle conforme à l'inventaire après révision ?
  - L'étendue du droit de préemption au regard des ENS est-elle suffisamment précise ?
- 

L'état initial de l'environnement est précis et détaillé. Les références aux différents classements et mesures de protection nationales et départementales sont rappelées. La délimitation de la ZH de l'aéroport fait référence à une étude complémentaire détaillée et validée par la CLE (qualifications du bureau d'études fournies).

Des informations sur les points suivants sont souhaitables :

- Différencier la définition d'Espace Naturel Sensible de celle du Droit de Préemption au titre de ces mêmes ENS.
- Localiser les zones de pêche protégées, les zones de baignade et les divers ouvrages d'accès à la mer situés

sur le domaine public maritime couvert territorialement par la commune.

- Localiser les sites pollués repérés dans la base de données « BASIAS ».

Les autres dispositions de l'état initial de l'environnement n'attirent pas d'observation de notre part.

#### **CONCLUSION**

- L'état initial de l'environnement présente toutes les mesures règlementaires tant départementales que nationales dont bénéficient différentes zones (sites inscrits, ZNIEFF ZH...).
  - La zone humide de l'aéroport bénéficie d'une étude complémentaire détaillée et validée par la CLE.
  - L'état initial devrait distinguer les Espaces Naturels Sensibles de leur droit de préemption.
  - Il devrait localiser les zones de pêche protégées, les zones de baignade et les ouvrages d'accès à la mer.
  - L'état initial devrait localiser à titre informatif les sites pollués recensés dans la base de données « BASIAS ».
- 

#### **DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

##### **IV. Analyse urbaine et architecturale**

- La superposition du bâti cadastre de 1847 sur le cadastre actuel présente-t-elle un intérêt ?
  - L'analyse du bâti existant permet-elle d'apprécier la notion d'espace aggloméré ?
  - Le secteur de la Ville-Gouault fait-il l'objet d'une présentation homogène ?
  - Les secteurs de Château-Croc et de Tournemine doivent-ils être décrits ?
  - La méthode utilisée pour apprécier les capacités de densification des espaces urbanisés est-elle cohérente ?
  - Le nombre de logements attendus de la densification urbaine est-il garanti ?
  - La réduction de la consommation d'espace doit-elle être amplifiée ?
  - La superficie consommée permet-elle d'apprécier les surfaces imperméabilisées ?
  - La morphologie du bâti ancien et sa localisation sont-ils suffisamment précis ?
  - Le bâti architectural de qualité fait-il l'objet d'un inventaire précis ?
- 

L'analyse urbaine et architecturale du territoire basée sur l'évolution des espaces bâtis par une superposition cadastrale est intéressante. Cependant le secteur de la Ville-Gouault est présenté différemment, il ne devrait pas, s'agissant de l'état initial, comprendre une description du zonage actuel au PLU. Les secteurs de Château-Croc et Tournemine pourraient être décrits en raison de leur spécificité (L'un en extension de l'agglomération Binic, l'autre dans la bande littorale des 100m).

L'étude des différents espaces agglomérés permet d'évaluer leur capacité à être densifié de manière précise en cohérence avec leur environnement bâti. La méthodologie définissant une typologie urbaine pour chaque construction est intéressante. La capacité à se densifier est à tempérer lorsqu'il s'agit d'une attente de l'effet Bimby.

La consommation foncière passée préfigure les engagements à prendre dans le PADD afin de limiter la consommation d'espace prévisionnelle de ce nouveau PLU. La superficie de 55 ha consommés durant 15 ans sur les espaces agricoles et naturels démontre un retrait annuel de 3,7 ha de ces surfaces, une partie de celles-ci ayant été imperméabilisées.

La commune ne possède pas de monument historique, ni d'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (manoirs, anciennes habitations, bâtiments agricoles) ni du patrimoine vernaculaire (puits, fours, croix...) mais un inventaire du patrimoine bâti situé en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

#### **CONCLUSION**

- L'analyse urbaine et architecturale basée sur une superposition des documents cadastraux est intéressante.
  - La méthode utilisée afin de déterminer les capacités de densification est précise et détaillée.
  - La consommation foncière passée permet de fixer des enjeux et objectifs pour le nouveau PLU.
  - La superficie consommée depuis 15 ans permet d'évaluer l'imperméabilisation des sols.
  - La méthode utilisée pour décrire la Ville-Gouault est différente des autres secteurs.
  - Les lieudits Château-Croc et Tournemine auraient pu être décrits.
  - La densification attendue des parcelles déjà bâties sera liée à la volonté des propriétaires (effet Bimby).
-

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### V. Analyse de la démographie et du parc de logements existants sur la commune

- L'évolution antérieure de la population et ses perspectives d'évolution justifient-elles les logements prévus ?
- Le recensement des logements vacants aurait-il apporté des changements sur le projet de PLU ?
- La construction de logements neufs ne fera-t-elle pas accroître ce nombre de logements vacants ?
- Cette analyse est-elle suffisante pour prévoir le type de logement dans le futur PLU ?
- Les besoins de Tréméloir et de Pordic sont-ils suffisamment décrits ?
- Le PLU prend-il des dispositions quant aux caractères énergivores d'un grand nombre de logements existants ?

---

La répartition des tranches d'âge a peu évolué même si on constate un glissement des 30-44 ans vers les 60-74 ans. L'analyse démographique initiale est bien détaillée, elle permet d'envisager l'évolution de la population en y ajoutant celle des résidences temporaires et celle issue du desserrement des ménages.

Les objectifs du PLH et leur mise en œuvre sur le territoire communal de Pordic et de Tréméloir sont détaillés. Il existe une forte augmentation de la vacance de logements qui n'est pas expliquée. Un déficit en logements sociaux existe. Une part importante des logements présente un caractère énergivore.

### CONCLUSION

- ➡ L'analyse démographique par tranche d'âge et son évolution passée est précise et détaillée.
- ➡ Les objectifs du PLH relatifs à la commune de Pordic sont rappelés.
- ➡ Le déficit en logements sociaux est souligné au niveau de l'état initial.
- ➡ Il existe une forte augmentation de la vacance de logements sans que cela soit expliqué.
- ➡ Il y a un léger glissement des 30-44 ans vers les 60-74 ans.

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### VI. Analyse de l'activité économique

- L'état initial de l'aéroport est-il suffisant ?
- Sur le site aéroportuaire les parcelles inoccupées sont-elles correctement recensées ?
- L'analyse des installations économiques et des demandes sur la commune est-elle suffisante ?
- Les terrains vacants sont-ils suffisamment recensés, pour l'implantation des entreprises ?

---

L'activité économique fait l'objet d'une présentation détaillée, elle se situe surtout sur l'ancien territoire de Pordic. Les zones commerciales et artisanales sont regroupées essentiellement sur la Ville Auvray/Kéribet, elle présente encore des terrains vacants, une analyse de ces disponibilités serait utile.

En centre-ville, il existe beaucoup de petits commerces (31) à proximité de l'église et de la mairie. Tréméloir est peu représentée (un seul commerce).

La zone aéroportuaire est détaillée, la partie bâtie s'étend essentiellement sur Trémuson. Il existe du foncier apparemment inoccupé, une étude globale du site présentant les différentes disponibilités serait intéressante alors que se profile le PLU de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération.

L'activité agricole est encore bien développée avec 40 exploitations réparties sur tout le territoire de la commune.

Une seule exploitation possédait dans l'ancien PLU un zonage « U » habitat à la Ville au Glas.

L'état initial de l'activité économique présente les enjeux économiques du futur PLU.

### CONCLUSION

- ➡ L'activité économique fait l'objet d'une présentation détaillée et détermine des enjeux pour le futur PLU.
- ➡ Il existe beaucoup de petits commerces en centre-ville de Pordic.
- ➡ Le bourg de Tréméloir dispose d'un commerce.
- ➡ La zone aéroportuaire fait l'objet d'une description intercommunale complète.
- ➡ L'activité agricole est bien représentée.
- ➡ Un bilan des terrains disponibles sur la Ville Auvray aurait pu être présenté.
- ➡ La nature des commerces attendus dans la ZACOM de Kéribet pourrait être précisée.
- ➡ La superficie des espaces disponibles sur le site aéroportuaire en Trémuson devrait être présentée.



## DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### VII. Analyse des déplacements

- Les déplacements en voiture sont-ils analysés ?
- L'offre de transport en commun est-elle suffisamment décrite ?
- Les aires de parking de covoiturage sont-elles énumérées ?
- Le tracé de la déviation ouest de Pordic fait-il l'objet d'une réservation d'emprise ?
- Les liaisons douces sont-elles référencées ?

---

Le réseau routier est présenté par catégories de voies. La déviation ouest de Pordic est développée dans l'état initial alors que le projet a été abandonné (une simple mise à jour du PLU suffira-t-elle pour retirer ce tracé).

Les déplacements, présentés à l'échelle de l'agglomération briochine, font l'objet d'une analyse migratoire selon les catégories de voies et les destinations, celle-ci comprend les données de Pordic. Aucune étude, auprès de la population, ne permet de connaître ses besoins. Cependant 75% des actifs travaillant sur la commune et 91% travaillant hors commune, utilisent une voiture. L'importance du covoiturage n'est pas indiquée mais deux parkings sont situés en entrée de ville. A l'Est de Saint Brieu, sur les communes de Langueux et de Tréguex, la voiture semble moins utilisée qu'à l'Ouest (Plérin et Pordic).

Le réseau de transport en commun dispose de 3 réseaux sur 3 échelles de territoire. Ce mode de transport est assez peu emprunté. L'offre est-elle adaptée à la demande, trois maîtres d'ouvrages est-ce rationnel ? (hors PLU)

Les liaisons douces sont raccordées aux chemins du PDIPR et au GR34. L'objectif de passer à 3% d'utilisation du vélo pour se rendre au travail n'est que de 1.4%, ce qui est bas.

### CONCLUSION

- ➡ Le réseau routier est décrit par catégories de voies, avec indication du trafic.
- ➡ Les déplacements sont analysés à l'échelle de l'agglomération briochine.
- ➡ Les liaisons douces sont raccordées aux chemins du PDIPR et au GR34.
- ➡ L'importance du covoiturage n'est pas indiquée mais deux parkings sont aménagés en entrée de ville.
- ➡ Une mise en compatibilité ou modification du PLU suffiront-elles pour retirer le tracé de la déviation de Binic ?
- ➡ L'offre en transport en commun est-elle adaptée au territoire communal (fréquence, horaires) (hors PLU)
- ➡ Le PLU ne peut pas prévoir de prescriptions relatives à l'amélioration des transports en commun.
- ➡ 75% des actifs travaillant sur la commune et 91% de ceux travaillant hors commune, utilisent une voiture.

<b>THEME 3      PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)</b>
---

#### 1 Introduction et notion de développement durable (pour mémoire)

#### 2 PADD

##### 2.1 Le paysage et l'environnement

- Le PADD engage-t-il la collectivité à préserver les espaces naturels littoraux et à organiser leur fréquentation ?
- Est-il nécessaire d'ajouter au PADD un engagement sur la préservation de la ressource en eau ?
- La réouverture du captage de l'Ic et la gestion de l'eau potable sont-elles de la compétence du PLU ?
- Le PADD engage-t-il la collectivité à maîtriser l'écoulement de ses eaux pluviales ?
- Le PADD prévoit-il un engagement sur la préservation des espaces maritimes ?
- Existe-t-il un engagement sur la préservation des sols pollués ?

---

Le PADD engage à préserver les espaces naturels littoraux et à maîtriser leur fréquentation.

La réouverture du captage de l'Ic et la consommation d'eau potable ne relèvent pas du PLU. Le maître d'ouvrage ajoutera un engagement sur la préservation de la ressource, celui-ci visera à lutter contre les sites pollués. Le PADD engage la collectivité sur la maîtrise des eaux pluviales, deuxième enjeu majeur du thème « eau ». Le PADD limite les consommations énergétiques.

Il faut ajouter au PADD, un engagement sur la préservation des espaces maritimes. Les autres dispositions n'attirent pas d'observation.

## **CONCLUSION**

- Le PADD engage la préservation des espaces naturels notamment littoraux et à maîtriser leur fréquentation.
  - Le PADD engage la collectivité à maîtriser ses eaux pluviales.
  - Le maître d'ouvrage ajoutera au PADD un engagement complémentaire visant à préserver la ressource, ce qui aura pour conséquence de se prémunir contre les sols et sous-sols pollués.
  - Il est nécessaire d'ajouter un enjeu visant à préserver les espaces maritimes.
  - La réouverture du captage de l'Ic et la consommation d'eau relèvent de la structure gestionnaire.
- 

## 2 PADD

### 2.2 L'habitat

#### 2.2.1. Prospective démographique et production de logements

- Le taux de croissance de la population de Pordic doit-il être aligné sur le taux moyen de l'agglomération ?
  - Le taux de croissance retenu pour Pordic de 1,5% pendant la durée de validité du PLU est-il cohérent ?
  - Le nombre de 65 logements par an à produire sur la durée de vie du PLU est-il démesuré par rapport aux dernières évolutions constatées ?
  - Les efforts consentis pour le rattrapage du déficit en logements sociaux sont-ils suffisants ?
- 

Le taux médian de 1,5% d'augmentation de la population annuelle, compris dans la fourchette envisagée (entre 0,5 et 2,5% par an) est cohérent (démographie attendue en première couronne de l'agglomération). Compte tenu de notre analyse le taux de progression de Pordic ne doit pas être aligné sur le taux moyen de l'agglomération.

L'objectif de 65 logements par an pendant 10 ans est cohérent avec l'objectif du PLH 2012-2017 qui est de 62 logements par an, celui-ci s'inscrit dans la continuité des années passées, il prend en compte outre l'évolution démographique, le desserrement des ménages et les logements vacants.

Le projet prévoit un rattrapage en logements sociaux (11,7% en 2027) qui demeurera en déficit mais il existe un effort en programmant au moins 110 nouveaux logements locatifs aidés.

Le PADD engage la collectivité à assurer une mixité sociale et une mixité générationnelle. Les objectifs seront alignés sur le PLH en cours de révision.

## **CONCLUSION**

- Le taux médian de 1,5% d'augmentation annuelle de la démographie est cohérent.
  - L'objectif de 65 logements par an est logique comparé aux objectifs du PLH 2012-2017.
  - L'objectif de 65 lgts/an outre la démographie, assure le desserrement des ménages et les logements vacants.
  - Le PADD engage la collectivité à assurer une mixité sociale et une mixité générationnelle.
  - Les objectifs de production seront alignés sur le PLH en cours de révision.
  - Le projet prévoit un rattrapage en logements sociaux à 11,7%, ce qui demeurera insuffisant, mais il existe un effort de production de 110 logements sociaux.
  - Il est logique que le taux de progression démographique ne soit pas aligné sur la moyenne de l'agglomération.
- 

## 2 PADD

### 2.2 L'habitat

#### 2.2.2. Programmation spatiale et consommation d'espace

- Le patrimoine bâti historique compris dans les espaces urbanisés est-il repéré ?
- Le patrimoine bâti historique, pouvant bénéficier d'un changement d'urbanisation, est-il identifié ?
- Le patrimoine d'intérêt local bénéficie-t-il d'un inventaire individualisé ?
- Le projet de révision peut-il remettre en cause les autorisations d'urbanisme déjà accordées ?
- L'ex zone AU de la rue de la Croix-Rouge doit-elle être classée en AL au PLU ?
- Le hameau du Clos Pasteur, titulaire d'un permis d'aménager, doit-il bénéficier d'un maintien en zone AU ?
- La limitation de l'urbanisation à l'est de l'agglomération est-elle cohérente avec la loi Littoral ?
- Le recentrage de l'urbanisation et des services vers l'Ouest de l'agglomération est-il cohérent ?
- Le site sportif de la rue Jean-Moulin doit-il bénéficier d'une extension ?
- Le déplacement du site sportif, rue de Bel-Air, cause-t-il un préjudice démesuré aux habitations existantes ?
- L'urbanisation des deux sites (TS Bel-Air et salle des fêtes) est-elle bénéfique à l'attractivité commerciale ?
- Existe-t-il une relation entre le positionnement du futur collège et celui des équipements sportifs ?

Le PADD engage la collectivité à mettre en œuvre un nouveau projet spatial de développement de l'habitat dans une logique de construction d'une ville compacte et fonctionnelle en procédant à un rééquilibrage du développement urbain sur la façade ouest de l'agglomération. Ceci est cohérent avec la loi Littoral (limitation des extensions dans les espaces proches du rivage).

Préservation du patrimoine bâti architectural : Le PADD engage la collectivité à repérer les noyaux historiques anciens de façon à leur attribuer un zonage et un règlement littoral spécifiques avec pour ambition leur préservation architecturale et leur cadre de vie. Ceci concerne les deux bourgs et les hameaux absorbés par l'agglomération de Pordic. Le patrimoine historique compris dans les espaces urbanisés est protégé.

Hors des espaces urbanisés, le patrimoine ancien pouvant bénéficier d'un changement de destination est recensé individuellement de façon à être préservé lors des projets de restauration.

La commune ne dispose pas d'un inventaire de son patrimoine bâti d'intérêt local (loi paysage)

Hors de ces deux repérages (noyaux anciens, et changements de destination) la préservation de ce patrimoine bâti ancien sera liée aux dispositions réglementaires (cf. thème règlement littoral).

Renouvellement urbain : Le PADD estime à 110 logements les capacités de densification (dents creuses, parcelles peu denses) dont 30 sur terrains libres et 80 en BIMBY. Le PADD identifie trois sites de renouvellement urbain qualifiés espaces de projet (1,6ha), ils seront réglementés par des OAP.

A Tréméloir, le PADD identifie un secteur central de densification et de renouvellement urbain au cœur du bourg

Le PADD engage le PLU à assurer la souplesse nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort isolations thermique et acoustique etc...)

#### Développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation

Le PADD identifie les opérations de logements programmées qui ont fait l'objet de permis d'aménager. Elles sont qualifiées d'extension de l'agglomération. Au sein de l'enveloppe agglomérée il subsistera quelques espaces dont celui de la rue de la Croix Rouge, ces espaces doivent être préservés pour les futures évolutions du PLU.

A l'Est de la RD 786, toutes les opérations en cours et celles qui ne sont pas engagées sont localisées soit au sein de l'enveloppe globale de l'agglomération sur des superficies entourées d'espaces construits, soit sur des superficies en dents creuses jusqu'à la limite de l'enveloppe globale de l'agglomération. Sur l'agglomération de Pordic une seule extension réelle de l'enveloppe urbanisée se situe à l'Ouest (hameau du Clos pasteur).

Le développement des énergies renouvelables et l'usage des matériaux nécessaires aux constructions écologiques concernent l'ensemble du territoire. Il n'est pas nécessaire de délimiter un zonage spécifique.

L'engagement du PADD de recentrer l'agglomération et ses extensions à l'Ouest de la RD 786 permet d'éviter le développement urbain en direction du littoral.

#### Implantation équilibrée des équipements

La zone UE de la rue Jean-Moulin accueillera la salle des fêtes et les terrains de football de Bel-Air. L'allongement de parcours depuis les zones habitées n'est pas préjudiciable. Les habitations existantes (rue de Bel-Air) ne seront pas plus impactées que les autres secteurs de la commune destinés à être densifiés. L'accueil de la salle des fêtes permettra de disposer d'un équipement adapté aux besoins actuels.

La reconversion du site actuel en zone d'habitat répond à la densification des espaces agglomérés. La proximité des deux espaces libérés (salle des fêtes et TS de Bel-Air) avec le cœur de l'agglomération renforcera l'attractivité commerciale du centre-bourg Pordic.

Il subsistera deux difficultés :

- La traversée de la RD 786 par les cyclistes et piétons, mais cette difficulté est également à résoudre dans le cadre du rééquilibrage du développement urbain vers l'ouest de la RD786.
- En l'absence de programmation d'un collège à court ou moyen terme, il est logique que son éventuel emplacement soit maintenu en zone « A ». Toutefois une pré-localisation à La Cuve nécessite une interrogation du Conseil Départemental sur l'opportunité de déplacer les équipements sportifs de la rue de Bel-Air.

Il a été réalisé par ailleurs un recensement du bâti pouvant bénéficier d'un changement de destination. Il s'agit essentiellement des anciens bâtiments des exploitations agricoles (bâties en pierre et couvertes d'ardoises) qui aujourd'hui pour être préservés, nécessitent d'être transformés en habitation.

Un inventaire exhaustif et individualisé du bâti historique situé dans les espaces agricoles et naturels n'existe pas, à part celui repéré au titre du changement de destination. Cette absence d'inventaire a été abordée lors de notre analyse de l'état initial, la commune n'y est pas obligée.

### **CONCLUSION**

- La collectivité s'engage à rééquilibrer le développement urbain vers les espaces rétro littoraux.
  - Le rééquilibrage à l'ouest de la RD 786 bénéficie de commerces (Intermarché) et d'équipements sportifs.
  - Le PADD protège le patrimoine bâti historique situé dans les agglomérations et hameaux qui y sont intégrés.
  - Il conserve l'identité de ces secteurs par une obligation de respecter la morphologie générale du bâti existant.
  - Une analyse détaillée de la morphologie urbaine identifie les capacités de densification et de renouvellement.
  - Il identifie les secteurs pouvant accueillir des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation.
  - Il permet de conserver quelques espaces disponibles au sein de l'agglomération (rue de la Croix Rouge).
  - Il localise les secteurs en extension de l'habitat hors des enveloppes globales urbanisées.
  - Le PADD donne la priorité aux opérations pour lesquelles des autorisations d'urbanisme ont été délivrées.
  - Le PAAD engage la collectivité à mettre en place pour les opérations de développement des OAP.
  - Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
  - La libération d'espaces sportifs (Est RD786) permet une requalification urbaine bénéfique aux commerces.
  - Le rééquilibrage vers l'Ouest engage la collectivité à mettre œuvre une liaison douce dénivelée.
  - Le déplacement des équipements sportifs du stade de Bel-Air, est conditionné par le site du futur collège.
  - La Commune n'est pas obligée de disposer d'un inventaire de son patrimoine bâti d'intérêt local.
  - Le déplacement du stade de Bel Air ne cause pas plus de préjudice que les autres opérations de densification.
  - L'allongement de parcours est très modeste pour l'ensemble de la population agglomérée de Pordic.
- 

## 2 PADD

### 2.2 L'habitat

#### 2.2.3. Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain

- Le projet comprend-il des extensions sur les espaces agricoles et naturels qui n'étaient pas prévues au PLU précédent ?
  - Le projet limite-t-il de manière suffisante l'extension des emprises effectivement urbanisées ?
  - La densification doit-elle être calculée sur la totalité des emprises des zones AU ?
- 

Le PADD en engageant le PLU dans un développement compact des Agglomérations et Villages (Le Sépulcre) réduit les surfaces des zones AU inscrites aux deux PLU précédents. Il engage la collectivité à limiter ses extensions par une densification accrue définie dans chaque OAP.

Le calcul de cette densification exclut logiquement les espaces communs qui ne sont pas spécifiques à la zone d'habitat.

La comparaison entre les PLU actuels et le projet de révision (surface des zonages), confirme qu'il existe bien une économie d'espace.

### **CONCLUSION**

- Le PADD engage la collectivité à réduire la superficie globale des zones AU inscrites aux deux PLU précédents.
  - La superficie des différentes zones AU, est limitée par une densification accrue.
  - La comparaison des PLU anciens et actuel, confirme qu'il existe bien une économie d'espace.
  - Le calcul de la densification exclut logiquement les espaces non spécifiques aux zones d'habitat.
-

## 2 PADD

### 2.3 Activité économique

- Les commerces de proximité des centre-bourgs sont-ils protégés ?
- Le délai de carence de 3 ans interdisant le changement de destination d'un local de commerce en habitation est-il suffisant ?
- Le secteur économique aéroportuaire ne doit-il accueillir que des activités exclusivement liées à l'aéroport ?
- En examinant le zonage aéroportuaire dans la globalité intercommunale, l'extension prévue sur le secteur aéroportuaire est-elle nécessaire ? Une description de la requalification de l'existant pour les zones économiques aurait-elle pu aboutir à une réflexion plus approfondie de ces zones ?
- Le nombre plus élevé de zone 1AUy sera-t-il en faveur de la requalification de l'existant, et de l'utilisation du foncier disponible ?
- Les zones d'extension tiennent-elles compte des sites d'exploitation environnants ?
- Y-a-t-il une traduction de l'insertion paysagère dans le règlement ?

---

Le PADD renforce l'attractivité commerciale par l'identification d'un zonage UA, l'implantation de nouveaux commerces étant interdite en UB et UV. Il n'existe pas d'identification de centralités commerciales, ni de linéaires commerciaux. Le PADD confirme l'existence d'une zone d'attractivité commerciale périphérique à l'Ouest de la RD 786, aux abords immédiats du secteur de rééquilibrage de l'agglomération.

Les commerces de proximité sont protégés par une interdiction d'implantation de commerces de détail (< 250m<sup>2</sup>) en dehors de leur zonage UA et par un délai de carence de 3 ans sur les vitrines existantes pour éviter leur transformation en logement.

Le PADD limite le développement spatial des zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles au bénéfice d'une requalification de l'existant. Cette volonté de requalification de l'existant n'est pas détaillée, notamment pour le site aéroportuaire.

La volonté de préserver l'activité agricole est réellement prise en compte par la limitation de la pression urbaine sur les espaces de production.

### **CONCLUSION**

- ➡ Le PADD renforce l'attractivité commerciale par l'identification des zonages UAa et UAc en centralité.
- ➡ L'implantation de nouveaux commerces est interdite en zone UB, UV et UA (à l'exception de la UA de Kéribet).
- ➡ En UA de Kéribet les commerces seuls sont autorisés les commerces d'une superficie > 250m<sup>2</sup>.
- ➡ Le PADD protège l'activité commerciale par un délai de carence 3 ans sur les anciennes vitrines existantes.
- ➡ Le projet réduit la superficie des extensions des zones d'activités précédemment classées en AU.
- ➡ Le PADD engage la commune sur une requalification des zones d'activité existantes.
- ➡ La volonté de préserver les espaces de production agricole est réellement prise en considération.
- ➡ Les possibilités de densification des zones d'activités existantes ne sont pas précisées (ex : aéroport).

## 2 PADD

### 2.4 Déplacements et liaisons interquartiers

- Les OAP sont-elles toutes à proximité de lignes de transports en commun ?
- Est-il possible de renforcer l'offre de liaisons douces entre l'ouest et l'est de la RD786 ?
- Les liaisons douces sont-elles intégrées systématiquement aux OAP et sont-elles interconnectées ?
- Y a-t-il possibilité de relier les 2 centralités par une liaison de bus ?
- Les voies piétonnes ou pistes cyclables seront elles suffisamment sécurisées ?
- La nouvelle zone 1 AUe sur Pordic n'entraînera-t-elle pas une augmentation de l'utilisation de la voiture pour rejoindre les nouveaux complexes sportifs voire du car pour les élèves ?
- La déviation en périphérie pour les véhicules en transit, afin d'éviter le centre bourg, ne génèrera-t-elle pas une baisse de fréquentation des commerces du centre bourg ?

---

La commune est raccordée à la RN12 par la RD786, route à 2 x 2 voies présentant de bonnes caractéristiques. Son prolongement à une voie vers Binic devait faire l'objet d'une requalification avec contournement de cette agglomération. Ce projet étant abandonné, nous nous interrogeons sur son inscription au PADD et son maintien au règlement graphique. Une simple mise en compatibilité avec le SCOT, suffira-t-elle pour supprimer cet emplacement (PADD et règlement graphique) ?

Les parties Est et Ouest de la commune sont reliées par trois franchissements de la RD786 : L'un au Nord par un passage dénivelé (échangeur complet), un au centre (passage inférieur) et un autre au Sud (giratoire).

Le PADD rappelle que les dysfonctionnements en desserte routière de la partie Est de l'agglomération ne seront pas aggravés grâce à la limitation de l'extension de l'urbanisation sur cette partie Est.

L'offre de stationnement est adaptée et deux parkings de covoiturage existent (cf. rapport d'enquête).

Le potentiel de liaisons douces est important (GR34, PDIPR...). Une nouvelle voie inscrite au PLU (piétonne et cycliste) reliera les agglomérations de Pordic et Tréméloir. Il subsiste une absence de liaison douce dénivelée à proximité du giratoire sud de la RD786 pour sécuriser son franchissement.

#### **CONCLUSION**

- La commune est raccordée à la RN12 par la RD786, route à 2 x 2 voies présentant de bonnes caractéristiques.
- Les parties Est et Ouest de la commune sont reliées par trois franchissements de la RD786.
- Le rééquilibrage de l'urbanisation vers l'Ouest limite l'évolution de la circulation vers la pointe de Pordic.
- L'offre de stationnement est adaptée.
- Deux parkings de covoiturage existent.
- Le potentiel de liaisons douces offert sur Pordic est important (GR34, PDIPR...).
- Une nouvelle voie inscrite au PLU (piétonne et cycliste) reliera les agglomérations de Pordic et Tréméloir.
- La déviation de Binic étant abandonnée, il n'y a pas lieu de l'inscrire au PADD.
- Il faut inscrire au PADD une liaison douce dénivelée pour sécuriser le giratoire de la RD786.

### **THEME 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Cf. thème 525

### **THEME 5 REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS 5A - 5B - 5C ET OAP)**

#### **Introduction**

- Les zonages maritimes communaux doivent-ils être localisés au PLU ?
- Les cimetières de Pordic et Tréméloir doivent-ils être reclassés en UE ?
- L'intitulé des zones est-il conforme à l'harmonisation indicative du SCoT ?

L'identification du zonage retenu au PLU repose sur celle du SCoT.

A titre informatif le SCoT ne prévoit pas de zone UV, le « V » devrait être en minuscule. Le SCoT ne prévoit pas de zone AL, le « L » veut dire remarquable, il devrait être remplacé par un « p » minuscule (pour Pordic) soit « Ap ». Selon les règlements (graphique ou littéral) les zonages sont présentés tantôt avec des majuscules, tantôt avec des minuscules. Il existe un manque de cohérence avec les identifications du SCoT.

La correspondance entre les sous zones AU et leur destination future en U ne sont pas toujours exactes (ex 1AUy devrait être 1AUya). Nous n'avons pas à dire la loi, ces observations à titre indicatif, ne seront pas dans notre bilan.

Certains espaces maritimes bénéficient de mesures de protection. Le « Porter à connaissance » ne précise pas les limites territoriales maritimes de la commune. Même s'il s'agit du domaine public maritime, nous estimons que ces superficies concernant les zones de pêche, les mouillages, les zones de baignades, les accès à la mer (cales, pontons...) et les espaces protégés bénéficiant d'une réglementation en mer devraient y figurer. Nous n'avons pas à dire la loi, ces observations à titre indicatif, ne seront pas dans notre bilan.

#### **CONCLUSION**

- L'identification du zonage retenu repose sur celle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc.
- Il existe un manque de cohérence entre les libellés du PLU et ceux du SCoT (majuscules ou minuscules).
- La correspondance en les sous zones AU et leur destination en U n'est pas toujours exacte.
- Les espaces maritimes communaux (zones de pêche, de baignades, accès à la mer) devraient être localisés.

## 51 Identification des agglomérations, villages, STECAL

- La qualification d'agglomération de Tréméloir et de Pordic jusqu'à la Ville-Rouault est-elle cohérente ?
- Le secteur de Château-Croc est-il en continuité de l'agglomération de Binic ?
- Le secteur de Querré est-il en continuité de l'agglomération de Binic ?
- Le secteur de l'aéroport est-il en continuité d'une zone U de la commune de Trémuson ?
- Le Sépulcre est-il en continuité avec le village du même nom situé sur la commune de Plérin ?
- Les zones Ngv de la Motte et Sainte-Croix remplissent-elles les conditions pour être qualifiées de STECAL ?
- La zone NT du camping des Madières doit-elle être classée en STECAL ?

---

Agglomérations : L'identification des deux agglomérations dont l'une comprend l'extension vers la pointe de Pordic ne pose aucune difficulté.

La Ville-Andrieux classé en U et AU n'est pas en continuité de l'agglomération de Tréméloir, un permis d'aménager ayant été délivré nous prenons acte de ce classement (nous reviendrons sur sa délimitation).

Extensions d'agglomérations : Il existe une continuité de l'agglomération de Binic sur « Château-Croc ». Le classement du secteur de Querré en N est logique, celui-ci étant en continuité d'une zone N de Binic. L'extension de l'agglomération depuis le zonage UY de Trémuson est conforme au PLU de cette commune.

Villages : Aucun des secteurs bâtis, situés dans les espaces ruraux de l'ancien territoire de Pordic ne correspond à la qualification de Village selon la jurisprudence « Loi Littoral ».

Extension des Villages périphériques (Plérin) – Le Sépulcre : Ce secteur en continuité du Village de Plérin est logiquement classé en U.

Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (loi Littoral) : Il n'existe pas de hameau correspondant à cette définition (pour mémoire : sera supprimé par la loi Elan).

STECAL (loi ALUR) : Les secteurs en Ngv (aires d'accueil des gens du voyage de la Motte et de Sainte-Croix) et celui classé en NT (camping des Madières), situés en zone N, dont la constructibilité est très limitée sont logiquement classés en STECAL et en sous zonages de la zone N.

L'arrêt de projet datant d'Avril 2018, il n'y a pas lieu de prendre en compte la notion d' « espace déjà urbanisé » (Loi Elan).

### CONCLUSION

- L'identification des deux agglomérations y compris l'extension vers la pointe de Pordic est cohérente.
- La Ville-Andrieux ayant un permis d'aménager en cours de validité, son classement en U est logique.
- L'identification de « Château-Croc » en extension de l'agglomération de Binic est logique.
- L'extension de l'agglomération de Trémuson depuis son zonage UY sur le site de l'aéroport est logique.
- Le secteur du Sépulcre constitue une extension du Village (loi Littoral) du même nom situé sur Plérin.
- Les aires des gens du voyage (Ngv) et l'aire naturelle de camping (Les Madières) sont logiquement en STECAL.
- Le classement en N de Querré est cohérent avec celui qui lui est contigu sur Binic, également en N.
- Il n'existe pas de secteur bâti sur Pordic permettant la qualification de Village.
- Il n'existe pas sur Pordic de secteur permettant d'être qualifié de hameau nouveau intégré à l'environnement.
- L'arrêt de projet datant d'Avril 2018 il n'y a pas d'espaces déjà urbanisés relevant de la loi ELAN.

---

## 52 Délimitation des espaces urbanisés (périmètres)

### 521 Agglomération de Pordic (hors espaces proches du rivage – Voir EPR)

- La limitation de l'agglomération aux secteurs urbanisés existants avant d'envisager les éventuelles extensions, est-elle cohérente ?
  - La zone UB, rue de la Ville-Tréhen doit-elle être maintenue en zone U ?
  - Les autres classements délimitant le périmètre de l'agglomération de Pordic doivent-ils être maintenus ?
-

Les terrains de camping localisés en continuité des agglomérations, ne sont pas des espaces urbanisés, la zone UB de La « Petite Ville » au sens de la loi Littoral doit être reclassée en AL.

- La parcelle ZK264 est logiquement classée en classée en UB1, elle obtient satisfaction.
- Le classement de la ZI147, rue de la Petite Ville satisfait la demande en étant en UB.
- La demande pour les parcelles ZN783 et ZN787 est satisfaite. Elles sont classées en UB.

Les parcelles listées ci-après ont été l'objet d'une analyse attentive de la part de la commission d'enquête. Ces classements et les périmètres des différents zonages doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique. Ce classement prend en compte les obligations relevant de la réglementation en vigueur à la date d'arrêt du projet, notamment de la loi « Littoral » et de la nécessaire compatibilité avec le SCoT et en cohérence avec les engagements pris par la commune dans son PADD.

La Ville-au-Bas, Le Tertre-Mal, Querré : ZH44, ZH291 (C09), ZH303 (C31), ZH94 (C56)

La Petite Ville : ZH515, ZH517 et ZH519 (C09), ZI529 (C09).

La Grenouillère : ZI147, ZI589 (E59)

La Ville Louais – L'Epine Merlet : AC75, AC76 (C30), AC360 (E95).

La Croix Guingard – La Ville Rouault : AC156, AC170 (E25).

L'Ecusset - La Fosse Argent : W90, W91 (E49), ZN1243 et ZN1244 (ex ZN583) (C11), ZN373, 375, 603, 605, 601, 960p (C26, C34, C77), ZN602, ZN 605 (C27), ZN601 (C33)

La Ville Madren : ZN1112 (C24, C45), ZN540 (C37), ZN19 (C68)

Bel-Air : ZN127 (C64).

La Cuve : Secteurs d'équipements publics ou collectifs : (E02, E73, R18, R19)

La Ville Auvray – La Ville-au-Guichou : ZP241 (C79), ZR211 (C39, E15), ZP291, ZP292, ZP496 (E35), ZP81, ZP82, ZP191 (E56), ZP106 (E72)

La Croix Guyomard – La Toise : ZP27 (C12), ZY34 (E08), ZY126, ZY95 (C22), ZP311 (C60, C75), YA124, YA203, YA231 (chemin attenant au 76bis rue de la Toise) YK257 (R03), YA171 (C81, E87)

Rue de Saint Briec : AB1025 (E40)

La Hyonnais (Kéribet) : ZP359 (C69)

La Ville Neuve – Crignette : ZE125, ZE126 (E100)

## **CONCLUSION**

- ➡ La délimitation de l'agglomération de Pordic (hors EPR) est précise et cohérente.
- ➡ La zone UB de la « Petite-Ville » doit cependant être reclassée en AL.
- ➡ La parcelle ZK264 est logiquement classée en classée en UB1, elle obtient satisfaction.
- ➡ Le classement de la ZI147, rue de la Petite Ville satisfait la demande en étant en UB.
- ➡ La demande pour les parcelles ZN783 et ZN787 est satisfaite. Elles sont classées en UB.
- ➡ Nous émettons un avis défavorable pour les autres demandes formulées ci-dessus.

## **522 Agglomération de Tréméloir**

- La parcelle ZB398 doit-elle être maintenue en UAc ?
- Les autres classements délimitant le périmètre de l'agglomération de Tréméloir doivent-ils être maintenus ?

La commune de Trémuson possède une extension de son agglomération au Nord de la RN12. Le périmètre de l'agglomération est en limite de parcelles. Lorsqu'il s'agit de grandes parcelles elle maintient à proximité du bâti existant une superficie permettant son extension.

La parcelle ZB398 (La Bidannerie) classée en UAc, est isolée de l'agglomération et se trouve dans la marge de recul de la RD6, elle devrait être en zone A. Ce classement n'empêchera pas sous conditions (marge de recul) une éventuelle extension.

Le périmètre retenu, plus particulièrement les parcelles listées ci-après ont fait l'objet d'une analyse attentive dans notre rapport. Ces classements et les périmètres des différents zonages doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique.



Ce classement prend en compte les obligations relevant de la réglementation en vigueur à la date d'arrêt du projet (loi « ALUR »), la compatibilité avec le SCoT et les engagements pris dans le PADD. Cela concerne :

L'Epine : ZB522, ZB525 et ZB527 (indiquées ZB374, ZB29 et ZB161 au cadastre) (R17)

Le Clos de la Croix (proche de la Croix Pinaud) : ZB67 (C53)

Le Martray : ZB277 (R23) et ZB512.

#### **CONCLUSION**

- La délimitation de l'agglomération de Tréméloir est précise et cohérente.
  - La parcelle ZB398 doit cependant être classée en zone « A ».
  - Nous émettons un avis défavorable pour les autres demandes formulées ci-dessus.
- 

### **523 La Ville Andrieux**

- L'opération de lotissement « La Ville-Andrieux » doit-elle être maintenue en AU ?
  - La délimitation du périmètre au droit des parcelles : ZA08, ZA54, ZA09 et ZA32 de la zone UB1 est-elle excessive par rapport au bâti existant (grandes parcelles) ?
  - Les autres classements délimitant le périmètre du secteur de la Ville-Andrieux doivent-ils être maintenus ?
- 

La Ville Andrieux n'est pas une agglomération, ni un STECAL, son maintien en U est uniquement dû à la présence d'un permis d'aménager en cours de validité sur la zone 1AUh2, cette zone doit être reclassée en U.

En raison de la spécificité de ce zonage au sein des espaces agricoles, le périmètre du zonage UB1 doit être réalisé au plus proche des habitations existantes notamment au droit des parcelles (ZA08, ZA54, ZA09 et ZA32).

#### **CONCLUSION**

- Le classement en U du lieu-dit la Ville-Andrieux est dû à l'existence d'un permis d'aménager en cours de validité
  - La zone 1AUh2 doit être reclassée en zone « U ».
  - Le périmètre de la zone UB1 doit être au plus près des habitations sur les parcelles ZA08, ZA54, ZA09, ZA32.
- 

### **524 Agglomération de Binic**

- Le périmètre de l'agglomération de Binic en continuité sur Pordic (Château Croc) doit-il être maintenu ?
- 

Le classement en UB1 des parcelles construites au lieu-dit « Château Croc » est logique. Le périmètre ne doit pas s'étendre à la parcelle non construite ZC181 (E24).

#### **CONCLUSION**

- Le classement en UB1 des parcelles construites du lieu-dit « Château-Croc » en extension de Binic est logique
  - Nous émettons un avis défavorable à la demande de constructibilité de la parcelle (E24), maintenir en AL
- 

### **525 Agglomération de Trémuson (Aéroport)**

- Existe-t-il au niveau de l'aéroport une continuité d'urbanisation entre les zones UY de Trémuson et de Pordic ?
- 

L'agglomération de Trémuson s'étend au nord de la RN 12 par ses zones d'activités. La zone UY de Pordic se situe en continuité immédiate des installations et constructions du site de l'aéroport. Cette zone accueille déjà une activité de transport. Son périmètre est limité au Sud par l'emprise de la RN 12 et au Nord par les pistes de l'aérodrome. Nous n'avons pas d'observation sur le périmètre de cette zone UY.

#### **CONCLUSION**

- La zone UY de Pordic est en continuité des espaces agglomérés de l'aéroport de SBAA situés à l'Ouest
- Le périmètre de la zone UY est limité au Sud par la RN12 et au Nord par les pistes de l'aéroport.

## 526 Village du Sépulcre (Plérin)

- La délimitation de la zone UB en continuité du Village du Sépulcre de Plérin est-elle cohérente ?
  - Les parcelles situées à l'Est (YK43, YK44, YK45, YK51) et la parcelle voisine (YK42) doivent-elles être classées en zone U ?
- 

La continuité du Village du Sépulcre s'étend sur Pordic aux parcelles bâties. Les quatre maisons (et la parcelle nue YK42) ne sont pas en continuité du Village. Leur classement en AL autorisera sous conditions les extensions et les annexes.

### CONCLUSION

- La continuité du village du Sépulcre s'étend logiquement aux parcelles bâties de Pordic.
  - Nous émettons un avis défavorable au classement en U des parcelles YK43, YK44, YK45, YK51 (C04, C08) YK42 (E22).
- 

## 53 Délimitation des espaces à urbaniser (et OAP)

### Introduction

- Le règlement graphique répond-il aux objectifs de densification et de développement vers l'Ouest du PADD ?
  - Le règlement graphique présente-t-il un nombre de zones AU trop important sur Tréméloir ?
  - Existe-t-il un déséquilibre entre les zones 1AU et 2AU ?
- 

Le règlement graphique par la localisation des zones de développement de l'urbanisation répond aux engagements du PADD en se limitant sur le territoire de Pordic à une densification du cœur de l'agglomération et un comblement des espaces disponibles au sein de l'enveloppe globale. Il y a une seule véritable extension hors enveloppe globale sur Pordic et quelques extensions sur Tréméloir qui demeurent dans les limites de la superficie nécessaire à l'évolution démographique. Il existe un déséquilibre entre les zones d'extension 1AU et 2AU.

### CONCLUSION

- Le règlement graphique est conforme au PADD (maîtrise de l'urbanisation dans la partie Est de la commune).
  - Une zone AU sur Pordic et quelques zones AU sur Tréméloir sont hors des enveloppes globales agglomérées
  - Le règlement graphique préserve les espaces agricoles et naturels en direction du rivage (Pointe de Pordic).
  - Il existe un déséquilibre entre la superficie des OAP classées en 1AU et celles classées en 2AU.
- 

## 531 Zones AU à vocation « habitat » (et OAP)

### OAP

- Les 18 OAP « habitat » répondent-elles aux objectifs de densification ?
  - L'évacuation des eaux pluviales est-elle suffisamment renseignée au niveau de chaque OAP ?
  - Les haies et boisements existants ou à créer sont-ils repérés sur les OAP ?
  - Les OAP qui bénéficient d'un permis d'aménager en cours de validité, peuvent-elles être remises en cause ?
  - Les OAP « habitat » des zones AU sont-elles en extension de l'enveloppe urbaine vers le bord de mer ?
  - Les périmètres des zones AU « habitat » et de leurs OAP sont-ils cohérents ?
  - Le PLU a-t-il pour objet de modifier un périmètre de ZAC ?
  - Les fonds de lots non bâtis peuvent-ils être intégrés aux OAP ?
  - Le cimetière de Tréméloir doit-il être assimilé à un transfert hors des espaces urbanisés ?
  - Le nombre et la superficie des OAP de Tréméloir sont-ils excessifs ?
  - La répartition entre les zones 1AU et 2AU est-elle équilibrée ?
  - L'étendue de l'OAP et de la zone 1AU de l'aéroport est-elle suffisamment motivée ?
  - Le projet présenté a-t-il pour objet de valider circuit auto/moto ou une piste d'éducation routière ?
-

## OAP

### **Observations communes**

**Densification** : Les 18 zones dédiées à l'habitat comprennent une OAP. Celles-ci réglementent de manière individuelle pour chaque zone les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif global de densification. La superficie globale des zones « AU » (habitat) est de 26,29 ha (dont 6.98 sur Tréméloir). Deux opérations (ZAC de la Porte d'Ic et hameau du Clos-Pasteur) couvrent environ 50 % de ces emprises (13,46ha).

Les 14 OAP non engagées présentent une densification moyenne de 23,17 log/ha.

L'objectif global de densification ne peut pas aller au-delà pour les permis d'aménager déjà délivrés, pour les autres OAP l'objectif global de densification est respecté.

La nécessité de traiter les eaux pluviales à la parcelle est rappelée.

L'annexe sanitaire précise les conditions du raccordement au réseau.

Les OAP repèrent les espaces verts et les liaisons douces à conserver et à créer.

Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (Pordic) Elle n'attire pas d'observation de notre part, la révision du PLU n'est pas une procédure de déclaration d'utilité publique (R25). Il y a une confusion entre cahier des charges et règlement (E96).

Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic) Cette localisation est judicieuse (urbanisation en cours).

Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic) : OPA scindée en deux secteurs, elle permet de combler deux dents creuses profondes. Il est logique d'intégrer à cet ensemble les fonds de parcelles qui par une urbanisation de second rang enclaverait le reste de la zone (C19, R20), les études de détail confirmeront la desserte routière (E05).

Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic) Secteur entièrement cerné par une zone UB, le PLU n'a pas une vocation opérationnelle mais il s'impose quelque-soit l'aménageur, public ou privé ((R25).

Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic) : Secteur au cœur de l'espace aggloméré. La description du bâti n'attire pas d'observation de notre part (E06, C10).

Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic) : Le secteur 6, à proximité du n°5, est entouré de zones U.

Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic) Secteur au cœur de l'agglomération au sein de zones U, face à l'école primaire. Il est prévu de maintenir un espace pour équipement ou parc public (R26, E103). Le projet impose le rétablissement d'une liaison piétonne, une orientation du bâti, la préservation des murs en pierre. Le pignon du bâti le plus proche sera en recul par rapport au mur conservé (C14, E17). Les arbres seront préservés (C14, E17, R26, C103).

Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic) : Opération déjà engagée, pas d'observation à présenter.

Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic) Secteur complètement enfermé au cœur d'un zonage UB de type pavillonnaire qui n'attire pas d'observation.

Secteur 10 : Rue de la Ville-Auvray (Pordic) Ce secteur de 1,11 ha, est situé entre une zone pavillonnaire et la limite Nord de la zone d'activité de la Ville-Auvray. L'espace vert devra être prolongé sur le retour Sud.

Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir : Secteur stratégique en cœur du bourg en vis-à-vis avec l'église, au carrefour des principaux axes. Une attention sur la qualité architecturale devra être apportée.

Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir) : Ce secteur n'attire pas d'observation de notre part.

Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir) Ce secteur permet de donner de l'épaisseur au bâti de second plan par une voie parallèle à la rue des Rochettes. Le carrefour commun entre les secteurs 13 et 14 présente un intérêt, il doit être conservé, les deux autres liaisons pouvant être conservées au minimum pour des voies à sens unique ou liaisons douces (C05, R04).

Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir) Intérêt de la continuité avec le secteur 13, cependant le classement des zones d'extension en 1AU étant excessif, elle pourrait être reclassée en 2AU.

Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir) Secteur en cours de réalisation (un permis d'aménager, voirie existante).

Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir) Nous sommes très réservés sur cette urbanisation mais prenons acte qu'il existe une autorisation en cours de validité.

Secteur 17 : La Ville Andrieux : Nous prenons acte de cette opération dont les maisons sont en cours de construction, nécessité d'un classement en zone U.

Secteur 18 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre) / Nous ne voyons pas d'inconvénient à cette extension mesurée, il est nécessaire qu'elle soit maintenue en 2AU (C04, C08, E22). L'implantation du bâti est indiquée (C04).

## CONCLUSION

- Les 18 zones « AU » dédiées à l'habitat possèdent une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  - La superficie globale des OPA est 26,29 ha comprend les opérations déjà engagées.
  - La densité moyenne des 14 zones AU non engagées est de 23,17 lgts/ha.
  - La nécessité de traiter les eaux pluviales à la parcelle est rappelée.
  - L'annexe sanitaire précise les conditions du raccordement au réseau des eaux usées.
  - Les espaces verts et les liaisons douces à conserver et à créer sont repérés dans les OAP.
  - Secteur 10 : L'espace vert devra être prolongé sur le retour Sud.
  - Secteur 11 : Une attention particulière devra être apportée sur la qualité architecturale.
  - Secteur 14 : Celui-ci pourrait être reclassé en 2AU afin de réduire la superficie en 1AU.
  - La révision du PLU n'a pas pour objet de déclarer l'utilité publique de la ZAC de la porte d'Ic (R25).
  - Les autres zones AU et leurs OAP n'attirent pas d'observation de la part de la commission.
  - Nous émettons un avis défavorable pour les observations relatives aux autres zones OAP habitat.
- 

### **532 Zones AU à vocation « économie » (et OAP) Agglomération de Pordic**

- Est-il nécessaire d'obtenir une validation de la superficie globale des extensions auprès de SBAA ?
  - La localisation des deux zones AUy de Pordic est-elle judicieuse ?
  - La petite zone d'habitat située au Nord bénéficiera-t-elle d'une protection ?
  - Le changement de zonage en 1AUy de la zone Sud ne risque-t-il pas d'accentuer le déséquilibre entre les zones 1AU et 2AU ?
- 

La localisation de ces deux zones au cœur du site économique existant de la Ville Auvray est judicieuse, elle évite d'éclater l'accueil des entreprises sur différents sites agricoles. Il sera nécessaire d'isoler l'extension de la petite zone d'habitat située au Nord. Le classement en 1AUy de la seconde zone aurait pour effet d'accroître le déséquilibre en les zones 1AU et 2AU (C35).

## CONCLUSION

- La localisation des deux zones AUy en extension de La ville Auvray est judicieuse.
  - Faire valider la superficie globale des extensions en AUy par SBAA.
  - Isoler les espaces habités par la mise en place d'espaces verts et des haies sur les zones AU.
  - Il est nécessaire de maintenir la zone prévue en 2AU pour ne pas accentuer le déséquilibre.
- 

### **533 Zones AU à vocation « économie » extension de la zone UY (agglomération de Trémuson - aéroport)**

- La zone 1AUy est-elle en continuité de la zone UY de Pordic, donc de la zone UY de Trémuson ?
  - Le taux de remplissage du site de l'aéroport, toutes zones U confondues est-il suffisamment développé ?
  - Le site de l'aéroport dans le cadre du PLUi (SBAA) ne devrait-il pas faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ?
  - La zone 1AUy de Pordic a-t-elle un impact visuel négatif depuis la RN 12 ?
  - La zone 1AUy de Pordic doit-elle accueillir des activités commerciales ?
  - Le PLU a-t-il pour objet d'émettre un avis sur un projet de circuit auto moto ou d'apprentissage de la conduite automobile ?
- 

La zone 1AUy est en continuité de la zone UY de Pordic, cette dernière étant en continuité de la partie agglomérée nord de Trémuson.

L'aéroport doit pour se développer accueillir les activités économiques en lien direct avec sa destination (PADD). Le projet d'extension de la zone d'activité sur Pordic ne peut se faire sans procéder à une analyse globale du taux de remplissage de l'ensemble du site aéroport. Il est nécessaire de présenter le taux de remplissage sur l'ensemble de la zone.

L'alignement des trois bâtiments en façade de la RN12 (OAP) dans un site découvert est préjudiciable à la perception paysagère du site, cet aménagement devra s'imposer.

L'absence d'activités commerciales va dans le sens de toutes les actions visant à renforcer les pôles d'attractivité commerciales existants dans les centralités des différentes communes.

Cette révision du PLU n'a pas pour objet de valider un projet de circuit auto ou moto, ni une piste d'éducation routière.

A titre indicatif, dans le cadre du PLUi une réflexion sur l'ensemble de la zone aéroportuaire devra être engagée.

#### **CONCLUSION**

- La zone 1AUy est en continuité de la « UY » de Pordic, laquelle est en continuité de la « UY » de Trémuson.
- L'activité aéroportuaire doit pouvoir se développer.
- L'absence d'activités commerciales sur la zone en extension est logique.
- La zone 1AUy doit être justifiée par une indication du taux de remplissage de l'ensemble du site aéroportuaire.
- L'aménagement paysager prévu dans l'OAP devra s'imposer pour réduire l'impact visuel depuis la RN 12.
- Le dossier soumis à enquête ne comprend pas un circuit auto/moto ou de conduite automobile.
- Le site de l'aéroport dans le cadre du PLUi (SBAA) devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

### **534 Zone AU dédiée aux équipements publics (commune de Pordic)**

- La zone AUE située en extension du stade de la rue Jean-Moulin est-elle bien située ?
- Les accès à cette zone sont-ils suffisants en nombre et en gabarit ?

L'ensemble du site (zones UE et 1AUe) est desservi par trois accès routiers de bonnes caractéristiques à l'exception de la rue Bourlago qui bénéficie d'un emplacement réservé (projet d'élargissement). Le périmètre de la zone 1AUe utilise les espaces vacants ceinturés par les voies existantes. Sa superficie n'est pas démesurée, ce secteur ouest de l'agglomération étant en extension urbaine. Le site en raison de la nature des activités permettra une mutualisation des places de stationnement.

#### **CONCLUSION**

- La zone 1AUe (rue Jean-Moulin) dédiée aux équipements publics est bien située en partie Ouest.
- Les accès au site présentent de bonnes caractéristiques routières.
- Le site permet une mutualisation des places de stationnement avec l'existant.

### **54 Zones non urbanisées**

#### **541 Zones agricoles (AL et A)**

- Le reclassement des espaces bâtis situés en zone rurale, en zones A et AL est-il nécessaire ?
- La limite entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit-elle être modifiée ?
- Le lieu-dit le Guessiou peut-il bénéficier d'un droit à construire pour activités libérales ?
- Le site de la Ville-Glas peut-il faire l'objet d'un classement en zone constructible ?
- Les autres demandes formulées par le public peuvent-elles être satisfaites ?

Le retrait des pastillages rendant constructibles des espaces bâtis situés en zone agricole constitue l'une des modifications les plus importantes de ce PLU. Ceci permet le respect de la loi Littoral même si la loi ELAN votée récemment, permettra une légère modération.

La Ville Malotte : La délimitation entre la zone A et la zone N doit être précisée (E38).

Les parcelles listées ci-après ont été l'objet d'une analyse attentive de la part de la commission d'enquête. Ces classements en zone AL (ancien territoire de Pordic) et A (ancien territoire de Tréméloir) doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique en conformité avec la réglementation, notamment les lois « Littoral » et « ALUR ». Ils sont en cohérence avec les objectifs et engagements pris dans le PADD.

<u>La Ville Glas</u> :	ZC145, ZC147 (E07)
<u>Le Guessiou</u> :	ZY117, ZY118, ZY128 (E21)
<u>Le Bourg Neuf</u> :	YH151, YH153 (C03), YH160 (C32, E31), ZA414 (C07), ZA20, ZA21 (C49), YH102 (C65, E89), YH116, YH 118 (C72), ZA19 (C80)
<u>La Ville Papault</u> :	ZA453 (C13), ZA112 (C48, E29)
<u>La Ville Gléhen</u> :	ZA448, ZA449 (E23)
<u>Le Vaudic</u> :	ZD101 (E27)

<u>Pré Créhan</u> :	ZC179 (E36)
<u>Ville Glas - Fontaine aux Croix</u> :	ZE61, ZE62, ZE175, ZE65, ZE355, ZE356, ZE357 et ZE358 (E26, C42, C47), ZE93 (E101), ZC145, ZC147 (E07), ZE27 (C43)
<u>La Ville Gourio</u> :	ZY115 (C25), ZY106 (C82)
<u>La Ville Auvray</u> :	ZR169 (C44)
<u>Très-les-Murs</u> :	ZN348 (R24)
<u>La Ville Gouault</u> :	ZO231 (devenue ZO 337 et ZO 338) (C17), ZO25 (E18, R08), ZO143 (E65)
<u>L'Ecusset</u> :	ZM02 (E03)
<u>La Ville Menot</u> :	ZN673 (C66), ZN98 (R12)
<u>La Ville Morel</u> :	ZM35 (E03), ZL111 (E34)
<u>La Petite Ville</u> :	ZI129 (cf. EPR)
<u>Commauton</u>	ZX162 (C55)
<u>Le Guessiou</u> :	ZY117, ZY118, ZY128 (E21)
<u>La Mare Colas</u> :	ZE201 (C46), ZE119, ZE121, ZE123 (E97), ZE169 (R05), ZE175, ZE177 (R15)
<u>Gaudu</u> :	ZE77 (C50), ZE67 (C71)
<u>Sous la Ville</u> :	ZE14 (E83)
<u>L'Hôtel d'en Bas</u> :	ZB 123 (E84)

Les parcelles bâties pourront toutefois, sous conditions (cf. règlement littéral) bénéficier de changements de destination, d'extensions du bâti existant et d'annexes.

### **CONCLUSION**

- Le retrait des pastillages en zone rurale constitue l'une des modifications les plus importantes de ce PLU.
- Les zonages AL et A autorisent sous conditions les changements de destination, les extensions et les annexes.
- La délimitation entre la zone A et la zone N à la Ville Malotte doit être précisée.
- Nous émettons un avis défavorable aux modifications de classement demandées concernant les autres parcelles listées ci-dessus, classées en AL et en A.

### **542 Zones Naturelles (N), (cf. également délimitation des agglomérations et EPR)**

- Les zones N permettent-elles d'assurer la continuité des corridors écologiques ?
- La délimitation entre la zone N et AL peut-elle être modifiée à la Ville Malotte ?
- Les parcelles ZH38, ZH39 (C58), ZR234 (R14), ZA46 (E69), ZB67 (C53), ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (E12) doivent-elles être maintenues en zone N ?
- Les « cabanes dans les arbres » peuvent-elles être autorisées sur les parcelles ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 ?
- La localisation et la délimitation des deux STECAL destinés aux gens du voyage en Ngv sont-elles cohérentes ?
- La délimitation de l'espace naturel dédié au camping en NT est-elle cohérente ?

Le classement des parcelles en zone NL sera abordé au thème « Espaces remarquables ». Le classement des parcelles en zone N respecte la trame bocagère de base (SCoT). La délimitation à la parcelle permet d'y intégrer la majeure partie des zones humides situées à proximité. Les zones N permettent de protéger la majorité des zones humides isolées.

La zone N de Tournemine, permet de retirer des espaces remarquables (NL), les constructions existantes.

Le classement en N des parcelles ZH38, ZH39 (C58), ZR234 (R14), ZA46 (E69), ZB67 (C53), ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (E12) doit être maintenu en zone N.

La délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit être revue.

L'identification et la délimitation des trois STECAL classés en Ngv et en NT sont cohérents compte-tenu de leur destination actuelle.

## **CONCLUSION**

- Le classement à la parcelle du zonage N respecte la trame bocagère (SCoT).
  - Il intègre la majeure partie des zones humides.
  - L'espace bâti de Tournemine, classé en N, est logiquement isolé des espaces remarquables.
  - La délimitation des trois STECAL (Ngv et NT) est cohérente compte-tenu de leur destination en espace naturel.
  - La délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit être précisée.
  - Nous émettons un avis défavorable au reclassement en zone constructible des parcelles ZH38, ZH39 (C58), ZR234 (R14), ZA46 (E69), ZB67 (C53), ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (E12), celles-ci doivent être maintenues en N.
- 

## **55 Application de la loi Littoral**

551 Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (sans objet)

---

## **552 Aménagement et ouverture de terrains de camping**

- Les terrains de camping sont-ils représentés graphiquement en continuité de l'agglomération ?
  - Les terrains de camping présents dans les EPR sont-ils en espace protégé ?
  - Les aires naturelles de camping sont-elles classées en zone non constructible ?
  - Les aires d'accueil des gens du voyage sont-elles classées en zone constructibles ?
- 

Les deux terrains de camping classés en UT sont en continuité de l'agglomération de Pordic. Leur repérage au règlement graphique est conforme à la loi « Littoral ».

Le terrain de camping isolé de l'agglomération classé en NT est une aire naturelle de camping (Vau Madec, voir STECAL).

La délimitation de ces aires n'attire pas d'observation de la part de la commission.

## **CONCLUSION**

- Les deux terrains de camping (UT), situés en continuité de l'agglomération sont conformes à la loi Littoral.
  - Le périmètre de ces deux zones UT se limite aux activités existantes.
  - Le zonage UT ne doit-il pas devenir UTc (camping) pour le différencier des autres activités de tourisme ?
  - Les autres aires NT et Ngv sont maintenues en sous zonages N (cf. STECAL).
- 

## **553 Espaces proches du rivage**

- Sur la pointe de Pordic, dans les espaces proches du rivage, le principe d'inscrire uniquement la première bande du bâti bordant la voie en zone U est-il cohérent ?
  - La délimitation des espaces proches du rivage est-elle reportée au règlement graphique ?
  - L'emprise de la parcelle AD248 classée constructible en EPR doit-elle être réduite ?
  - La parcelle ZL341 constitue-t-elle une extension de l'agglomération en EPR ?
  - Les autres classements en EPR doivent-ils être modifiés ?
- 

La délimitation des EPR est conforme SCoT, elle est repérée au règlement graphique. Ces espaces ne peuvent pas accueillir les extensions de l'urbanisation qui ne sont ni motivées ni parfaitement délimitées.

Quelques habitations isolées sont situées dans les EPR, ainsi qu'un espace bâti (la Ville-Morel). Le classement de ces parcelles en discontinuité de l'agglomération est cohérent.

La partie Est de l'agglomération de Pordic comprend en EPR des secteurs classés en UB1 et UV à La Ville-Rouault, La Croix-Guingard et La Ville-Louais. La délimitation de l'agglomération doit être réalisée au plus proche afin d'éviter une extension vers le rivage et présenter une situation homogène pour l'ensemble des parcelles :

- La parcelle ZK264 située en continuité du bâti existant à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, est logiquement classée en UB1 (R25).
- La parcelle AD248 dispose d'une possibilité d'extension en UB1 qui ne respecte pas la loi Littoral, le périmètre

de l'agglomération doit être au plus près du bâti existant comme les parcelles voisines (C15, E51).

- La parcelle ZL341 est bordée à l'extérieur par une zone UT qui n'est pas au sens de la loi Littoral un espace bâti en extension de l'agglomération, elle constitue une extension, elle doit être reclassée en zone N (C16).

Les parcelles listées ci-après ont fait l'objet d'une analyse attentive. Ces classements dans les espaces proches du rivage doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique en conformité avec la loi « Littoral ».

La Ville Rouault – La Croix Guingard : AD325 (E99, R22), ZK345 (C41), ZK205 (C41).

La Petite Ville : ZI129 (R13).

La Ville-Morel : ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70).

#### **CONCLUSION**

- ➔ La délimitation des EPR est conforme SCoT, elle est repérée au règlement graphique.
- ➔ Le classement des quelques habitations isolées situées dans les EPR en zone naturelle est cohérent.
- ➔ La délimitation de l'agglomération est au plus proche du bâti afin d'éviter une extension vers le rivage.
- ➔ La limite de l'agglomération au droit de la parcelle AD248 doit être réduite au plus près du bâti (C15, E51).
- ➔ La parcelle ZL341, en extension dans les EPR, sans justification doit être en espace naturel (C16).
- ➔ Le classement en UB1 de la parcelle ZK264 est logique (intérieur de l'enveloppe agglomérée) (R25)
- ➔ Nous émettons un avis défavorable aux demandes de classement en zonage constructible des parcelles suivantes : La Ville Rouault – La Croix Guingard : AD325 (E99, R22), ZK345 (C41), ZK205 (C41) - La Petite Ville : ZI129 (R13) et La Ville-Morel : ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70).

#### **554 Urbanisation dans la bande littorale des 100m**

- La bande des 100m est-elle repérée au règlement graphique ?
- Le secteur de Tournemine situé dans la bande littorale des 100m doit-il être maintenu en zone N ?

La bande des 100m est repérée au règlement graphique. Seul le secteur de Tournemine comprend des constructions dans la bande des 100m, celles-ci, classées en N respectent la coupure d'urbanisation et sont exclues logiquement des espaces remarquables.

#### **CONCLUSION**

- ➔ La bande des 100m, repérée au règlement graphique du PLU, est essentiellement en zone NL.
- ➔ Les constructions existantes de Tournemine, comprises dans la bande des 100m, sont classées en N.
- ➔ Le classement des constructions de Tournemine en N protège la coupure d'urbanisation entre Pordic et Plérin.

#### **555 Capacité d'accueil**

- La commune nouvelle de Pordic a-t-elle les capacités d'accueillir le projet présenté ?
- La distance entre un éventuel collège à la Cuve et les équipements sportifs délocalisés doit-elle faire l'objet d'un avis du Conseil Départemental ?
- La réalisation du passage dénivelé dédié aux liaisons douces aux environs du giratoire Sud a-t-elle des conséquences sur les capacités du territoire à accueillir un projet de rééquilibrage vers l'ouest ?

La délimitation des agglomérations et extensions (agglos et villages) a été faite au plus près des espaces urbanisés. Les capacités de densification ont été étudiées au sein de l'enveloppe globale agglomérée avant d'envisager les extensions urbaines. Celles-ci intègrent les dessertes en liaisons douces (OAP) et en transport en commun. L'objectif est de privilégier les éventuelles extensions de l'agglomération de Pordic à l'Ouest de la RD 786.

La préservation des espaces naturels prend en compte la nécessité de les ouvrir à la fréquentation du public.

La capacité des équipements sanitaires en matière d'eau potable, d'eaux usées et de collecte des eaux pluviales permettent de satisfaire ces objectifs.

Les équipements scolaires actuels (maternelle et primaire) permettent d'accueillir la nouvelle population. Le Conseil Départemental n'a pas pour objectif à court terme d'implanter un établissement du second degré sur la commune.

Le PLU évoque cependant la pré-localisation d'un collège à la Cuve (site classé en A). Cet espace a la capacité de l'accueillir mais l'éloignement des équipements sportifs de ce site doit être validé par le Conseil Départemental.



Le giratoire situé sur le même secteur ne possède pas toutes les capacités d'accueil souhaitables tant qu'une liaison douce dénivelée ne sécurisera pas les traversées entre l'Est et l'Ouest de la commune.

#### **CONCLUSION**

- La commune dispose des capacités d'accueil nécessaires en orientant son développement vers l'Ouest.
  - La Commune préserve ses espaces naturels par un zonage en N et NL.
  - La capacité des équipements sanitaires et scolaires satisfait les besoins sur la durée du PLU.
  - Le Conseil Départemental doit émettre un avis sur la distance entre l'équipement sportif et le site de Cuve.
  - Le giratoire Sud doit être sécurisé sans tarder par une liaison douce dénivelée pour piétons et cyclistes.
- 

#### **556 Coupures d'urbanisation**

- Le PLU reprend-il les coupures d'urbanisation prévue au SCoT ?
  - Existe-t-il des coupures d'urbanisation dans les espaces rétro-littoraux ?
  - Le littoral de Pordic a-t-il les caractéristiques d'une coupure longitudinale ?
- 

Les trois coupures d'urbanisation identifiées au SCoT sont respectées. Ces coupures remontent dans les terres le long des vallées au sein des déclivités existantes apportant en certains endroits la nature en ville.

Le littoral de Pordic présente des falaises lui donnant un caractère naturel et riche en mesures de protections environnementales. A l'exception des quelques constructions de Tournemine et du secteur urbanisé de La Ville-Rouault, la totalité du littoral de la commune constitue une forme longitudinale de coupure d'urbanisation.

#### **CONCLUSION**

- Les trois coupures d'urbanisation portées au SCoT sont préservées par un classement en NL et N.
  - La topographie du littoral (falaises) génère un linéaire important d'espaces protégés donnant à cet ensemble une forme longitudinale de coupure d'urbanisation.
- 

#### **557 Espaces remarquables**

- Les espaces remarquables classés en NL comprennent-ils les espaces disposant de mesures réglementaires de protection ?
  - Le périmètre du zonage NL est-il conforme à celui des espaces réglementés : sites inscrits, ZNIEFF, ENS ?
  - Les zones humides situées à proximité sont-elles intégrées aux en NL (et N) ?
  - La cohérence du zonage NL avec la commune de Binic est-elle justifiée ?
  - Le report en NL de la limite de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles est-elle cohérente avec le périmètre des ENS validé en 2017 au droit de la parcelle ZL278 ?
  - Les parcelles ZK205, ZL72, ZM228 et ZM275 doivent-elle être maintenues en NL ?
- 

Les espaces naturels remarquables cités à l'article R121-4 du code de l'environnement (loi Littoral) sont tous couvertes par un classement en zone NL. Parmi ceux-ci se trouvent les sites inscrits, les ZNIEFF et les ENS.

Le zonage NL localisé le long des vallées intègre les zones humides existantes parfois en complément avec les zones N existantes (C83).

Il est nécessaire de s'assurer de la continuité de ce report en zone NL des espaces remarquables situés en limite de Binic.

La limite de la zone NL sur la parcelle ZL278 (C20) et sur les trois parcelles voisines doit être mise en conformité avec celle des espaces naturels sensibles et leurs zones de préemption.

Les parcelles ZK205 (C41), ZL72 (C51) ZM228 et ZM275 (C70) doivent être maintenues en zone NL en conformité avec la délimitation des espaces naturels et leur zones de préemption (cf. espaces naturels sensibles).

## CONCLUSION

- Les espaces naturels remarquables cités à l'article R121-4 (loi Littoral) sont protégés par un zonage NL
  - Le zonage NL intègre souvent les zones humides existantes en complément avec les zones N.
  - Il est nécessaire de s'assurer de la continuité de ce report en zone NL en limite de Binic.
  - La zone NL sur la parcelle ZL278 (C20) et sur les trois parcelles voisines doit être mise en conformité avec les ENS et leur droit de préemption
  - Les parcelles ZK205 (C41), ZL72 (C51) ZM228 et ZM275 (C70) doivent être maintenues en zone NL (ENS).
- 

## **56 Mesures de protection et servitudes**

### **56.1 Emplacements réservés**

- Les emplacements réservés sont-ils clairement identifiés ?
  - La destination, les longueurs, largeurs et/ou emprises des ER ainsi que les bénéficiaires sont-ils indiqués ?
  - L'ER 101 de la rue Bourlago doit-il être maintenu ?
  - L'ER 119 doit-il être maintenu en partie nord sur une seule rive de la voie ?
  - L'ER impactant la parcelle AC360 a-t-il été supprimé ?
  - L'ER 213 préserve-t-il les espaces agricoles en cours d'exploitation ?
  - L'ER 214 à Tréméloir doit-il être maintenu ?
  - L'ER 301 (Vau Madec) doit-il être conservé ?
  - Faut-il inscrire un emplacement réservé à destination du collège ?
  - Faut-il créer un ER garantissant la desserte de la zone 1AUh nord-ouest de la rue des Rochettes à Tréméloir ?
- 

Il n'existe pas de durée maximale de validité d'un emplacement réservé au PLU mais la collectivité a intérêt à profiter de cette opportunité plutôt que d'attendre de nombreuses années.

Après avoir procédé à une analyse des emplacements réservés (cf. rapport d'enquête) nous formulons les avis suivants :

ER101 (rue Bourlago) : Cet élargissement est nécessaire dans un secteur en développement en partie ouest de l'agglomération. Nous émettons un avis favorable à la réduction de cette emprise tel qu'il est proposé par la commune en annexe au dossier d'enquête. Notre avis ne porte que l'emprise de l'emplacement réservé et non pas sur les caractéristiques des aménagements et sur les sens de circulation qui relèvent de l'opérationnel (E28, E37, E91).

ER 119 (rue de Très-les-Murs) : Nous émettons un avis favorable à cet élargissement du seul côté sur une emprise non bâtie. Le maintien d'un seul côté de la voie permet en préservant la chaussée de limiter les coûts.

ER203 (rue Duguay-Trouin) : Il n'existe plus d'emplacement réservé à cet endroit, le pétitionnaire obtient satisfaction. Le classement en N préserve l'accès à la parcelle (E95).

ER213 (La Toise) : Cet emplacement réservé (liaison douce) doit être conservé tel qu'il est présenté, il pourra être affiné ultérieurement. Il devra en phase opérationnelle, préserver l'exploitation des surfaces agricoles non urbanisées (R10, E14, E33, E94).

ER214 (Tréméloir) : Une liaison piétonne n'a pas pour objet d'impacter EBC. La présence de ruche nécessite d'ajuster très légèrement ce tracé après visite sur site (C21, E76, E103).

ER218 (Le Rocher aux Frênes) : Cet emplacement réservé en traversée de la vallée du Camet, ne donne pas lieu à des observations sur son tracé ou son emprise, l'observation relève de l'opérationnel.

ER301 (Vau Madec) : L'ER301 permet l'accueil des visiteurs en préservant les espaces naturels. Cet ER doit être conservé afin d'éviter la dégradation des accotements (R21, C21, E76, E103), l'emprise pourra être précisée.

Eventuel futur collège : L'absence de programmation d'un collège à court ou moyen terme justifie l'absence d'emplacement réservé. En cas de besoins les espaces classés en A seront mobilisables.

Desserte zone 1AUh2 de Tréméloir : La zone 1AUh2 située rue des Rochettes dispose d'une OAP (secteur 13) qui suffit pour prescrire la sortie de l'opération à cet endroit. Il n'est pas utile d'inscrire un ER.

Rue des écoles : L'OAP (zone 2AU) possède des prescriptions qui dispensent d'un emplacement réservé.

Autres de demandes de créations d'ER : Celles-ci relèvent de l'opérationnel

Nous n'avons pas d'observation sur les autres emplacements réservés.

## CONCLUSION

- ➔ Les emplacements réservés sont des outils qui ne disposent pas d'une durée limitée.
  - ➔ L'objectif est de profiter des mutations pour faire valoir le droit de préemption.
  - ➔ ER101 (rue Bourlago) : inscrire la réduction d'emprise proposée par la commune (E28, E37, E91).
  - ➔ ER214 (Tréméloir) : La présence de ruche nécessite d'ajuster le tracé après visite sur site (C21, E76, E103)
  - ➔ ER301 (Vau Madec) : Cet ER doit être maintenu mais son emprise sera à préciser (R21, 21, E76, E103)
  - ➔ ER119 : (rue de Très-les-Murs) Nous émettons un avis défavorable à la modification de cet ER (R09)
  - ➔ ER203 (rue Duguay-Trouin) : Il n'existe plus d'emplacement réservé sur la parcelle AC360 (E95).
  - ➔ ER213 (La Toise) : Le tracé doit être conservé, mais il pourra être affiné ultérieurement. L'exploitation des terres agricoles devra être préservée (hors PLU) (R10, E14, E33, E94).
  - ➔ ER218 (Le Rocher aux Frênes) : L'observation ne relève pas du PLU mais de la phase opérationnelle
  - ➔ Nous émettons un avis défavorable à l'inscription des nouveaux emplacements réservés suivants :

Futur collège	Préservé par un classement de la Cuve en A (E02)
Zone 1AUh2 de Tréméloir	Préservée par une OAP (C05)
Rue des écoles	Préservée par une OAP (E76, E103)
  - ➔ Les autres demandes ne relèvent pas du PLU mais de la mise en œuvre de travaux (E76, E103)
- 

## **562 Repérage du Bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

- Les caractéristiques retenues sur le bâti existant sont-elles assez précises et bien définies ?
  - Un bâtiment ayant toutes les caractéristiques mais non repéré, pourra-t-il changer de destination ?
  - Le repérage est-il complet ?
  - La définition du changement de destination est-elle satisfaisante ?
  - Faut-il ajouter la notion d'un accès suffisant comme indiqué dans le règlement de la zone A ?
- 

L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination est intéressant, mais peut-il être exhaustif. Le règlement liste cinq types de destination alors que le changement ne concerne que la transformation de bâtiments d'exploitation en habitation. Certaines habitations anciennes situées en zone A et N ne devraient pas être repérées.

Il existe des erreurs parmi ce repérage pour lesquelles, après visite sur site, il sera nécessaire d'envisager une modification.

Nous émettons un avis favorable aux demandes présentées pour les sites 18 (E66), 63 (R06) 72 (E10) et ZN (79).

Les autres constructions situées sur les parcelles OW254, OW261 (E03), ZE24 (E16) ne peuvent être prises en compte, soit il s'agit déjà d'habitations, soit ce sont des constructions ne qui ne répondent pas aux critères architecturaux de base.

## CONCLUSION

- ➔ L'inventaire des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination est précis.
  - ➔ Les caractéristiques du bâti pouvant changer de destination sont précises.
  - ➔ Le recensement n'est pas exhaustif, certaines constructions ne devraient pas y figurer (déjà en habitation) mais d'autres constructions devraient être référencées, l'inventaire doit être mis à jour.
  - ➔ Les constructions situées sur les sites 18 (E66), 63 (R06) 72 (E10) et parcelle ZN78 (E39) doivent être mises à jour ou repérées.
  - ➔ Nous émettons un avis défavorable au repérage des constructions situées sur les parcelles OW254, OW261 (E03), ce sont déjà des habitations.
  - ➔ Nous émettons un avis défavorable au repérage des constructions de la parcelle ZE24 (E16), elles ne répondent pas aux critères architecturaux de base.
-

## 563 ZNIEFF

- Le report graphique des deux ZNIEFF permet-il d'assurer leur préservation ?
- La partie maritime de la ZNIEFF « Côte ouest de la baie de Saint-Brieuc » doit-elle bénéficier d'un zonage maritime ?

---

Le report des superficies terrestres des deux ZNIEFF au règlement graphique est cohérent et entièrement couvert par un classement en espace remarquable lorsqu'il ne s'agit pas de constructions.

Pour information la ZNIEFF de type 2 (côte Ouest de la vallée de Saint-Brieuc) couvre une superficie de 5423 hectares qui s'étend sur un espace maritime important. Celle-ci n'est pas zonée mais elle ne comprend pas de mesures réglementaires, il s'agit d'un inventaire environnemental à préserver.

### CONCLUSION

- ➡ Les superficies terrestres des deux ZNIEFF sont reportées (RP) et couvertes par un zonage NL.
  - ➡ La ZNIEFF (côte Ouest de la vallée de Saint-Brieuc) n'est pas reportée en mer.
- 

## 564 Sites classés et inscrits

- Les maisons de la Ville-Rouault situées au sein du site inscrit doivent-elles être en espace remarquable ?
- Le report du site inscrit au sein du zonage NL est-il cohérent ?

---

Le code de l'urbanisme en vigueur en 2016 précise (article R121-4.7°) que sont considérés comme espace remarquable : « Les parties naturelles des sites inscrits ou classés... ». Il est donc logique que ces habitations soient exclues du zonage NL.

Les autres parcelles du site inscrit bénéficient toutes d'un classement en zone NL. Nous n'avons pas d'observation concernant l'intégration graphique de ce site au sein du zonage NL.

### CONCLUSION

- ➡ Le zonage NL couvre la superficie totale des sites inscrits (absence de sites classés).
  - ➡ Les parties naturelles des sites inscrits sont protégées par un classement en NL.
- 

## 565 Espaces naturels sensibles et zones de préemption

- Les parcelles ou parties de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281 doivent-elles être en zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles ?
- Les parcelles ZK205 (La Ville Rouault), ZL72 (La Ville Morel), ZM228, ZM275 (La Ville Morel) doivent-elles être maintenues en zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (C70) ?
- Les autres classements en zone NL des ENS sont-ils cohérents ?

---

Les zones de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles (ENS) sont présentées au RP. Ces zones sont classées en NL.

Il existe une différence entre la cartographie des ENS du rapport de présentation (p60) et le report au règlement graphique en zone NL. Ce sont les parcelles ZL278 (C20) et les fonds de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281. L'imprécision de la limite des ENS a des conséquences préjudiciables en les impactant d'un droit de préemption.

Les huit constructions situées NL (T2 p. 187) au titre des ENS sont des habitations légères de loisirs, sinon elles seraient exclues du droit de préemption. Leur classement ne pose pas de difficultés.

Les parcelles ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70), ZK205 (C41) sont logiquement en NL (ENS + préemption).

### CONCLUSION

- ➡ Les zones de préemption au titre des ENS sont logiquement classées en NL.
- ➡ Le classement en droit de préemption de la parcelle ZL278 (C20) et des fonds de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281 est excessif selon la cartographie des ENS.
- ➡ Les huit habitations légères de loisirs et les parcelles ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70), ZK205 (C41) sont logiquement en NL (ENS + préemption).

## 566 Zones humides et ruisseaux

- Les zones humides sont-elles en majeure partie protégées par un classement en N et NL ?
- Les ZH sont-elles repérées par un graphisme suffisamment lisible ?
- Le report graphique de la ZH de l'aéroport est-il conforme à l'étude complémentaire ?
- Le projet « cabane dans les arbres » peut-il porter atteinte à la zone humide présente sur site ?
- La limite entre la zone N et AL à la Ville Malotte peut-elle être modifiée sans porter atteinte à la ZH ?
- La ZH de la Ville Neuve Crignette classée en N doit-elle être conservée ?

---

Les ZH et les ruisseaux sont protégés par un classement en zone N et NL. Quelques ZH de faible superficie sont en A et AL, lorsque celles-ci sont isolées sans possibilité de raccordement à un corridor écologique. Leur représentation graphique devrait être clarifiée lorsqu'elles couvrent simultanément une ZH et un EBC.

La commune a l'obligation de reporter sur le règlement graphique de son PLU l'inventaire des zones humides.

ZH de l'aéroport : La réduction de celle-ci est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE, une vérification à la parcelle est nécessaire (C 73, C61, C63, C73, C76, C83, E19, E20, E41, E44, E47, E48, E52, E53, E54, E55, E58, E60, E61, E62, E63, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E92, E93, E98).

Kéribet : Les ZH détruites doivent être compensées mais ce suivi est hors PLU (C73, C83).

Tréméloir : Les EBC destinés à l'activité « cabanes dans les arbres » sont couverts par une zone humide ce qui compromet l'exercice de cette activité (E12).

La Ville Malotte : La délimitation entre les zones AL et N sera ajustée à la zone humide (E38).

La Ville Neuve Crignette : Cette ZH doit conserver son classement en N pour être protégée (E100).

### CONCLUSION

- ➡ Le report des ZH au règlement graphique doit être conforme à l'inventaire.
- ➡ Le report de la ZH de l'aéroport est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE.
- ➡ Les zones humides sont protégées par un repérage et par un classement de la majeure partie en N et NL.
- ➡ La superposition des EBC et des ZH sur fond vert (N et NL) doit être rendue plus lisible.
- ➡ La délimitation entre les zones AL et N à la Ville-Malotte doit être ajustée à la zone humide.
- ➡ La réduction de la ZH de l'aéroport est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE.
- ➡ Les ZH détruites doivent être compensées mais ce suivi est hors PLU.
- ➡ Les EBC destinés à l'activité « cabanes dans les arbres », sont couverts par une zone humide ce qui compromet l'exercice de cette activité mais cette gestion est hors PLU.
- ➡ La ZH de la Ville Neuve Crignette doit être préservée.

## 567 Espaces boisés classés

- La réglementation sur les EBC est-elle présentée ?
- Les EBC repérés en zones U, A et N sont-ils protégés ?
- La représentation des EBC est-elle facilement lisible ?
- L'absence de repérage des EBC en ZH facilite-t-elle leur localisation et leur gestion ?
- Le passage de cheminements dans les EBC nécessite-il l'abattage d'arbres ?
- Le classement en EBC empêche-t-il l'abattage des arbres malades ?

---

La réglementation sur les EBC est présentée en annexe au règlement littéral (C06, R01). Le repérage des EBC au droit des ZH et sur le fond vert des zones N et NL n'est pas très lisible. Des mises à jour au droit des lignes RTE sont nécessaires, la localisation des EBC absents sur le site de l'aéroport n'est pas précisée (C63).

Des EBC complémentaires seront ajoutés (C73, C83).

Lorsqu'il y a superposition des ZH et des EBC, leur usage fait référence à deux réglementations distinctes. Les cabanes dans les arbres, si elles sont autorisées en EBC, ne doivent pas compromettre la ZH par un piétinement ou la réalisation de cheminements, il est nécessaire de maintenir leur distinction graphique (E12).

Il n'est pas nécessaire de déclasser un EBC pour abattre un ou des arbres menaçant la sécurité (C06). Les EBC sont

destinés à recevoir d'éventuels cheminements piétons à condition de ne pas abattre les arbres (R01).

#### **CONCLUSION**

- ➔ Le règlement littéral comprend en annexe les mesures spécifiques qui s'appliquent aux EBC.
  - ➔ Le repérage des EBC est réalisé en conformité avec l'inventaire et sur avis de la CDNPS.
  - ➔ La lisibilité des EBC et ZH sur fond vert doit être améliorée.
  - ➔ Des EBC sont à ajouter (mémoire en réponse de la commune).
  - ➔ Aucun EBC absent n'est localisé sur le site de l'aéroport.
  - ➔ La distinction entre ZH et EBC doit être maintenue (fréquentation des EBC oui, piétinement des ZH non).
  - ➔ Il n'est pas nécessaire de déclasser un EBC pour abattre les arbres malades (cf. réglementation).
  - ➔ Les EBC fréquentés par des cheminements piétons sont protégés de tout abattage d'arbre.
- 

#### **568 Eléments patrimoniaux : Haies, boisements et arbres repérés au titre de la loi Paysage**

- La représentation graphique des haies protégées (loi Paysage) repose-t-elle sur un inventaire complet ?
  - Les haies ornementales doivent-elles être repérées graphiquement au titre de la loi Paysage ?
  - Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne risque-t-il pas d'être confondu avec le patrimoine d'intérêt local à préserver ?
  - La trame verte présente-t-elle des interruptions dans la continuité des corridors écologiques ?
  - Est-il nécessaire de compléter le règlement graphique par quelques haies ?
- 

Le patrimoine bâti d'intérêt local n'a pas fait l'objet d'un inventaire. Seul le patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination est repéré en zone A et N. Les autres constructions anciennes bénéficient de protection au règlement littéral.

Le règlement graphique ne présente pas d'interruption dans la continuité de la trame verte, elle s'appuie sur les vallées profondes qui caractérisent le territoire même si elle est plus diffuse aux abords du littoral (C73, C83).

Le rôle hydrologique des haies, des talus surmontés de haies, la nécessité de restaurer le bocage... sont nécessaires et pris en compte par un zonage approprié en N et NL. Des haies sont protégées individuellement par un repérage spécifique.

L'inventaire du SMEGA est exhaustif (C73, C83), toutes les haies arbustives ne peuvent être protégées. Une analyse de terrain permettra une mise à jour (C20, E42, E72, E76, E103). A cette occasion la nécessité d'ajouter des haies sera étudiée (R02, C21). La localisation des autres haies protégées au titre de la « loi Paysage » n'attire pas d'observation de notre part.

#### **CONCLUSION**

- ➔ Le patrimoine bâti pouvant changer de destination est repéré et dispose d'une annexe spécifique.
  - ➔ Les autres constructions anciennes sont protégées par des mesures réglementaires propres à chaque zonage.
  - ➔ Les haies et espaces boisés qualifiés de patrimoine d'intérêt local sont protégés par un classement en N ou NL ou par un repérage graphique individualisé (trait vert).
  - ➔ Une analyse de terrain permettra une mise à jour par le retrait de certaines haies arbustives et l'ajout de haies qui devraient être protégées.
  - ➔ L'inventaire exhaustif du SMEGA ne peut être retenu en totalité au titre de la loi Paysage.
-

## 569 Sites archéologiques

- Les sites archéologiques sont-ils repérés et facilement identifiables au règlement graphique ?

---

Le renvoi à l'article 10 des dispositions générales du règlement littéral en légende est intéressant. Nous n'avons d'observation sur le repérage des différents sites archéologiques.

### CONCLUSION

- ➡ Le repérage des sites archéologique est reporté et sa réglementation rappelée.

## 56.10 Repérage du tracé de la déviation de Binic

- Le tracé indicatif de la déviation de Binic peut-il être retiré dès à présent, étant entendu que ce projet n'existe plus ?

---

Le tracé indicatif de la déviation de Binic n'a plus d'utilité. Il peut être maintenu par nécessité de compatibilité (SCoT) mais il faut s'assurer que sa suppression pourra se faire par une simple mise en compatibilité C23).

### CONCLUSION

- ➡ Le tracé indicatif de la déviation de Binic est compatible avec le SCoT.
- ➡ Il est nécessaire de s'assurer que ce tracé pourra être supprimé par une simple mise en compatibilité.

## 56.11 Marges de recul

- Les marges de recul sont-elles reportées en conformité avec les indications portées à l'article 8 des dispositions générales (règlement littéral) ?
- Les parcelles AB1025 (Pordic), ZE119, ZE121, ZE123, ZE175, ZE177, ZB277 (Tréméloir) peuvent-elles être rendues constructibles ?

---

Les marges de recul situées le long des axes routiers sont reportées au règlement graphique dans les zones A et N. Les demandes de constructions nouvelles et d'extension de l'urbanisation dans ces marges situées hors des périmètres agglomérés ne peuvent être acceptées : AB1025 (E40), ZE119, ZE121, ZE123 (E97), ZE175, ZE177 (R15) et ZB277 (R23).

### CONCLUSION

- ➡ Les marges de recul situées le long des axes routiers sont reportées en zones A et N.
- ➡ Nous émettons un avis défavorable aux demandes de constructibilité présentées dans ces marges hors des périmètres agglomérés définis au règlement graphique : AB1025 (E40), ZE119, ZE121, ZE123 (E97), ZE175, ZE177 (R15) et ZB277 (R23).

## 56.12 Autres servitudes

- Le GR34 (servitude EL9) est-il reporté au plan des servitudes ?
- La servitude (I4) surplomb de lignes électriques, est-elle reportée au plan des servitudes ?
- Les références de la servitude INT1 (cimetières) sont-elles exactes ?
- La servitude INT1 doit-elle concerner le cimetière de l'agglomération de Pordic ?
- La servitude INT1 s'applique-t-elle toujours aux populations agglomérées supérieures à 2000 habitants ?
- Le cimetière de Tréméloir est-il assimilé à un transfert hors des parties agglomérées ?

---

Une mise à jour sera réalisée concernant les sentiers de randonnées. La servitude de passage du GR34, de type EL9 est reportée sur le plan d'ensemble des servitudes d'utilité publique. Ce tracé n'attire pas d'observation.

Les servitudes relatives aux canalisations électriques ne font pas l'objet de contraintes réglementaires.

Le cimetière de Pordic bénéficie d'une servitude (plan général des servitudes). Les références réglementaires ne

sont pas à jour : Les articles L361-1 et L361-4 du code des communes doivent être remplacés par les articles L2223-5 et L2223-7 du code général des collectivités territoriales et l'article L425-13 du CU.

A Tréméloir cette servitude ne s'applique pas (population agglomérée < 2000 habitants). Avant de valider la zone AU, Il faut de s'assurer que cette règle est toujours en vigueur et sinon, que celui-ci n'a pas les caractéristiques d'un transfert hors des parties agglomérées.

#### CONCLUSION

- ➔ Le GR 34 est reporté au plan des servitudes.
- ➔ La marge de protection du cimetière de l'agglomération de Pordic est reportée au plan des servitudes.
- ➔ Les références réglementaires relatives aux cimetières doivent être mises à jour.
- ➔ Il faut s'assurer que le cimetière de Tréméloir ne doit pas disposer d'une protection (<2000 hab).
- ➔ La servitude IA relative aux canalisations électriques n'a pas de contrainte réglementaire.

## THEME 6 REGLEMENT LITTERAL

Préambule

Définitions

### I. Dispositions générales

#### I.I Champ d'application, portée et contenu du règlement

- La définition des bâtiments annexes doit-elle préciser que les piscines y sont rattachées selon la Loi de 2015 ?
- Doit-il être précisé que la pièce 5E « Repérage du bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement » a été réalisé selon cette définition ?
- Piscine : Faut-il rattacher cette définition à la notion de bâtiment annexe ?
- Le PLU couvre-t-il réellement l'ensemble du territoire communal ?
- Le libellé des zones graphiques est-il en harmonie avec la trame proposée par le DOO du SCoT ?
- L'article 4 devrait-il comprendre une nomenclature de tous les sous zonages utilisés dans le PLU ?
- Les autres définitions et dispositions générales sont-elles en nombre suffisant et sont-elles cohérentes ?

Bâtiments annexes : Préciser que les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes (Loi du 6 août 2015).

Destination des constructions : Faire référence à ces catégories pour le bâti pouvant changer de destination.

Piscine : Ajouter un renvoi vers la définition des « bâtiments annexes » (implantation).

#### Dispositions générales

Article 1 : Préciser « ensemble du territoire terrestre » ou ajouter un zonage maritime.

Article 4 : Indiquer que le libellé des zonages graphiques a été réalisé à partir de la grille d'harmonisation trame proposée au DOO du SCoT et mettre à jour ces libellé afin de faciliter la compréhension future avec le PLUi.

#### CONCLUSION

- ➔ Les dispositions générales et le champ d'application sont présentés en première partie du règlement.
- ➔ Bâtiments annexes : Préciser que les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes (Loi de 2015).
- ➔ Destination des constructions : Faire référence à ces catégories pour le bâti pouvant changer de destination.
- ➔ Piscine : Ajouter un renvoi vers la définition des « bâtiments annexes » (implantation).
- Dispositions générales
- ➔ Article 1 : Préciser « ensemble du territoire terrestre » ou ajouter un zonage maritime.
- ➔ Article 4 : Indiquer que le libellé des zonages graphiques a été réalisé à partir de la grille d'harmonisation trame proposée au DOO du SCoT et mettre à jour ces libellé pour faciliter la compréhension future avec le PLUi.



## I.II Règles applicables à l'ensemble du territoire

- Les dispositions prévues font-elles référence à la réglementation ?
- Le report de la ZH de l'aéroport nécessite-t-il une modification du règlement littéral ?
- Le patrimoine bâti d'intérêt local fait-il l'objet d'un inventaire ?
- Le règlement littéral fixe-t-il des critères précis empêchant la démolition du patrimoine bâti d'intérêt local ?
- Le petit patrimoine vernaculaire est-il suffisamment protégé ?
- Les murs traditionnels (en pierre) sont-ils protégés sur la totalité du territoire ?
- Les haies identifiées doivent-elles disposer d'une obligation de replantation après arasement ?
- Les méthodes alternatives de récupérations des eaux pluviales sont-elles assez détaillées ?

---

Ouvrages électriques : Le règlement sera mis à jour en rappelant que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes HTB.

Changement de destination : L'autorisation de démolir les bâtiments inventoriés à ce titre est précisée à l'article 3 (p.16) sous réserve d'une demande préalable de permis de démolir (art. 5).

Eléments patrimoniaux : Il n'existe aucun inventaire individualisé protégeant ce patrimoine à l'exception de celui pouvant changer de destination. Le patrimoine bâti est soumis à l'obtention d'un permis de démolir et le bâti antérieur au XXème siècle est protégé dans chacun des règlements de zones.

Les critères permettant d'interdire la démolition de ce patrimoine ne sont pas définis, la protection générale du patrimoine vernaculaire (puits, fours, croix et calvaires) n'est pas précisée mais celui-ci est antérieur au XXème siècle. Sa restauration est autorisée en zone N et NL (p.118 et 128).

### Murs maçonnés

Les murs traditionnels (pierre apparente) des UA, UB, UV, A et N (p.32, p.45, p.57, p.111, p.122) sont protégés

Les murs traditionnels des zones UE ne sont pas protégés.

Zones humides : L'art 6 des dispositions générales intégrera la dernière version de la règle 4 du SAGE.

Haies identifiées : La replantation des linéaires de haies arasées, repérées au titre de la loi paysage, sera imposée (et non pas pourra être).

Eaux Pluviales : Chaque article 3.2.2 « Eaux Pluviales ». Une formulation plus incitative est souhaitable pour limiter les rejets dans le réseau.

### CONCLUSION

- Les dispositions générales comprennent l'essentiel des rubriques nécessaires.
- Les murs traditionnels (pierre apparente) des UA, UB, UV, A et N (p.32, p.45, p.57, p.111, p.122) sont protégés
- Le règlement sera mis à jour en rappelant les règles de prospect et d'implantation (lignes HTB).
- L'art 6 (ZH) des dispositions générales intégrera la dernière version de la règle 4 du SAGE.
- Certaines mesures de protection situées dans chaque zonage pourraient être transférées dans les dispositions générales pour éviter des oublis (ex : protection du patrimoine bâti et vernaculaire).
- Les critères autorisant la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16) ne sont pas définis.
- Les murs traditionnels des zones UE ne sont pas protégés.
- La replantation des linéaires de haies arasées (loi paysage), sera « imposée » et non pourra être.
- Articles 3.2.2 « Eaux Pluviales » : Trouver une formulation plus incitative pour limiter les rejets dans le réseau.

## II. Zones urbaines Zones UA

- En l'absence d'inventaire du patrimoine d'intérêt local, est-il nécessaire de protéger le patrimoine bâti ancien par des mesures réglementaires selon le zonage du règlement graphique en centralité ?
- Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
- La mixité sociale dispose-t-elle de prescriptions ?
- Le cimetière de Pordic et ses riverains peuvent-ils répondre aux prescriptions du zonage UAb ?
- Les caractéristiques des commerces situés en RDC sont-elles suffisamment protégées ?
- Le libellé de l'article 2.2.2 oblige remet-il en cause les toitures « toit plat » existantes en UAa et UAc ?
- Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- Les autres dispositions du zonage UA sont-elles cohérentes ?

---

Les locaux commerciaux ayant existé depuis moins de 3 ans, dans les centralités des deux agglomérations (UAa et UAc) sont protégés contre un changement en habitat. Le contraire est donc possible : transformation des logements en RDC en local commercial.

La cohérence du règlement UAb avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée. Si c'est le cas l'article 1.1.1 (usage et affectation des sols) doit être complété. La mixité sociale fait l'objet de prescriptions (1.1.3).

Le dernier alinéa de l'article 2.2.2 prend des dispositions pour préserver le bâti ancien antérieur au XXème siècle, ce qui en l'absence d'inventaire du patrimoine d'intérêt local, est indispensable. Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont protégés. Les maisons en matériaux bois sont autorisées.

Le même article prévoit des prescriptions sur l'orientation, le volume, les formes de la toiture et des ouvertures. Ceci traduit la volonté de la commune d'étendre la préservation du bâti ancien aux constructions situées en périphérie.

Il n'est pas précisé de quelle façon sera appliquée cette règle lorsqu'un bâtiment possédant un toit plat fera l'objet d'une demande de permis de construire pour des travaux ne remettant pas en cause sa toiture.

Ces prescriptions architecturales ne doivent pas empêcher toute possibilité, à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.

Les dispositions prévues aux articles 3.1, et 3.2 n'attirent pas d'observation de notre part.

### **CONCLUSION**

- Le règlement du zonage UA est bien renseigné, il est complété par des croquis pour la section 2.
- La mixité sociale fait l'objet de prescriptions.
- La vocation commerciale des RDC (zones UAa et UAc) est protégée pendant 3 ans après cessation d'activité.
- La transformation des logements situés au RDC (UAa et UAc) en locaux commerciaux n'est pas interdite.
- La Commune peut identifier, localiser et délimiter... les immeubles bâtis... à protéger, à conserver à mettre en valeur (art. L151-19), mais elle n'a pas l'obligation de disposer d'un inventaire de ce patrimoine.
- Le bâti ancien antérieur au XXème siècle est protégé en cas de restauration.
- Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont préservés.
- Les maisons en matériaux bois sont autorisées.
- Les constructions nouvelles situées en UAa et UAc doivent répondre à des objectifs de volumes et de forme des toitures et des ouvertures qui garantissent une unicité architecturale de l'ensemble.
- La compatibilité du règlement UAb avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée. Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété.
- Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.

---

## II. Zones urbaines

### **Zones UB**

- La destination de la zone UB est-elle préservée ?
- La zone UB autorise-t-elle l'implantation de nouveaux commerces de détail ?
- Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
- Le cimetière de Tréméloir et ses riverains peuvent-ils répondre aux prescriptions du zonage UB ?
- Le libellé de l'article 2.2.2 remet-il en cause les toitures « toit plat » existantes en UB ?
- Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- Les autres dispositions du zonage UB sont-elles cohérentes ?

---

L'article 1.1.2 du zonage UB interdit l'implantation de nouveaux commerces à l'exception des professions libérales et des extensions des commerces existants. En cohérence avec le PADD, il préserve les commerces des centralités situés en UAa et UAc. L'article 1.1.3, en conformité avec la zone UA, il répond aux obligations de mixité.

Les constructions antérieures au XXème siècle et les murs en pierre sont préservés. Les constructions en bois ne sont pas interdites.

Il faut s'assurer de la cohérence du règlement UB avec la présence d'un cimetière. Si c'est le cas l'article 1.1.1 (usage et affectation des sols) doit être complété. La mixité sociale fait l'objet de prescriptions (1.1.3).

Nous formulons les mêmes observations qu'en zone UA (sauf pour la forme des ouvertures) concernant la nécessité d'une recherche architecturale n'empêchant pas la profession d'architecte de s'exprimer.

Il n'est pas précisé de quelle manière sera appliquée la règle sur les volumes et formes des toits lorsqu'un bâtiment possédant déjà un toit plat fera l'objet d'une demande de permis de construire.

#### **CONCLUSION**

- ➡ La destination de la zone UB est clairement identifiée.
  - ➡ Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.
  - ➡ La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementés.
  - ➡ La compatibilité du règlement UB avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée (cf. servitudes). Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété.
  - ➡ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.
- 

## II. Zones urbaines

### **Zones UV**

- La destination de la zone UV est-elle préservée ?
  - La zone UV autorise-t-elle l'implantation de nouveaux commerces de détail ?
  - Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
  - Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- 

Le zonage UV est clairement identifié par la présence des villages et hameaux anciens du territoire absorbé au sein des aires agglomérées.

L'article 1.1.2 du zonage UB interdit l'implantation de nouveaux commerces à l'exception des professions libérales et des extensions des commerces existants. En cohérence avec le PADD, il préserve les commerces des centralités situés en UAa et UAc.

L'article 1.1.3, en conformité avec la zone UA, répond aux obligations de mixité.

Le dernier alinéa de l'article 2.2.2 prend des dispositions pour préserver tout le bâti ancien antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle. Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont préservés. Les maisons en matériaux bois sont autorisées.

Cet article 2.2 présente les mêmes prescriptions architecturales qu'en zone UA y compris pour les ouvertures, nous formulons les mêmes observations. Des dispositions dérogatoires devraient être autorisées pour les mêmes raisons qu'en UA.

#### **CONCLUSION**

- ➡ La destination de la zone UB est clairement identifiée.
  - ➡ Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.
  - ➡ La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementés.
  - ➡ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.
-

## II. Zones urbaines

### Zones UE

- La destination de la zone UE est-elle préservée ?
  - Les cimetières devraient-ils être en zone UE ?
  - Le zonage UE comprend-il du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et des murs en pierre ?
  - La mutualisation des places de stationnement est-elle prescrite ?
  - Les autres dispositions du zonage UE sont-elles cohérentes ?
- 

Le zonage UE est réservé aux constructions des équipements publics ou d'intérêt collectifs. Les cimetières ne sont classés en UE.

Les zones UE ne comprennent pas de bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle, ni de murs en pierre.

L'article 2.4 devrait prescrire une mutualisation des places de stationnement.

### CONCLUSION

- La destination du zonage UE est clairement identifiée.
  - La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite.
  - Le zonage UE ne comprenant pas de bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle, ni de murs traditionnels en pierre, il n'est pas utile de les protéger.
  - Les cimetières pourraient être en UE.
- 

## II. Zones urbaines

### Zones UT

- L'identification de la zone UT est-elle suffisamment précise ?
  - Les terrains de camping et de caravanage doivent-ils répondre à une autre réglementation que le CU ?
  - Un terrain de camping classé en UT constitue-t-il un espace urbanisé situé en continuité d'une agglomération ?
- 

L'article 1.1.1 précise que la zone UT admet les terrains de camping et de caravanage. Il faut faire référence à l'article D333-1-1 du tourisme ou préciser que sont admises dans ce type d'aménagement les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les deux terrains classés en UT sont délimités au règlement graphique (CU L.121-9).

Les deux sites présentent une superficie existante limitée, en continuité des espaces urbanisés (CU L.121-14).

Il doit être précisé que malgré cette localisation, ils ne constituent pas des espaces urbanisés (loi Littoral).

### CONCLUSION

- L'article 1.1.1 précise que la zone UT admet les terrains de camping et de caravanage.
  - Les deux terrains classés en UT sont délimités au règlement graphique (CU L.121-9)
  - Les deux sites présentent une superficie existante limitée, en continuité des espaces urbanisés (CU L.121-14).
  - Il faut faire référence à l'article D333-1-1 du code du tourisme ou préciser que les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont admises.
  - Il doit être indiqué que malgré leur localisation elles ne constituent pas des espaces urbanisés.
-

## II. Zones urbaines

### Zones UY

- La destination de la zone UY est-elle précise ?
  - Les commerces de centralité sont-ils protégés par une limitation de surface ?
  - La définition du zonage UY et de ses sous zones UYa et UYc est-elle cohérente ?
  - La zone UYa est-elle strictement réservée aux activités de l'aérodrome ?
  - Faut-il permettre les implantations commerciales en UYa ?
- 

Le zonage UY est affecté aux activités économiques.

La zone UY comprend trois sous-zones UYc (commerces), UYa (aéroport) et UY (autres activités).

Il est logique de ne pas permettre les activités commerciales en UYa pour ne pas concurrencer les autres centralités.

Le règlement n'autorise pas la création de piste auto/mo ou de piste d'éducation routière.

La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite pour toutes les zones UY.

### CONCLUSION

- ➡ Le zonage UY est affecté aux activités économiques.
  - ➡ La zone UY comprend trois sous-zones UYc (commerces), UYa (aéroport) et UY (autres activités).
  - ➡ Il est logique de ne pas permettre les activités commerciales en UYa pour ne pas concurrencer les autres centralités.
  - ➡ La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite pour toutes les zones UY.
  - ➡ Le règlement n'autorise pas la création de piste auto/mo ou de piste d'éducation routière.
- 

## III. Zones à urbaniser

- Le règlement littéral présente-t-il le même sous zonage en 2AUh et 2AUy que sur le règlement graphique ?
  - Le renvoi des dispositions du zonage 2AU vers le zonage 1AU est-il logique ?
  - La section 1 du zonage AU est-elle cohérente ?
  - La zone 1AUy à vocation économique doit-elle être ouverte aux activités commerciales ?
  - La mutualisation des places de stationnement en zone 1AUy doit-elle être envisagée ?
- 

Nous avons eu l'occasion d'aborder la partie réglementaire des zones AU lors de l'analyse des 28 OAP « habitat » et de l'OAP « économique » de l'aéroport.

Il existe trois règlements de zones AU : 1AU, 1AUh et 2AU.

La réglementation des zones 2AU fait souvent référence au zonage 1AU, qui à l'exception du 1AUh fait référence au zonage U.

Il est logique que la zone 1AUy ne soit pas être ouverte aux activités commerciales pour les mêmes raisons que celles évoquées en UY. La zone 1AUh possède un règlement détaillé.

Nous attirons l'attention sur deux points :

Si certaines zones 1AUh (ex : 1AUh2) ont vocation à être des zones UB, alors pourquoi pas 1AUB. Si certaines sont destinées au zonage UA (1AUh1), pourquoi ne sont-elles pas en 1AUA ?

Rappeler la nécessité de mutualiser les places de stationnement dans les futurs projets des zones AU destinées aux activités et équipements publics.

### CONCLUSION

- ➡ Il est logique que la zone 1AUy ne soit pas ouverte aux activités commerciales.
  - ➡ Faciliter la lecture du règlement entre la zone 1AUh et la zone U de destination (ex : zone 1AUh alors qu'il n'existe pas de zone Uh).
  - ➡ Rappeler la mutualisation des places de stationnement pour tous les nouveaux projets (AUy et AUE).
  - ➡ La partie réglementaire des zones AU a été abordée lors de l'analyse des différentes OPA.
  - ➡ La réglementation des zones AU (autres que 1AUh) renvoient souvent aux zonages U correspondants.
-

#### IV. Zones agricoles

- Un seul logement de fonction est-il suffisant ?
  - La construction d'une annexe sur une parcelle adjacente figurant sur une même emprise de bâti peut-elle se faire ?
  - La notion de continuité est-elle bien définie ?
  - Lorsqu'un terrain ne se prête pas à la construction (zone humide ; accidenté...) en continuité, cela empêche-t-il l'agrandissement d'une exploitation ?
  - Les piscines et leurs couvertures sont-elles soumises à la réglementation des annexes ?
- 

Le règlement prévoit des dispositions préservant les sièges d'exploitation agricoles.

Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.

L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.

Préciser la marge acceptable pour qu'une construction agricole soit qualifiée de continuité des constructions existantes du siège d'exploitation.

Il est logique que l'extension du bâti ayant bénéficié d'un changement de destination destiné aux hébergements touristiques ne soit pas autorisée.

Le nombre de logements de fonction devrait être évalué selon la nature et l'importance des bâtiments d'élevage. Avant d'autoriser la construction de nouveaux logements de fonction il faut apprécier la capacité des bâtiments existants à changer de destination.

En zone A et AL les constructions nouvelles ne sont pas possibles, c'est pourquoi toutes les parcelles mutées en zones agricole ne sont plus constructibles. Mais la loi de 2015 autorise sous conditions les extensions du bâti existant et la construction d'annexes (C02, C28, E04, E102, E76, E103).

Les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes, leurs abords en faisant partie. Il n'y a aucune raison de modifier le zonage de la parcelle ZD27 (C28, E04).

Les extensions ne sont pas appréciées à la parcelle construite mais selon la notion d'unité foncière (E01, C02).

Les annexes aux habitations non liées aux activités agricoles sont fixées à 10 m pour tout le bâti situé en AL (commune Littoral) afin de limiter les extensions (E102).

#### CONCLUSION

- Les sièges d'exploitation agricoles sont préservés.
  - Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.
  - L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.
  - Préciser la marge acceptable pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation
  - Evaluer le nombre de logements de fonction selon la nature et l'importance des bâtiments d'élevage.
  - Il est logique que le bâti qui a bénéficié d'un changement de destination destiné aux hébergements touristiques ne puisse bénéficier d'une extension.
  - Les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes, leurs abords en faisant partie, il n'y a aucune raison de modifier le zonage de la parcelle ZD27.
  - Le règlement ne peut pas autoriser la constructibilité des parcelles mutées en A et AL.
  - Les extensions ne sont pas appréciées à la parcelle construite mais selon la notion d'unité foncière (E01, C02).
  - Les annexes aux habitations non liées aux activités agricoles sont fixées à 10 m pour tout le bâti situé en AL afin de limiter les extensions.
- 

#### V. Zones naturelles (N et NL)

- Les extensions du bâti existant et les annexes peuvent-elles être autorisées dans les zones N (N, NT et Ngv) ?
  - Les nouvelles installations et constructions nécessaires au fonctionnement de ces zones peuvent-elles être autorisées en Ngv ?
  - La restauration du bâti antérieur au XXème siècle est autorisée mais la préservation de ce bâti de qualité devrait-elle être réglementée ?
  - Les autres articles du zonage N sont-ils cohérents compte tenu de leur destination ?
  - Des nouveaux terrains de camping peuvent-ils être localisés en zone N, hors de la continuité des agglomérations ?
-

Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.

L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.

La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine bâti local, du type puits, fours, croix et calvaires est autorisée.

Les zones Ngv ne peuvent bénéficier que d'extensions et d'annexe. Ce sont des aires d'accueil naturelles non constructibles. L'article 1-1-D doit être adapté.

Article 2 : Les murs de clôtures traditionnels (pierre apparente) sont conservés (2.2.3).

Nous n'avons pas d'observation pour les autres articles du règlement littéral du zonage N.

Le zonage NL est très bien protégé contre tout nouvel aménagement et extension à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, aux aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation.

Seules sont autorisées en NL la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques à l'exclusion de toute forme d'hébergement.

#### **CONCLUSION**

- ➡ Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU sont autorisés.
- ➡ L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.
- ➡ La restauration du patrimoine bâti local, du type puits, fours, croix et calvaires est autorisée.
- ➡ Les murs de clôtures traditionnels en pierre apparente sont conservés.
- ➡ Le zonage NL (espace remarquable), est protégé contre tout aménagement et extension à l'exception de ceux nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, aux aires de stationnement indispensables à la fréquentation.
- ➡ Seules sont autorisées en NL la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques à l'exclusion de toute forme d'hébergement.
- ➡ Les zones Ngv ne peuvent bénéficier que d'extensions et d'annexe. Ce sont des aires d'accueil naturelles non constructibles. L'article 1-1-D doit être adapté.

## **THEME 7    ANNEXES**

- Des mises à jour sont-elles nécessaires ?
- L'annexe assainissement des EU prévoit-elle la desserte de la rue de Bel-Air par le réseau collectif ?

Des mises à jour des différentes annexes sont à réaliser.

Le raccordement au réseau collectif des eaux usées de la rue de Bel-Air (12 constructions classées en UB) suppose que celles-ci soient comprises dans le périmètre « assainissement collectif ».

La révision du PLU n'a pas pour objet la révision du zonage assainissement, des dispositions sont prévues pour l'assainissement non collectif, elles relèvent du règlement du SPANC.

Le PLU reprend le périmètre assainissement et le règlement sanitaire en vigueur. Il s'agit d'un règlement d'urbanisme qui n'a pas pour objet la mise en œuvre des travaux (R16, C74, E88).

#### **CONCLUSION**

- ➡ Des mises à jour sont nécessaires à partir des éléments fournis par les différents services.
- ➡ Le raccordement au réseau collectif des maisons de la rue de Bel-Air, relève du zonage assainissement des eaux usées, pour lequel cette enquête de révision de PLU n'a pas la compétence.

- Le terme « peuvent » est-il suffisamment précis (RP tome 2 page 249) ?
  - La qualité des eaux usées relevant du SPANC doivent-elles faire l'objet d'indicateurs et mesures de suivi ?
  - Le raccordement des constructions situées dans le périmètre « eaux usées » doit-il faire l'objet d'un suivi ?
- 

Les propositions de suivi portées en page 249 (RP tome 2) sont utiles, elles doivent être mises en œuvre, le terme peuvent est ambigu.

Il faut ajouter un suivi qualitatif des installations non raccordées au réseau public d'assainissement collectif des EU même si ce réseau n'est pas géré par la collectivité en charge du PLU.

L'annexe sanitaire permet de connaître le nombre de constructions raccordables au réseau d'assainissement des EU qui actuellement ne sont pas raccordées. Un suivi de ces branchements est nécessaire.

Nous n'avons pas d'autres observations sur les mesures de suivi.

#### **CONCLUSION**

- Les indicateurs de suivi sont nécessaires.
  - Les thèmes retenus, les effets attendus, les indicateurs de mesure et leur modalité sont précis.
  - Il est nécessaire d'annexer, hors PLU, un report du suivi qualitatif des installations relevant du SPANC.
  - Un indicateur permettant de contrôler le nombre d'installations raccordées par rapport à celui qui est raccordable permettrait de connaître l'évolution.
-



## D - BILAN

Au cours de nos conclusions thématiques ci-dessus nous avons attribué un des symboles rappelés ci-dessous, ils nous permettent de dresser cette analyse bilancielle

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<b>THEME 1 OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PROJET</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'enquête a suscité une forte participation du public.</li> <li>➤ La révision des PLU était nécessaire (ancienneté de 10 ans, création d'une commune nouvelle et futur PLUi).</li> <li>➤ Le maintien du territoire de Tréméloir hors loi Littoral répond aux possibilités offertes par la Loi.</li> </ul>	
<b>THEME 2 DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	
<b>I. <u>Introduction, présentation du contexte territorial, cadrage général</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La présentation du contexte général et de l'évolution de la législation est suffisamment précise.</li> <li>➤ Les objectifs à atteindre sont rappelés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le projet devra faire l'objet de mises à jour avant son approbation finale.</li> </ul>
<b>II. <u>Analyse paysagère</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'analyse initiale du paysage est complète et bien référencée.</li> <li>➤ La continuité des corridors écologiques existants associant trame verte et trame bleue est précise.</li> </ul>	
<b>III. <u>Analyse environnementale</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'état initial de l'environnement présente toutes les mesures règlementaires tant départementales que nationales dont bénéficient différentes zones (sites inscrits, ZNIEFF ZH...).</li> <li>➤ La zone humide de l'aéroport bénéficie d'une étude complémentaire détaillée et validée par la CLE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'état initial devrait distinguer les Espaces Naturels Sensibles de leur droit de préemption.</li> <li>➤ Il devrait localiser les zones de pêche protégées, les zones de baignade et les ouvrages d'accès à la mer.</li> <li>➤ L'état initial devrait localiser à titre informatif les sites pollués recensés dans la base de données « BASIAS ».</li> </ul>
<b>IV. <u>Analyse urbaine et architecturale</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'analyse urbaine et architecturale basée sur une superposition des documents cadastraux est intéressante.</li> <li>➤ La méthode utilisée afin de déterminer les capacités de densification est précise et détaillée.</li> <li>➤ La consommation foncière passée permet de fixer des enjeux et objectifs pour le nouveau PLU.</li> <li>➤ La superficie consommée depuis 15 ans permet d'évaluer l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La méthode utilisée pour décrire la Ville-Gouault est différente des autres secteurs.</li> <li>➤ Les lieudits Château-Croc et Tournemine auraient pu être décrits.</li> </ul>
<b>V. <u>Analyse de la démographie et du parc de logements existants sur la commune</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'analyse démographique par tranche d'âge et son évolution passée est précise et détaillée.</li> <li>➤ Les objectifs du PLH relatifs à la commune de Pordic sont rappelés.</li> <li>➤ Le déficit en logements sociaux est souligné au niveau de l'état initial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il existe une forte augmentation de la vacance de logements sans que cela soit expliqué.</li> </ul>
<b>VI. <u>Analyse de l'activité économique</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'activité économique fait l'objet d'une présentation détaillée et détermine des enjeux pour le futur PLU.</li> <li>➤ Il existe beaucoup de petits commerces en centre-ville de Pordic.</li> <li>➤ Le bourg de Tréméloir dispose d'un commerce.</li> <li>➤ La zone aéroportuaire fait l'objet d'une description intercommunale complète.</li> <li>➤ L'activité agricole est bien représentée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un bilan des terrains disponibles sur la Ville Auvray aurait pu être présenté.</li> <li>➤ La nature des commerces attendus dans la ZACOM de kéribet pourrait être précisée.</li> <li>➤ La superficie des espaces disponibles sur le site aéroportuaire en Trémuson devrait être présentée.</li> </ul>
<b>VII. <u>Analyse des déplacements</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le réseau routier est décrit par catégories de voies, avec indication du trafic.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une mise en compatibilité ou modification du PLU suffiront-elles pour retirer le tracé de la déviation de</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les déplacements sont analysés à l'échelle de l'agglomération briochine.</li> <li>➤ L'offre de transport en commun est détaillée avec les différents points d'arrêt.</li> <li>➤ Les liaisons douces sont raccordées aux chemins du PDIPR et au GR34.</li> <li>➤ L'importance du covoiturage n'est pas indiquée mais deux parkings sont aménagés en entrée de ville.</li> </ul>	Binic.
<b>THEME 3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)</b>	
1 Introduction et notion de développement durable (pour mémoire)	
2 PADD	
2.1 Le paysage et l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le PADD engage la préservation des espaces naturels notamment littoraux et à maîtriser leur fréquentation.</li> <li>➤ Le PADD engage la collectivité à maîtriser ses eaux pluviales.</li> <li>➤ Le maître d'ouvrage ajoutera au PADD un engagement complémentaire visant à préserver la ressource, ce qui aura pour conséquence de se prémunir contre les sols et sous-sols pollués.</li> </ul>	➤ Il est nécessaire d'ajouter un enjeu visant à préserver les espaces maritimes.
2.2 L'habitat	
2.2.1. Prospective démographique et production de logements	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le taux médian de 1,5% d'augmentation annuelle de la démographie est cohérent.</li> <li>➤ L'objectif de 65 logements par an est logique comparé aux objectifs du PLH 2012-2017.</li> <li>➤ L'objectif de 65 lgts/an outre la démographie, assure le desserrement des ménages et les logements vacants.</li> <li>➤ Le PADD engage la collectivité à assurer une mixité sociale et une mixité générationnelle.</li> <li>➤ Les objectifs de production seront alignés sur le PLH en cours de révision</li> </ul>	
2.2 L'habitat	
2.2.2. <u>Programmation spatiale et consommation d'espace</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La collectivité s'engage à rééquilibrer le développement urbain vers les espaces rétro littoraux.</li> <li>➤ Le rééquilibrage à l'ouest de la RD 786 bénéficie de commerces (Intermarché) et d'équipements sportifs.</li> <li>➤ Le PADD protège le patrimoine bâti historique situé dans les agglomérations et hameaux qui y sont intégrés.</li> <li>➤ Il conserve l'identité de ces secteurs par une obligation de respecter la morphologie générale du bâti existant.</li> <li>➤ Une analyse détaillée de la morphologie urbaine identifie les capacités de densification et de renouvellement.</li> <li>➤ Il identifie les secteurs pouvant accueillir des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation.</li> <li>➤ Il permet de conserver quelques espaces disponibles au sein de l'agglomération (rue de la Croix Rouge).</li> <li>➤ Il localise les secteurs en extension de l'habitat hors des enveloppes globales urbanisées.</li> <li>➤ Le PADD donne la priorité aux opérations pour lesquelles des autorisations d'urbanisme ont été délivrées.</li> <li>➤ Le PAAD engage la collectivité à mettre en place pour les opérations de développement des OAP.</li> <li>➤ Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</li> <li>➤ La libération d'espaces sportifs (Est RD786) permet une requalification urbaine bénéfique aux commerces.</li> <li>➤ Le rééquilibrage vers l'Ouest engage la collectivité à</li> </ul>	➤ Le déplacement des équipements sportifs du stade de Bel-Air, est conditionné par le site du futur collège.

	mettre œuvre une liaison douce dénivelée.	
2	<b>PADD</b>	
2.2.3.	<b>Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain</b>	
➡	Le PADD engage la collectivité à réduire la superficie globale des zones AU inscrites aux deux PLU précédents.	
➡	La superficie des différentes zones AU, est limitée par une densification accrue.	
➡	La comparaison des PLU anciens et actuel confirme qu'il existe bien une économie d'espace.	
2	<b>PADD</b>	
2.3	<b>Activité économique</b>	
➡	Le PADD renforce l'attractivité commerciale par l'identification des zonages UAa et UAc en centralité.	➡ Les possibilités de densification des zones d'activités existantes ne sont pas précisées (ex : aéroport).
➡	L'implantation de nouveaux commerces est interdite en zone UB, UV et UA (à l'exception de la UA de Kéribet).	
➡	En UA de Kéribet les commerces seuls sont autorisés les commerces d'une superficie > 250m <sup>2</sup> .	
➡	Le PADD protège l'activité commerciale par un délai de carence 3 ans sur les anciennes vitrines existantes.	
➡	Le projet réduit la superficie des extensions des zones d'activités précédemment classées en AU.	
➡	Le PADD engage la commune sur une requalification des zones d'activité existantes.	
➡	La volonté de préserver les espaces de production agricole est réellement prise en considération.	
2	<b>PADD</b>	
2.4	<b>Déplacements et liaisons interquartiers</b>	
➡	La commune est raccordée à la RN12 par la RD786, route à 2 x 2 voies présentant de bonnes caractéristiques.	➡ La déviation de Binic étant abandonnée, il n'y a pas lieu de l'inscrire au PADD.
➡	Les parties Est et Ouest de la commune sont reliées par trois franchissements de la RD786.	➡ Il faut inscrire au PADD une liaison douce dénivelée pour sécuriser le giratoire de la RD786.
➡	Le rééquilibrage de l'urbanisation vers l'Ouest limite l'évolution de la circulation vers la pointe de Pordic.	
➡	L'offre de stationnement est adaptée.	
➡	Deux parkings de covoiturage existent.	
➡	Le potentiel de liaisons douces offert sur Pordic est important (GR34, PDIPR...).	
➡	Une nouvelle voie inscrite au PLU (piétonne et cycliste) reliera les agglomérations de Pordic et Tréméloir.	
<b>THEME 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pour mémoire - cf. thème 525)</b>		
<b>THEME 5 REGLEMENT GRAPHIQUE</b>		
Introduction		
➡	L'identification du zonage retenu repose sur celle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc.	➡ Il existe un manque de cohérence entre les libellés du PLU et ceux du SCoT (majuscules ou minuscules).
		➡ La correspondance en les sous zones AU et leur destination en U n'est pas toujours exacte
		➡ Les espaces maritimes communaux (zones de pêche, de baignades, accès à la mer) devraient être localisés.
51	<b>Identification des agglomérations, villages, STECAL</b>	
➡	L'identification des deux agglomérations y compris l'extension vers la pointe de Pordic est cohérente.	
➡	La Ville-Andrieux ayant un permis d'aménager en cours de validité, son classement en U est logique.	
➡	L'identification de « Château-Croc » en extension de l'agglomération de Binic est logique.	
➡	L'extension de l'agglomération de Trémuson depuis son zonage UY sur le site de l'aéroport est logique.	

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le secteur du Sépulcre constitue une extension du Village (loi Littoral) du même nom situé sur Plérin</li> <li>➤ Les aires des gens du voyage (Ngv) et l'aire naturelle de camping (Les Madières) sont logiquement en STECAL.</li> </ul>	
52 Délimitation des espaces urbanisés	
521 Agglomération de Pordic (hors espaces proches du rivage – Voir EPR)	
➤ La délimitation de l'agglomération de Pordic (hors EPR) est précise et cohérente.	➤ La zone UB de la « Petite-Ville » doit cependant être reclassée en AL.
522 Agglomération de Tréméloir	
➤ La délimitation de l'agglomération de Tréméloir est précise et cohérente.	➤ La parcelle ZB398 doit cependant être classée en zone « A ».
523 La Ville Andrieux	
➤ Le classement en U du lieudit la Ville-Andrieux est dû à l'existence d'un permis d'aménager en cours de validité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone 1AUh2 doit être reclassée en zone « U ».</li> <li>➤ Le périmètre de la zone UB1 doit être au plus près des habitations sur les parcelles ZA08, ZA54, ZA09, ZA32.</li> </ul>
524 Agglomération de Binic	
➤ Le classement en UB1 des parcelles construites du lieudit « Château-Croc » en extension de Binic est logique.	
525 Agglomération de Trémuson (Aéroport)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone UY de Pordic est en continuité des espaces agglomérés de l'aéroport de SBAA situés à l'Ouest.</li> <li>➤ Le périmètre de la zone UY est limité au Sud par la RN12 et au Nord par les pistes de l'aéroport.</li> </ul>	
526 Village du Sépulcre (Plérin)	
➤ La continuité du village du Sépulcre s'étend logiquement aux parcelles bâties de Pordic.	
53 Délimitation des espaces à urbaniser (OAP) Introduction	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le règlement graphique est conforme au PADD (maîtrise de l'urbanisation dans la partie Est de la commune).</li> <li>➤ Une zone AU sur Pordic et quelques zones AU sur Tréméloir sont hors des enveloppes globales agglomérées</li> <li>➤ Le règlement graphique préserve les espaces agricoles et naturels en direction du rivage (Pointe de Pordic).</li> </ul>	➤ Il existe un déséquilibre entre la superficie des OAP classées en 1AU et celles classées en 2AU.
531 Zones AU à vocation « habitat » (et OAP)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les 18 zones « AU » dédiées à l'habitat possèdent une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</li> <li>➤ La superficie globale des OPA est 26,29 ha comprend les opérations déjà engagées.</li> <li>➤ La densité moyenne des 14 zones AU non engagées est de 23,17 lgts/ha.</li> <li>➤ La nécessité de traiter les eaux pluviales à la parcelle est rappelée.</li> <li>➤ L'annexe sanitaire précise les conditions du raccordement au réseau des eaux usées.</li> <li>➤ Les espaces verts et les liaisons douces à conserver et à créer sont repérés dans les OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Secteur 10 : L'espace vert devra être prolongé sur le retour Sud.</li> <li>➤ Secteur 14 : Celui-ci pourrait être reclassé en 2AU afin de réduire la superficie en 1AU.</li> </ul>
532 Zones AU à vocation « économie » (et OAP) Agglomération de Pordic	
➤ La localisation des deux zones AUy en extension de La ville Auvray est judicieuse.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faire valider la superficie globale des extensions en AUy par SBAA</li> <li>➤ Isoler les espaces habités par la mise en place d'espaces verts et des haies sur les zones AU.</li> </ul>
533 Zones AU à vocation « économie » extension de la zone UY (agglomération de Trémuson - aéroport)	
➤ La zone 1AUy est en continuité de la UY de Pordic, laquelle est en continuité de la UY de Trémuson.	➤ La zone 1AUy doit être justifiée par une indication du taux de remplissage de l'ensemble du site aéroportuaire.

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'activité aéroportuaire doit pouvoir se développer.</li> <li>➤ L'absence d'activités commerciales sur la zone en extension est logique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'aménagement paysager prévu dans l'OAP devra s'imposer pour réduire l'impact visuel depuis la RN 12.</li> </ul>
534 Zone AU dédiée aux équipements publics (commune de Pordic)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone 1AUe (rue Jean-Moulin) dédiée aux équipements publics est bien située en partie Ouest.</li> <li>➤ Les accès au site présentent de bonnes caractéristiques routières.</li> <li>➤ Le site permet une mutualisation des places de stationnement avec l'existant.</li> </ul>	
54 Zones non urbanisées 541 Zones agricoles (AL et A)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le retrait des pastillages en zone rurale constitue l'une des modifications les plus importantes de ce PLU.</li> <li>➤ Les zonages AL et A autorisent sous conditions les changements de destination, les extensions et les annexes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation entre la zone A et la zone N à la Ville Malotte doit être précisée.</li> </ul>
542 Zones Naturelles (N), (cf. également délimitation des agglomérations et EPR)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le classement à la parcelle du zonage N respecte la trame bocagère (SCoT).</li> <li>➤ Il intègre la majeure partie des zones humides.</li> <li>➤ L'espace bâti de Tournemine, classé en N, est logiquement isolé des espaces remarquables.</li> <li>➤ La délimitation des trois STECAL (Ngv et NT) est cohérente compte-tenu de leur destination en espace naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit être précisée.</li> </ul>
55 Application de la loi Littoral 551 Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (sans objet)	
552 Aménagement et ouverture de terrains de camping	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les deux terrains de camping (UT), situés en continuité de l'agglomération sont conformes à la loi Littoral.</li> <li>➤ Le périmètre de ces deux zones UT se limite aux activités existantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le zonage UT ne doit-il pas devenir UTc (camping) pour le différencier des autres activités de tourisme.</li> </ul>
553 Espaces proches du rivage	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation des EPR est conforme SCoT, elle est repérée au règlement graphique.</li> <li>➤ Le classement des quelques habitations isolées situées dans les EPR en zone naturelle est cohérent.</li> <li>➤ La délimitation de l'agglomération est au plus proche du bâti afin d'éviter une extension vers le rivage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La limite de l'agglomération au droit de la parcelle AD248 doit être réduite au plus près du bâti (C15, E51).</li> <li>➤ La parcelle ZL341, en extension dans les EPR, sans justification doit être en espace naturel (C16).</li> </ul>
554 Urbanisation dans la bande littorale des 100m	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La bande des 100m, repérée au règlement graphique du PLU, est essentiellement en zone NL.</li> <li>➤ Les constructions existantes de Tournemine, comprises dans la bande des 100m, sont seules classées en N.</li> <li>➤ Le classement des constructions de Tournemine en N protège la coupure d'urbanisation entre Pordic et Plérin.</li> </ul>	
555 Capacité d'accueil	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La commune dispose des capacités d'accueil nécessaires en orientant son développement vers l'Ouest.</li> <li>➤ La Commune préserve ses espaces naturels par un zonage en N et NL.</li> <li>➤ La capacité des équipements sanitaires et scolaires satisfait les besoins sur la durée du PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Conseil Départemental doit émettre un avis sur la distance entre l'équipement sportif et le site de Cuve.</li> <li>➤ Le giratoire Sud doit être sécurisé sans tarder par une liaison douce dénivelée pour piétons et cyclistes.</li> </ul>
556 Coupures d'urbanisation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les trois coupures d'urbanisation portées au SCoT sont préservées par un classement en NL et N.</li> </ul>	

↻ La topographie du littoral (falaises) génère un linéaire important d'espaces protégés donnant à cet ensemble une forme longitudinale de coupure d'urbanisation.	
557 Espaces remarquables	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Les espaces naturels remarquables cités à l'article R121-4 (loi Littoral) sont protégés par un zonage NL.</li> <li>↻ Le zonage NL intègre souvent les zones humides existantes en complément avec les zones N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Il est nécessaire de s'assurer de la continuité de ce report en zone NL en limite de Binic.</li> <li>↻ La zone NL sur la parcelle ZL278 (C20) et sur les trois parcelles voisines doit être mise en conformité avec les ENS et leur droit de préemption.</li> </ul>
56 Mesures de protection et servitudes 56.1 Emplacements réservés	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Les emplacements réservés sont des outils qui ne disposent pas d'une durée limitée.</li> <li>↻ L'objectif est de profiter des mutations pour faire valoir le droit de préemption.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ <u>ER101</u> (rue Bourlago) : inscrire la réduction d'emprise proposée par la commune.</li> <li>↻ <u>ER214</u> (Tréméloir) : La présence de ruche nécessite d'ajuster le tracé après visite sur site.</li> <li>↻ <u>ER301</u> (Vau Madec) : Cet ER doit être maintenu mais son emprise sera à préciser.</li> </ul>
562 Repérage du Bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ L'inventaire des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination est intéressant.</li> <li>↻ Les caractéristiques du bâti, pouvant changer de destination, sont précises.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Le recensement n'est pas exhaustif, certaines constructions ne devraient pas y figurer (déjà en habitation) mais d'autres constructions devraient être référencées, l'inventaire doit être mis à jour.</li> <li>↻ Les constructions situées sur les sites 18 (E66), 63 (R06) 72 (E10) et parcelle ZN78 (E39) doivent être mises à jour ou repérées.</li> </ul>
563 ZNIEFF	
↻ Les superficies terrestres des deux ZNIEFF sont reportées RP) et couvertes par un zonage NL.	
564 Sites classés et inscrits	
↻ Le zonage NL couvre la superficie totale des sites inscrits (absence de sites classés).	
565 Espaces naturels sensibles et zones de préemption	
↻ Les zones de préemption au titre des ENS sont logiquement classées en NL.	↻ Le classement en droit de préemption de la parcelle ZL278 (C20) et des fonds de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281 est excessif selon la cartographie des ENS.
566 Zones humides et ruisseaux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Le report des ZH au règlement graphique doit être conforme à l'inventaire.</li> <li>↻ Le report de la ZH de l'aéroport est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE.</li> <li>↻ Les zones humides sont protégées par un repérage et par un classement de la majeure partie en N et NL.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ La superposition des EBC et des ZH sur fond vert (N et NL) doit être rendue plus lisible.</li> <li>↻ La délimitation entre les zones AL et N à la Ville-Malotte doit être ajustée à la zone humide.</li> </ul>
567 Espaces boisés classés	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Le règlement littéral comprend en annexe les mesures spécifiques qui s'appliquent aux EBC.</li> <li>↻ Le repérage des EBC est réalisé en conformité avec l'inventaire et sur avis de la CDNPS.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ La lisibilité des EBC et ZH sur fond vert doit être améliorée.</li> <li>↻ Des EBC sont à ajouter (mémoire en réponse de la commune).</li> </ul>
568 Eléments patrimoniaux : Haies, boisements et arbres repérés au titre de la loi Paysage	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Le patrimoine bâti pouvant changer de destination est repéré et dispose d'une annexe spécifique.</li> <li>↻ Les autres constructions anciennes sont protégées par des mesures réglementaires propres à chaque zonage.</li> <li>↻ Les haies et espaces boisés qualifiés de patrimoine d'intérêt local sont protégés par un classement en N ou NL ou par un repérage graphique individualisé (trait vert).</li> </ul>	↻ Une analyse de terrain permettra une mise à jour par le retrait de certaines haies arbustives et l'ajout de haies qui devraient être protégées.
569 Sites archéologiques	

➤ Le repérage des sites archéologique est reporté et sa réglementation rappelée.	
56.10 Repérage du tracé de la déviation de Binic	
➤ Le tracé indicatif de la déviation de Binic est compatible avec le SCoT.	➤ Il est nécessaire de s'assurer que ce tracé pourra être supprimé par une simple mise en compatibilité.
56.11 Marges de recul	
➤ Les marges de recul situées le long des axes routiers sont reportées en zones A et N.	
56.12 Autres servitudes	
➤ Le GR 34 est reporté au plan des servitudes. ➤ La marge de protection du cimetière de l'agglomération de Pordic est reportée au plan des servitudes.	➤ Les références réglementaires relatives aux cimetières doivent être mises à jour. ➤ Il faut s'assurer que le cimetière de Tréméloir ne doit pas disposer d'une protection (<2000 hab).
<b>THEME 6 REGLEMENT LITTERAL</b>	
I. Dispositions générales	
I.I Champ d'application, portée et contenu du règlement	
➤ Les dispositions générales et le champ d'application sont présentés en première partie du règlement.	➤ <u>Bâtiments annexes</u> : Préciser que les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes (Loi de 2015). ➤ <u>Destination des constructions</u> : Faire référence à ces catégories pour le bâti pouvant changer de destination. ➤ <u>Piscine</u> : Ajouter un renvoi vers la définition des « bâtiments annexes » (implantation). <u>Dispositions générales</u> ➤ <u>Article 1</u> : Préciser « ensemble du territoire <u>terrestre</u> » ou ajouter un zonage maritime. ➤ <u>Article 4</u> : Indiquer que le libellé des zonages graphiques a été réalisé à partir de la grille d'harmonisation trame proposée au DOO du SCoT et mettre à jour ces libellé pour faciliter la compréhension future avec le PLU.
I.II Règles applicables à l'ensemble du territoire	
➤ Les dispositions générales comprennent l'essentiel des rubriques nécessaires. ➤ Les murs traditionnels (pierre apparente) des UA, UB, UV, A et N (p.32, p.45, p.57, p.111, p.122) sont protégés. ➤ Le règlement sera mis à jour en rappelant les règles de prospect et d'implantation (lignes HTB). ➤ L'art 6 (ZH) des dispositions générales intégrera la dernière version de la règle 4 du SAGE.	➤ Certaines mesures de protection situées dans chaque zonage pourraient être transférées dans les dispositions générales pour éviter des oublis (ex : protection du patrimoine bâti et vernaculaire). ➤ Les critères autorisant la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16) ne sont pas définis. ➤ Les murs traditionnels des zones UE ne sont pas protégés. ➤ La replantation des linéaires de haies arasées (loi paysage), sera « imposée » et non pourra être. ➤ Articles 3.2.2 « Eaux Pluviales » : Trouver une formulation plus incitative pour limiter les rejets dans le réseau.
II. Zones urbaines Zones UA	
➤ Le règlement du zonage UA est bien renseigné, il est complété par des croquis pour la section 2. ➤ La mixité sociale fait l'objet de prescriptions. ➤ La vocation commerciale des RDC (zones UAa et UAc) est protégée pendant 3 ans après cessation d'activité. ➤ La transformation des logements situés au RDC (UAa et UAc) en locaux commerciaux n'est pas interdite. ➤ La Commune peut identifier, localiser et délimiter... les immeubles bâtis...à protéger, à conserver à mettre en valeur (art. L151-19), mais elle n'a pas l'obligation de disposer d'un inventaire de ce patrimoine. ➤ Le bâti ancien antérieur au XXème siècle est protégé en cas de restauration.	➤ La compatibilité du règlement UAb avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée. Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété. ➤ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont préservés.</li> <li>➤ Les maisons en matériaux bois sont autorisées.</li> <li>➤ Les constructions nouvelles situées en UAa et UAc doivent répondre à des objectifs de volumes et de forme des toitures et des ouvertures qui garantissent une unicité architecturale de l'ensemble.</li> </ul>	
<b>II. Zones urbaines Zones UB</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La destination de la zone UB est clairement identifiée.</li> <li>➤ Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.</li> <li>➤ La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La compatibilité du règlement UB avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée (cf. servitudes). Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété.</li> <li>➤ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UV</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La destination de la zone UB est clairement identifiée</li> <li>➤ Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.</li> <li>➤ La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La destination du zonage UE est clairement identifiée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'article 1.1.1 précise que la zone UT admet les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>➤ Les deux terrains classés en UT sont délimités au règlement graphique (CU L.121-9).</li> <li>➤ Les deux sites présentent une extension limitée, en continuité des espaces urbanisés (CU L.121-14).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il faut faire référence à l'article D333-1-1 du code du tourisme ou préciser que les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont admises.</li> <li>➤ Il doit être indiqué que malgré leur localisation elles ne constituent pas des espaces urbanisés.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UY</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le zonage UY est affecté aux activités économiques.</li> <li>➤ La zone UY comprend trois sous-zones UYc (commerces), UYa (aéroport) et UY (autres activités).</li> <li>➤ Il est logique de ne pas permettre les activités commerciales en UYa pour ne pas concurrencer les autres centralités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite pour toutes les zones UY.</li> </ul>
<b>III. Zones à urbaniser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il est logique que la zone 1AUy ne soit pas ouverte aux activités commerciales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faciliter la lecture du règlement entre la zone 1AUh et la zone U de destination (ex : zone 1AUh alors qu'il n'existe pas de zone Uh).</li> <li>➤ Rappeler la mutualisation des places de stationnement pour tous les nouveaux projets (AUy et AUe).</li> </ul>
<b>IV. Zones agricoles</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les sièges d'exploitation agricoles sont préservés.</li> <li>➤ Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.</li> <li>➤ L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préciser la marge acceptable pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation.</li> <li>➤ Evaluer le nombre de logements de fonction selon la nature et l'importance des bâtiments d'élevage.</li> </ul>
<b>V. Zones naturelles (N et NL)</b>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU sont autorisés.</li> <li>➤ L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.</li> <li>➤ La restauration du patrimoine bâti local, du type puits, fours, croix et calvaires est autorisée.</li> <li>➤ Les murs de clôtures traditionnels en pierre apparente sont conservés.</li> <li>➤ Le zonage NL (espace remarquable), est protégé contre tout aménagement et extension à l'exception de ceux nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, aux aires de stationnement indispensables à la fréquentation.</li> <li>➤ Seules sont autorisées en NL la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques à l'exclusion de toute forme d'hébergement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les zones Ngv ne peuvent bénéficier que d'extensions et d'annexe. Ce sont des aires d'accueil naturelles non constructibles. L'article 1.1.1.D de la zone N doit être adapté.</li> </ul>
<b>THEME 7 ANNEXES</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des mises à jour sont nécessaires à partir des éléments fournis par les différents services.</li> </ul>
<b>THEME 8 INDICATEURS ET MESURES DE SUIVI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les indicateurs de suivi sont nécessaires.</li> <li>➤ Les thèmes retenus, les effets attendus, les indicateurs de mesure et leur modalité sont précis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il est nécessaire d'annexer, hors PLU, un report du suivi qualitatif des installations relevant du SPANC.</li> <li>➤ Un indicateur permettant de contrôler le nombre d'installations raccordées par rapport à celui qui est raccordable permettrait de connaître l'évolution.</li> </ul>

## E – MESURES A APPORTER

Le projet de révision du PLU de la commune nouvelle de Pordic présente de nombreux avantages, ceux-ci sont essentiellement liés à sa mise en conformité avec les différentes lois promulguées depuis la dernière révision des deux PLU des anciennes communes de Pordic et Tréméloir.

Ce sera le seul et unique PLU de la commune nouvelle avant la création du PLUi de Saint-Brieux-Armor-Agglomération.

Les inconvénients constituent des impacts négatifs à des degrés divers, certains étant redondants selon les thèmes. Il est nécessaire de les regrouper et les hiérarchiser avant de proposer d'éventuelles mesures puis émettre un avis global sur ce projet. Nous avons classé par nature et selon l'enjeu qu'elles représentent les mesures qui pourraient être mises en œuvre.

### A - MISES À JOUR

#### A1 - Rapport de présentation

- Mettre à jour les données complémentaires fournies.
- Mettre à jour en cohérence la description de la Ville-Gouault avec les autres lieudits dans l'analyse urbaine.

#### A2 - Règlement graphique

- Mettre en cohérence les libellés du PLU avec ceux du SCoT (majuscules ou minuscules).
- Mettre en cohérence l'identification des zones AU avec celles des zones U de destination.
- Mettre en UTc le zonage UT (vocation Tourisme) avec sa sous-destination « camping » (compatibilité PLUi ?).
- Mettre à jour l'inventaire du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Rendre plus lisibles les ZH et EBC superposés sur les fonds de couleur verte (zones N et NL).
- Mettre à jour les haies protégées en retirant les haies arbustives.
- Mettre à jour les références relatives aux cimetières (servitudes).

#### A3 - Règlement littéral

- Définitions : Mettre à jour la définition sur les annexes en y assimilant les piscines (loi de 2015).
- UT : Faire référence au code du tourisme : art. D333-1-1 (terrains de campings et caravanage).
- Ngv (art. 1.1.1.D) : Ne pas permettre les installations et constructions (aires naturelles d'accueil).

#### A4 - Annexes

- Mettre à jour les annexes à partir des éléments fournis par les différents services.

### B - PRECISIONS A APPORTER,

#### B1 - Rapport de présentation

- Distinguer dans leur définition les ENS, du droit de préemption relatif à ces zones.
- Préciser la nature des commerces attendus dans la ZACOM de kéribet.
- Préciser la superficie des espaces disponibles sur le site aéroportuaire de Trémuson.

#### B2 - Règlement graphique

- Préciser que l'aménagement paysager (zone 1AUy, OAP) s'impose pour réduire l'impact visuel depuis la RN.
- Préciser la délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte.
- Régulariser l'emprise de l'ER101 (rue Bourlago) selon projet présenté par la Commune.
- Ajuster le tracé de l'ER 214, à proximité des ruches.
- Ajuster en la maintenant, l'emprise de l'ER301 du Vau Madec.

#### B3 - Règlement littéral

- DG : Préciser à l'art. 4 que le libellé des zonages repose sur la grille d'harmonisation du SCoT.
- DG : Préciser les critères permettant de refuser la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16).
- DG : Y transférer la conservation des murs traditionnels en pierre de toutes les zones (UE, non protégés).
- DG : Employer le terme devront (et non pourront) pour la replantation des haies protégées.
- DG : Trouver une expression plus incitative pour limiter les rejets d'eau pluviale dans le réseau.
- UT : Préciser que ces zones, malgré leur localisation, ne constituent pas des espaces urbanisés.
- UY, UE, AU : Préciser aux articles 2.4 la nécessité de mutualiser les places de stationnement.
- AL : Préciser les conditions pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation.

B4 - Indicateurs et mesures de suivi : Modalités des mesures

- Reporter le bilan qualitatif des installations relevant du SPANC (opérateur externe).
- Reporter le nombre d'installations raccordées au réseau collectif des eaux usées (opérateur externe).

### C - JUSTIFICATIONS

C1 - Rapport de présentation

- Justifier l'augmentation de la vacance de logements dans l'analyse du parc de logements.
- Confirmer qu'une mise en compatibilité du PLU suffira, avant de maintenir le tracé de la déviation de Binic.
- Justifier le taux de remplissage des zones d'activité de la Ville Auvray et de l'aéroport.

C2 - PADD

- Justifier que le déplacement des équipements sportifs ne remet pas en cause la localisation du collège.

C3 - Règlement graphique

- Vérifier la cohérence du zonage N et NL avec celui de la commune de Binic en limite Nord.
- Vérifier la cohérence de la zone NL avec les ENS donc le droit de préemption sur les parcelles ZL278....
- S'assurer que le cimetière de Tréméloir est toujours dispensé d'une servitude.

C4 - Règlement littéral

- UAb et UB : S'assurer de la compatibilité du règlement avec la présence d'un cimetière.
- UA, UB, UV : Maintenir les prescriptions architecturales mais assouplir par quelques mesures dérogatoires qui pourraient être validées pour chaque projet par un professionnel qualifié.
- A (art. 1.1.1) : Envisager 2 logements de fonction en présence d'un élevage agricole très important.

### D - AJOUTS

D1 - Rapport de présentation

- Ajouter et localiser les zones de pêche, les zones de baignade et les accès à la mer dans l'état initial.
- Ajouter à titre informatif, les sites pollués de la base de données « BASIAS ».
- Ajouter une description des lieudits Château-Croc et Tournemine dans l'analyse urbaine.

D2 - Règlement graphique

- Prolonger les espaces vert sur l'OAP du secteur 10 et sur les OAP des zones AUY (limite avec UB).
- Délimiter les EBC qui seront ajoutés.

### E - MODIFICATIONS PONCTUELLES

E1 - Règlement graphique

- Reclassement en AL la zone UB de la Petite-Ville.
- Reclassement en 2AU le secteur 14 des OAP, afin de rééquilibrer les zones AU.
- Classer en U la zone 1AUh2 de la Ville Andrieux à Tréméloir.
- Réduire le périmètre de la zone UB1 les parcelles ZA08, ZA54, ZA09, ZA32 de la Ville Andrieux.
- Réduire au plus près du bâti la limite de l'agglomération sur la parcelle AD248 à la Ville-Rouault.
- Reclassement en A la parcelle ZB398 de Tréméloir.
- Reclassement en zone agricole ou naturelle la parcelle ZL341 située en EPR.

### F - MODIFICATIONS GENERALES

F1 - PADD

- Inscrire au thème 2.1 du PADD : Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes.
- Inscrire au thème 2.4 du PADD, une liaison douce dénivelée pour sécuriser le giratoire de la RD 786.

F2 - Règlement graphique

- Réduire le nombre de zones 1AU par un reclassement en 2AU.

## E - AVIS de la COMMISSION D'ENQUETE

Le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Pordic se situe à une période charnière entre la création de la commune nouvelle (Pordic + Tréméloir) et le transfert de la compétence urbanisme à Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA).

Les deux PLU en vigueur datant de 2006, il était nécessaire d'envisager leur révision. La commune de Pordic a initié cette démarche dès 2014. En 2016 après création de la commune nouvelle, ce projet a évolué par une extension à l'ensemble du nouveau territoire.

La commune a la particularité de comprendre un territoire soumis à la « loi Littoral » (ex Pordic) et un territoire « hors loi Littoral » (ex Tréméloir).

La mise en cohérence des deux anciens PLU est indispensable avant l'élaboration du PLUi, elle doit se faire avec pour enjeu final son intégration au projet de territoire regroupant l'ensemble de l'agglomération de SBAA.

Sous la responsabilité de SBAA, la commune de Pordic, située en périphérie immédiate de l'agglomération briochine affiche clairement cette ambition. Elle préserve les corridors écologiques de son paysage littoral, très découpé par la présence d'une falaise rocheuse et de vallées incrustées en profondeur dans ses espaces rétro-littoraux. Elle traduit cette particularité du territoire et sa volonté de la préserver en décidant de rééquilibrer son développement urbain vers les espaces rétro-littoraux ouest en direction de Tréméloir.

Toutes les étapes depuis l'inventaire détaillé de l'état initial, l'étude très argumentée des capacités de densification, les enjeux et les engagements traduits dans le PADD et enfin l'identification des espaces de projet au sein de l'enveloppe globale actuellement urbanisée, confirment cette ambition.

Les véritables secteurs en extension des enveloppes globales agglomérées, se situent tous à l'Ouest de la RD786.

Nos différentes analyses mettent en évidence les nombreux avantages de ce projet tant par la présentation technique et graphique du projet que par le respect des engagements pris dans le PADD.

Cependant, en raison de la complexité de la réglementation, de son évolution depuis l'état initial, des difficultés qui se sont présentées face à certains arbitrages, il subsiste des inconvénients auxquels il est nécessaire de remédier. L'analyse bilancielle nous permet de dresser une liste des modifications qu'il serait utile d'apporter au projet avant que celui-ci ne soit approuvé. Ces modifications ont été regroupées en six catégories (A à F).

**A1 à A4** Ce sont des mises à jour qui ne posent aucune difficulté, certaines ont déjà été validées par la collectivité, d'autres s'imposent en raison de leur caractère réglementaire.

**B1 à B4** Ce sont des précisions, régularisations, ajustements à apporter ou arguments à relocaliser. Aucune de ces mesures n'a pour conséquence de modifier le projet final.

**C1 à C4** Ces mesures ne remettent pas en cause les choix arrêtés, notamment dans le PADD, mais demandent que la justification soit complétée, argumentée ou mieux formulée, parfois par des avis externes (collège). Il ne s'agit pas de modifications du projet de PLU.

**D1 à D8** Ces ajouts sont localisés, ils ne figurent pas au projet. La possibilité administrative de les ajouter n'est pas toujours démontrée. Il ne s'agit de modifications du caractère réglementaire du PLU.

**E1 à E2** Ce sont des modifications de quelques zonages et de délimitation des espaces agglomérés à la parcelle, l'objectif est de respecter les engagements pris au PADD, d'être en conformité avec la réglementation (lois ALUR et Littoral), et de préserver l'équité avec les situations similaires.

Ces modifications sont souhaitables toutefois elles sont très localisées et ne peuvent justifier à elles seules une réserve pouvant conduire à un avis globalement défavorable du projet de PLU.

**F1 à F2** Ces dernières mesures constituent trois modifications plus importantes :

### PADD :

- Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes
- La liaison douce dénivelée, prévue au droit du giratoire, doit être un engagement au PADD.

### Ouverture à l'urbanisation

- Il est nécessaire d'améliorer l'équilibre entre les zones 1AU et 2AU.

Ces trois mesures compte tenu de leur importance, doivent faire l'objet de réserves. Celles-ci étant facilement levables, notre avis sera favorable.

**COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,**

---

A partir de tous les éléments figurant dans le dossier d'enquête, des informations complémentaires fournies par le maître d'ouvrage, notamment dans son mémoire en réponse, compte-tenu de nos analyses et en conformité avec les conclusions ci-dessus, nous émettons à l'unanimité, pour le projet de révision (élaboration) du PLU de la commune nouvelle de Pordic

**UN AVIS FAVORABLE**

Sous réserve que la collectivité s'engage

- A préserver les espaces maritimes dans le PADD.
- A réaliser la liaison douce dénivelée aux abords du giratoire de la RD 786 dans le PADD
- A réduire le nombre de zones 1AU (règlement graphique).

Pordic le 12 février 2019

Hervelyne Danet  
Commissaire enquêteur



Jean-Charles BOUGERIE  
Commissaire enquêteur



Françoise ISAAC  
Commissaire enquêteur



## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# ENQUÊTE PUBLIQUE



## Conclusions et Avis

Arrêté communautaire : 11 octobre 2018  
Période d'enquête : 30 octobre au 6 décembre 2018  
Référence TA : E18000222/35  
Commission d'enquête : Jean-Charles BOUGERIE  
Hervelyne DANET  
Françoise ISAAC

## A - PRESENTATION DU PROJET

Le projet de révision du PLU permet à la commune nouvelle de Pordic de faire un état des lieux de ses atouts et de ses contraintes en matière socio-économique, environnementale et paysagère. Suite à l'élaboration du diagnostic territorial et respectant le contexte législatif, les grandes orientations du PADD ont été définies et quatre grands thèmes se sont imposés.

### Le paysage et l'environnement

Projet construit autour de trois notions :

- La préservation d'espaces naturels à grande valeur écologique et paysagère,
- La protection d'éléments naturels (espaces boisés, cours d'eau, zones humides),
- La promotion d'une ville compacte qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols). L'idée est de rapprocher les habitants des lieux de travail, des lieux de vie et de favoriser les déplacements à pied, en vélo ou en transport en commun.

Quatre idées fortes :

- Protéger les espaces naturels proches du littoral de la commune, et organiser leur fréquentation et leurs usages.
- Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau
- Préserver et recréer la structure végétale de la commune
- Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels

### L'habitat

Un principe affiché : L'équilibre doit se faire entre l'aménagement et la protection - renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et protection des espaces naturels et des paysages.

#### Prospective démographique et objectifs de production de logements

Garantir un développement durable et équilibré en s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Objectifs quantitatifs :

Le projet s'appuie sur le PLH pour déterminer un objectif annuel de logements :

- 65 logements/an, pour les 10 prochaines années,
- Une croissance démographique annuelle de 1,50%,
- Une population de 8725 habitants en 2028,
- Un besoin en logements estimé à 650 sur 10 ans.

Objectifs qualitatifs :

Les options retenues :

- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune,
- Anticiper le processus de desserrement familial,
- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements,
- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir,
- Garantir la mixité sociale et générationnelle.

#### Projet spatial de développement de l'habitat

Construire des logements dans une logique de construction d'une ville compacte et fonctionnelle, en procédant à un rééquilibrage du développement urbain sur la façade ouest de l'agglomération, tournée vers Tréméloir.

Le projet de développement de l'habitat se décline selon 3 thèmes :

1. La préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie (des règles de protection de ce patrimoine et plus largement du cadre de vie ont été mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant)

2. Le renouvellement urbain (en assurant une évolution progressive et cohérente de la ville sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles).
3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation (opérations à court terme et plus long terme).

#### Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain

Dans les futures opérations d'habitat, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

Le projet fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au PLU en vigueur :

- En réduisant de moitié les secteurs de développement en extension de l'urbanisation,
- En augmentant de 30 % la densité minimale dans les opérations de logements (passage de 17,5 à 23,17 lgts/ha).

#### **L'activité économique**

Le projet de développement urbain doit permettre de conserver un équilibre entre les activités économiques et notamment commerciales du centre-ville et celles qui s'implantent en périphérie de la ville, conformément aux dispositions prises dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Quatre mesures pour favoriser le développement économique :

1. Renforcer le marché captif de proximité : assurer le développement urbain à proximité immédiate des centres bourg pour apporter une offre commerciale permanente et diversifiée, limiter la concurrence sur le reste de l'agglomération (à l'exception de la ZACOM de Kéribet : > 250m<sup>2</sup>), maintenir l'offre commerciale existante, favoriser l'accessibilité aux commerces, et permettre leur évolution par des extensions.
2. Restructurer les zones d'activités artisanales et industrielles : le PLU propose de limiter le développement spatial des zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles au bénéfice d'une requalification de l'existant.
3. Accompagner le développement du site aéroportuaire : autoriser les occupations et utilisations du sol liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.
4. Renforcer et développer l'activité agricole : limiter la pression urbaine au profit de l'espace agricole, par l'application de deux actions fortes :
  - Regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct des aires agglomérées (des secteurs potentiellement constructibles ont été supprimés et rendus à l'activité agricole),
  - Limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural, en interdisant la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés des deux agglomérations, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles (nouvelles dispositions de la loi ALUR - possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages).

#### **Les déplacements et les liaisons interquartiers**

La maîtrise des déplacements automobiles : supprimer des secteurs de développement urbains (Est de Pordic) inscrit au PLU actuel, pour réduire des dysfonctionnements de circulation automobile en centre-ville et formaliser de nouvelles liaisons automobiles périphériques.

Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux : Limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de la commune ou bien en direction de Saint Brieuc. Cet objectif se traduit par trois actions complémentaires :

- Programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts,
- Faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers,
- Favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée.

19 OAP définissent des zones à urbaniser pour guider les projets sur des secteurs situés au sein d'espaces urbanisés ou en extension urbaines, avec des prescriptions pour certaines en matière de densité urbaine et de mixité sociale.



## B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Nous rappelons les éléments principaux qui caractérisent cette enquête (cf. rapport d'enquête).

Organisation : Le TA de Rennes par décision E18000222 du 21 septembre 2018 a désigné la commission d'enquête. Madame la Présidente de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération par arrêté du 11 octobre 2018, (art 1 et 2) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pordic pour une durée de 38 jours du mardi 30 octobre au jeudi 6 décembre 2018.

Publicité : Presse Ecrite

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans la rubrique annonces administratives des quotidiens suivants : Le Télégramme (Côtes d'Armor) les 13 octobre 2018 et 2 novembre 2018, Ouest-France (Côtes d'Armor) les 13/14 octobre 2018 et 2 novembre 2018.

Plusieurs communiqués et articles de presse ont fait connaître l'existence de l'enquête et les modalités de la participation du public, notamment la tenue des permanences ont été publiés dans les journaux suivants : Le Télégramme (rubrique locale Pordic), Ouest-France (rubrique locale Pordic) Pordic info et Tréméloir info (cf. rapport).

Autres publications

La commune a imprimé un flyer au format A5 comprenant 4 pages (A4 plié en deux) reproduisant en recto verso, au format portrait, une copie intégrale de l'avis d'enquête (mis à disposition du public à la mairie (banque d'accueil) en salle de permanence, joint au Tréméloir info, publié dans Pordic info. Les personnes qui étaient intervenues par écrit durant la phase de concertation, ont reçu une information par courrier personnalisé (à deux reprises) sur l'existence de l'enquête et sur les conditions de son déroulement.

Affichage de l'avis d'enquête

32 affiches plastifiées imprimées au format A2 sur fond jaune, orientées portrait étaient implantées sur l'ensemble du territoire communal, dont 9 à proximité des locaux habituellement fréquentés par le public (vitrines et façades) et 23 sur potelets. Tous ces affichages, dont 8 concernaient l'ancien territoire de Tréméloir, étaient visibles depuis le domaine public.

Dossier d'enquête : Un dossier papier complet comprenant l'avis et un registre d'enquête étaient à la disposition du public à la mairie de Pordic.

Le dossier d'enquête et l'avis étaient consultables dans leur version dématérialisée sur le site de la commune de Pordic. Ils étaient accessibles via un lien depuis le site de SBAA et depuis un poste informatique mis à disposition à la mairie de Pordic.

Dépôt des observations et mise à disposition du public : Le public pouvait déposer ses observations soit par inscription sur le registre papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public, soit par annexion d'un courrier au registre papier, soit par courrier adressé à la mairie (1 place Emile Guéret) à l'attention du président de la commission d'enquête, soit par voie électronique à l'adresse dédiée. Dès réception des courriels, la commune de Pordic les a mis à la disposition du public par voie dématérialisée sur son site Internet (annexés au dossier d'enquête). Les observations déposées et reçues par courrier postal à la mairie ont été annexées au registre papier.

Synthèse des observations : Le PV de synthèse a été transmis le 14 décembre 2018, une réunion de présentation a eu lieu le 18 décembre 2018. Le mémoire en réponse a été réceptionné le 14 janvier 2019.

Remise du rapport et de l'avis : Compte tenu du délai de réponse demandé par le maître d'ouvrage en raison de la période de fin d'année et du nombre d'observations présentées (201), il a été convenu que le mémoire en réponse serait retourné au plus tard le 15 janvier 2019 et le rapport et avis au plus tard le 15 février 2019.

Bilan de la participation du public : 160 personnes ont été reçues au cours de 120 entretiens durant les cinq permanences, 57 personnes se sont déplacées pour consulter le dossier hors de notre présence.

212 dépositions ont été enregistrées dont 26 sur registre, 83 par courriers, et 103 par courriels sur le site dédié.

11 observations étant présentées en doublon, 201 observations recevables ont été déposées sur 578 pages dont 316 pages d'observations et 271 pages annexées. Nous avons reçu en complément une copie intégrale du SDAGE (455 pages) que nous n'avons pas comptabilisé.

## C - CONCLUSIONS

### C1 Organisation des conclusions

Nos conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations sous forme de questions en fin de chaque analyse thématique du rapport. Elles se distinguent ci-dessous de la manière suivante :

- ➔ Avantages du projet.
- ➔ Inconvénients, modifications à apporter au projet.
- ➔ Observations non suivies :
  - soit font l'objet d'un avis défavorable de la commission d'enquête,
  - soit ne peuvent être retenues au titre des avantages ou inconvénients,
  - soit sont hors sujet.

#### THEME 1 OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PROJET

- Le public a-t-il participé à l'enquête ayant pour objet la révision du PLU de la commune nouvelle de Pordic ?
- Le projet a-t-il suscité des avis globalement défavorables ?
- Le projet de PLU devait-il prendre en compte la Loi ELAN applicable depuis le 24 novembre 2018 ?
- Le maintien de l'ancien territoire de Tréméloir hors de la réglementation « loi Littoral » est-il logique ?

Cette révision de PLU en raison de la publicité mise en œuvre et notamment des courriers individuels adressés au public qui s'était manifesté par écrit lors de la période de concertation a connu une forte participation du public.

La révision des PLU de Pordic et de Tréméloir était nécessaire pour trois raisons principales :

- Ancienneté de 10 ans des deux PLU
- Création d'une commune nouvelle (Pordic et Tréméloir)
- Perspective d'un PLUi au niveau de l'agglomération (SBAA)

Le projet n'a fait l'objet d'aucun avis globalement défavorable.

Le maintien du territoire de Tréméloir hors « loi Littoral » répond aux possibilités offertes par la loi.

La date d'arrêt de projet du PLU ne permet pas de prendre en compte la loi ELAN promulguée depuis.

#### CONCLUSION

- ➔ L'enquête a suscité une forte participation du public.
- ➔ La révision des PLU était nécessaire (ancienneté de 10 ans, création d'une commune nouvelle et futur PLUi).
- ➔ Le maintien du territoire de Tréméloir hors loi Littoral répond aux possibilités offertes par la Loi.
- ➔ Le Projet n'a fait l'objet d'aucun avis globalement défavorable.
- ➔ La date d'arrêt de projet ne permettait pas de prendre en considération la loi ELAN.

#### THEME 2 RAPPORT DE PRESENTATION

##### DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- I. Introduction, présentation du contexte territorial, cadrage général  
Aspects généraux, contexte territorial, objectifs initiaux, objectifs supra communaux
  - La présentation du contexte territorial et le cadrage général sont-ils suffisamment précis ?
  - Les objectifs initiaux et supra-communaux sont-ils rappelés ?
  - Le projet devra-t-il faire l'objet de mises à jour ?
  - La durée d'étude du PLU est-elle cohérente ?

La présentation du contexte territorial et législatif répond aux obligations devant figurer au dossier, notamment les différentes réglementations modifiées ou intervenues depuis les dernières approbations de 2006. Les objectifs sont rappelés.

Des mises à jour seront nécessaires (cf. observations Etat).

Cette révision de PLU est en réalité une création compte tenu du nouveau territoire au sein de la commune nouvelle.

Le temps écoulé entre la délibération prescrivant la révision et l'arrêt de projet est court (2 ans). En réalité les études se sont étendues sur quatre ans, l'ancienne commune de Pordic ayant engagé préalablement la phase initiale.

#### **CONCLUSION**

- ➔ La présentation du contexte général et de l'évolution de la législation est suffisamment précise.
  - ➔ Les objectifs à atteindre sont rappelés.
  - ➔ Le projet devra faire l'objet de mises à jour avant son approbation finale.
  - ➔ La durée des études est cohérente.
- 

#### **DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

##### II. Analyse paysagère

Climat, géologie, topographie, réseau hydrographique, trame verte, vues depuis les axes routiers

- L'analyse paysagère présente-t-elle suffisamment les caractéristiques du territoire ?
  - La continuité des corridors écologiques est-elle bien décrite ?
  - Les haies sont-elles toutes recensées notamment en partie Est du territoire ?
- 

L'analyse paysagère met en évidence les différents corridors écologiques qui marquent le territoire depuis le bord de mer en bordant les vallons jusqu'aux extrémités ouest du territoire.

Les plateaux agricoles situés à proximité du littoral et au sud de la commune sont très ouverts, on y remarque peu de haies. A l'inverse, l'espace agricole au nord-ouest, plus vallonné, possède encore une trame bocagère assez riche et continue. La trame bocagère est quasiment absente sur les plateaux agricoles cultivés.

186 haies sur 1960 sont subventionnées par des programmes publics divers. Elles sont essentiellement présentes sur la partie Ouest du territoire.

Ces trames vertes associées aux trames bleues assurent une continuité écologique favorisant le développement de la flore et les déplacements de la faune tout en offrant à cette dernière un territoire d'alimentation et de reproduction.

Nous ne relevons pas de discontinuité majeure à l'exception des traversées du réseau routier et de l'emprise de l'aéroport. Cette présentation du paysage initial n'attire pas d'observation de notre part.

#### **CONCLUSION**

- ➔ L'analyse initiale du paysage est complète et bien référencée.
  - ➔ La continuité des corridors écologiques existants associant trame verte et trame bleue est précise.
  - ➔ Il n'existe pas à l'exception des traversées routières et de l'aéroport de discontinuité marquante.
- 

#### **DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

##### III. Analyse environnementale

- L'état initial de l'environnement est-il suffisamment détaillé ?
  - Est-il fait état des zones de pêches et de cultures marines ?
  - Les dispositions réglementaires de niveau national et départemental sont-elles précisées ?
  - La délimitation des ZH de l'aéroport est-elle conforme à l'inventaire après révision ?
  - L'étendue du droit de préemption au regard des ENS est-elle suffisamment précise ?
- 

L'état initial de l'environnement est précis et détaillé. Les références aux différents classements et mesures de protection nationales et départementales sont rappelées. La délimitation de la ZH de l'aéroport fait référence à une étude complémentaire détaillée et validée par la CLE (qualifications du bureau d'études fournies).

Des informations sur les points suivants sont souhaitables :

- Différencier la définition d'Espace Naturel Sensible de celle du Droit de Préemption au titre de ces mêmes ENS.
- Localiser les zones de pêche protégées, les zones de baignade et les divers ouvrages d'accès à la mer situés

sur le domaine public maritime couvert territorialement par la commune.

- Localiser les sites pollués repérés dans la base de données « BASIAS ».

Les autres dispositions de l'état initial de l'environnement n'attirent pas d'observation de notre part.

#### **CONCLUSION**

- L'état initial de l'environnement présente toutes les mesures règlementaires tant départementales que nationales dont bénéficient différentes zones (sites inscrits, ZNIEFF ZH...).
  - La zone humide de l'aéroport bénéficie d'une étude complémentaire détaillée et validée par la CLE.
  - L'état initial devrait distinguer les Espaces Naturels Sensibles de leur droit de préemption.
  - Il devrait localiser les zones de pêche protégées, les zones de baignade et les ouvrages d'accès à la mer.
  - L'état initial devrait localiser à titre informatif les sites pollués recensés dans la base de données « BASIAS ».
- 

#### **DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

##### **IV. Analyse urbaine et architecturale**

- La superposition du bâti cadastre de 1847 sur le cadastre actuel présente-t-elle un intérêt ?
  - L'analyse du bâti existant permet-elle d'apprécier la notion d'espace aggloméré ?
  - Le secteur de la Ville-Gouault fait-il l'objet d'une présentation homogène ?
  - Les secteurs de Château-Croc et de Tournemine doivent-ils être décrits ?
  - La méthode utilisée pour apprécier les capacités de densification des espaces urbanisés est-elle cohérente ?
  - Le nombre de logements attendus de la densification urbaine est-il garanti ?
  - La réduction de la consommation d'espace doit-elle être amplifiée ?
  - La superficie consommée permet-elle d'apprécier les surfaces imperméabilisées ?
  - La morphologie du bâti ancien et sa localisation sont-ils suffisamment précis ?
  - Le bâti architectural de qualité fait-il l'objet d'un inventaire précis ?
- 

L'analyse urbaine et architecturale du territoire basée sur l'évolution des espaces bâtis par une superposition cadastrale est intéressante. Cependant le secteur de la Ville-Gouault est présenté différemment, il ne devrait pas, s'agissant de l'état initial, comprendre une description du zonage actuel au PLU. Les secteurs de Château-Croc et Tournemine pourraient être décrits en raison de leur spécificité (L'un en extension de l'agglomération Binic, l'autre dans la bande littorale des 100m).

L'étude des différents espaces agglomérés permet d'évaluer leur capacité à être densifié de manière précise en cohérence avec leur environnement bâti. La méthodologie définissant une typologie urbaine pour chaque construction est intéressante. La capacité à se densifier est à tempérer lorsqu'il s'agit d'une attente de l'effet Bimby.

La consommation foncière passée préfigure les engagements à prendre dans le PADD afin de limiter la consommation d'espace prévisionnelle de ce nouveau PLU. La superficie de 55 ha consommés durant 15 ans sur les espaces agricoles et naturels démontre un retrait annuel de 3,7 ha de ces surfaces, une partie de celles-ci ayant été imperméabilisées.

La commune ne possède pas de monument historique, ni d'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (manoirs, anciennes habitations, bâtiments agricoles) ni du patrimoine vernaculaire (puits, fours, croix...) mais un inventaire du patrimoine bâti situé en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

#### **CONCLUSION**

- L'analyse urbaine et architecturale basée sur une superposition des documents cadastraux est intéressante.
  - La méthode utilisée afin de déterminer les capacités de densification est précise et détaillée.
  - La consommation foncière passée permet de fixer des enjeux et objectifs pour le nouveau PLU.
  - La superficie consommée depuis 15 ans permet d'évaluer l'imperméabilisation des sols.
  - La méthode utilisée pour décrire la Ville-Gouault est différente des autres secteurs.
  - Les lieudits Château-Croc et Tournemine auraient pu être décrits.
  - La densification attendue des parcelles déjà bâties sera liée à la volonté des propriétaires (effet Bimby).
-

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### V. Analyse de la démographie et du parc de logements existants sur la commune

- L'évolution antérieure de la population et ses perspectives d'évolution justifient-elles les logements prévus ?
- Le recensement des logements vacants aurait-il apporté des changements sur le projet de PLU ?
- La construction de logements neufs ne fera-t-elle pas accroître ce nombre de logements vacants ?
- Cette analyse est-elle suffisante pour prévoir le type de logement dans le futur PLU ?
- Les besoins de Tréméloir et de Pordic sont-ils suffisamment décrits ?
- Le PLU prend-il des dispositions quant aux caractères énergivores d'un grand nombre de logements existants ?

---

La répartition des tranches d'âge a peu évolué même si on constate un glissement des 30-44 ans vers les 60-74 ans. L'analyse démographique initiale est bien détaillée, elle permet d'envisager l'évolution de la population en y ajoutant celle des résidences temporaires et celle issue du desserrement des ménages.

Les objectifs du PLH et leur mise en œuvre sur le territoire communal de Pordic et de Tréméloir sont détaillés. Il existe une forte augmentation de la vacance de logements qui n'est pas expliquée. Un déficit en logements sociaux existe. Une part importante des logements présente un caractère énergivore.

### CONCLUSION

- L'analyse démographique par tranche d'âge et son évolution passée est précise et détaillée.
- Les objectifs du PLH relatifs à la commune de Pordic sont rappelés.
- Le déficit en logements sociaux est souligné au niveau de l'état initial.
- Il existe une forte augmentation de la vacance de logements sans que cela soit expliqué.
- Il y a un léger glissement des 30-44 ans vers les 60-74 ans.

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### VI. Analyse de l'activité économique

- L'état initial de l'aéroport est-il suffisant ?
- Sur le site aéroportuaire les parcelles inoccupées sont-elles correctement recensées ?
- L'analyse des installations économiques et des demandes sur la commune est-elle suffisante ?
- Les terrains vacants sont-ils suffisamment recensés, pour l'implantation des entreprises ?

---

L'activité économique fait l'objet d'une présentation détaillée, elle se situe surtout sur l'ancien territoire de Pordic. Les zones commerciales et artisanales sont regroupées essentiellement sur la Ville Auvray/Kéribet, elle présente encore des terrains vacants, une analyse de ces disponibilités serait utile.

En centre-ville, il existe beaucoup de petits commerces (31) à proximité de l'église et de la mairie. Tréméloir est peu représentée (un seul commerce).

La zone aéroportuaire est détaillée, la partie bâtie s'étend essentiellement sur Trémuson. Il existe du foncier apparemment inoccupé, une étude globale du site présentant les différentes disponibilités serait intéressante alors que se profile le PLU de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération.

L'activité agricole est encore bien développée avec 40 exploitations réparties sur tout le territoire de la commune.

Une seule exploitation possédait dans l'ancien PLU un zonage « U » habitat à la Ville au Glas.

L'état initial de l'activité économique présente les enjeux économiques du futur PLU.

### CONCLUSION

- L'activité économique fait l'objet d'une présentation détaillée et détermine des enjeux pour le futur PLU.
- Il existe beaucoup de petits commerces en centre-ville de Pordic.
- Le bourg de Tréméloir dispose d'un commerce.
- La zone aéroportuaire fait l'objet d'une description intercommunale complète.
- L'activité agricole est bien représentée.
- Un bilan des terrains disponibles sur la Ville Auvray aurait pu être présenté.
- La nature des commerces attendus dans la ZACOM de Kéribet pourrait être précisée.
- La superficie des espaces disponibles sur le site aéroportuaire en Trémuson devrait être présentée.

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### VII. Analyse des déplacements

- Les déplacements en voiture sont-ils analysés ?
- L'offre de transport en commun est-elle suffisamment décrite ?
- Les aires de parking de covoiturage sont-elles énumérées ?
- Le tracé de la déviation ouest de Pordic fait-il l'objet d'une réservation d'emprise ?
- Les liaisons douces sont-elles référencées ?

---

Le réseau routier est présenté par catégories de voies. La déviation ouest de Pordic est développée dans l'état initial alors que le projet a été abandonné (une simple mise à jour du PLU suffira-t-elle pour retirer ce tracé).

Les déplacements, présentés à l'échelle de l'agglomération briochine, font l'objet d'une analyse migratoire selon les catégories de voies et les destinations, celle-ci comprend les données de Pordic. Aucune étude, auprès de la population, ne permet de connaître ses besoins. Cependant 75% des actifs travaillant sur la commune et 91% travaillant hors commune, utilisent une voiture. L'importance du covoiturage n'est pas indiquée mais deux parkings sont situés en entrée de ville. A l'Est de Saint Brieu, sur les communes de Langueux et de Tréguex, la voiture semble moins utilisée qu'à l'Ouest (Plérin et Pordic).

Le réseau de transport en commun dispose de 3 réseaux sur 3 échelles de territoire. Ce mode de transport est assez peu emprunté. L'offre est-elle adaptée à la demande, trois maîtres d'ouvrages est-ce rationnel ? (hors PLU)

Les liaisons douces sont raccordées aux chemins du PDIPR et au GR34. L'objectif de passer à 3% d'utilisation du vélo pour se rendre au travail n'est que de 1.4%, ce qui est bas.

### CONCLUSION

- ➡ Le réseau routier est décrit par catégories de voies, avec indication du trafic.
- ➡ Les déplacements sont analysés à l'échelle de l'agglomération briochine.
- ➡ Les liaisons douces sont raccordées aux chemins du PDIPR et au GR34.
- ➡ L'importance du covoiturage n'est pas indiquée mais deux parkings sont aménagés en entrée de ville.
- ➡ Une mise en compatibilité ou modification du PLU suffiront-elles pour retirer le tracé de la déviation de Binic ?
- ➡ L'offre en transport en commun est-elle adaptée au territoire communal (fréquence, horaires) (hors PLU)
- ➡ Le PLU ne peut pas prévoir de prescriptions relatives à l'amélioration des transports en commun.
- ➡ 75% des actifs travaillant sur la commune et 91% de ceux travaillant hors commune, utilisent une voiture.

<b>THEME 3      PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)</b>
---

#### 1 Introduction et notion de développement durable (pour mémoire)

#### 2 PADD

##### 2.1 Le paysage et l'environnement

- Le PADD engage-t-il la collectivité à préserver les espaces naturels littoraux et à organiser leur fréquentation ?
- Est-il nécessaire d'ajouter au PADD un engagement sur la préservation de la ressource en eau ?
- La réouverture du captage de l'Ic et la gestion de l'eau potable sont-elles de la compétence du PLU ?
- Le PADD engage-t-il la collectivité à maîtriser l'écoulement de ses eaux pluviales ?
- Le PADD prévoit-il un engagement sur la préservation des espaces maritimes ?
- Existe-t-il un engagement sur la préservation des sols pollués ?

---

Le PADD engage à préserver les espaces naturels littoraux et à maîtriser leur fréquentation.

La réouverture du captage de l'Ic et la consommation d'eau potable ne relèvent pas du PLU. Le maître d'ouvrage ajoutera un engagement sur la préservation de la ressource, celui-ci visera à lutter contre les sites pollués. Le PADD engage la collectivité sur la maîtrise des eaux pluviales, deuxième enjeu majeur du thème « eau ». Le PADD limite les consommations énergétiques.

Il faut ajouter au PADD, un engagement sur la préservation des espaces maritimes. Les autres dispositions n'attirent pas d'observation.

## CONCLUSION

- Le PADD engage la préservation des espaces naturels notamment littoraux et à maîtriser leur fréquentation.
  - Le PADD engage la collectivité à maîtriser ses eaux pluviales.
  - Le maître d'ouvrage ajoutera au PADD un engagement complémentaire visant à préserver la ressource, ce qui aura pour conséquence de se prémunir contre les sols et sous-sols pollués.
  - Il est nécessaire d'ajouter un enjeu visant à préserver les espaces maritimes.
  - La réouverture du captage de l'Ic et la consommation d'eau relèvent de la structure gestionnaire.
- 

## 2 PADD

### 2.2 L'habitat

#### 2.2.1. Prospective démographique et production de logements

- Le taux de croissance de la population de Pordic doit-il être aligné sur le taux moyen de l'agglomération ?
  - Le taux de croissance retenu pour Pordic de 1,5% pendant la durée de validité du PLU est-il cohérent ?
  - Le nombre de 65 logements par an à produire sur la durée de vie du PLU est-il démesuré par rapport aux dernières évolutions constatées ?
  - Les efforts consentis pour le rattrapage du déficit en logements sociaux sont-ils suffisants ?
- 

Le taux médian de 1,5% d'augmentation de la population annuelle, compris dans la fourchette envisagée (entre 0,5 et 2,5% par an) est cohérent (démographie attendue en première couronne de l'agglomération). Compte tenu de notre analyse le taux de progression de Pordic ne doit pas être aligné sur le taux moyen de l'agglomération.

L'objectif de 65 logements par an pendant 10 ans est cohérent avec l'objectif du PLH 2012-2017 qui est de 62 logements par an, celui-ci s'inscrit dans la continuité des années passées, il prend en compte outre l'évolution démographique, le desserrement des ménages et les logements vacants.

Le projet prévoit un rattrapage en logements sociaux (11,7% en 2027) qui demeurera en déficit mais il existe un effort en programmant au moins 110 nouveaux logements locatifs aidés.

Le PADD engage la collectivité à assurer une mixité sociale et une mixité générationnelle. Les objectifs seront alignés sur le PLH en cours de révision.

## CONCLUSION

- Le taux médian de 1,5% d'augmentation annuelle de la démographie est cohérent.
  - L'objectif de 65 logements par an est logique comparé aux objectifs du PLH 2012-2017.
  - L'objectif de 65 lgts/an outre la démographie, assure le desserrement des ménages et les logements vacants.
  - Le PADD engage la collectivité à assurer une mixité sociale et une mixité générationnelle.
  - Les objectifs de production seront alignés sur le PLH en cours de révision.
  - Le projet prévoit un rattrapage en logements sociaux à 11,7%, ce qui demeurera insuffisant, mais il existe un effort de production de 110 logements sociaux.
  - Il est logique que le taux de progression démographique ne soit pas aligné sur la moyenne de l'agglomération.
- 

## 2 PADD

### 2.2 L'habitat

#### 2.2.2. Programmation spatiale et consommation d'espace

- Le patrimoine bâti historique compris dans les espaces urbanisés est-il repéré ?
- Le patrimoine bâti historique, pouvant bénéficier d'un changement d'urbanisation, est-il identifié ?
- Le patrimoine d'intérêt local bénéficie-t-il d'un inventaire individualisé ?
- Le projet de révision peut-il remettre en cause les autorisations d'urbanisme déjà accordées ?
- L'ex zone AU de la rue de la Croix-Rouge doit-elle être classée en AL au PLU ?
- Le hameau du Clos Pasteur, titulaire d'un permis d'aménager, doit-il bénéficier d'un maintien en zone AU ?
- La limitation de l'urbanisation à l'est de l'agglomération est-elle cohérente avec la loi Littoral ?
- Le recentrage de l'urbanisation et des services vers l'Ouest de l'agglomération est-il cohérent ?
- Le site sportif de la rue Jean-Moulin doit-il bénéficier d'une extension ?
- Le déplacement du site sportif, rue de Bel-Air, cause-t-il un préjudice démesuré aux habitations existantes ?
- L'urbanisation des deux sites (TS Bel-Air et salle des fêtes) est-elle bénéfique à l'attractivité commerciale ?
- Existe-t-il une relation entre le positionnement du futur collège et celui des équipements sportifs ?

Le PADD engage la collectivité à mettre en œuvre un nouveau projet spatial de développement de l'habitat dans une logique de construction d'une ville compacte et fonctionnelle en procédant à un rééquilibrage du développement urbain sur la façade ouest de l'agglomération. Ceci est cohérent avec la loi Littoral (limitation des extensions dans les espaces proches du rivage).

Préservation du patrimoine bâti architectural : Le PADD engage la collectivité à repérer les noyaux historiques anciens de façon à leur attribuer un zonage et un règlement littoral spécifiques avec pour ambition leur préservation architecturale et leur cadre de vie. Ceci concerne les deux bourgs et les hameaux absorbés par l'agglomération de Pordic. Le patrimoine historique compris dans les espaces urbanisés est protégé.

Hors des espaces urbanisés, le patrimoine ancien pouvant bénéficier d'un changement de destination est recensé individuellement de façon à être préservé lors des projets de restauration.

La commune ne dispose pas d'un inventaire de son patrimoine bâti d'intérêt local (loi paysage)

Hors de ces deux repérages (noyaux anciens, et changements de destination) la préservation de ce patrimoine bâti ancien sera liée aux dispositions réglementaires (cf. thème règlement littoral).

Renouvellement urbain : Le PADD estime à 110 logements les capacités de densification (dents creuses, parcelles peu denses) dont 30 sur terrains libres et 80 en BIMBY. Le PADD identifie trois sites de renouvellement urbain qualifiés espaces de projet (1,6ha), ils seront réglementés par des OAP.

A Tréméloir, le PADD identifie un secteur central de densification et de renouvellement urbain au cœur du bourg

Le PADD engage le PLU à assurer la souplesse nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort isolations thermique et acoustique etc...)

#### Développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation

Le PADD identifie les opérations de logements programmées qui ont fait l'objet de permis d'aménager. Elles sont qualifiées d'extension de l'agglomération. Au sein de l'enveloppe agglomérée il subsistera quelques espaces dont celui de la rue de la Croix Rouge, ces espaces doivent être préservés pour les futures évolutions du PLU.

A l'Est de la RD 786, toutes les opérations en cours et celles qui ne sont pas engagées sont localisées soit au sein de l'enveloppe globale de l'agglomération sur des superficies entourées d'espaces construits, soit sur des superficies en dents creuses jusqu'à la limite de l'enveloppe globale de l'agglomération. Sur l'agglomération de Pordic une seule extension réelle de l'enveloppe urbanisée se situe à l'Ouest (hameau du Clos pasteur).

Le développement des énergies renouvelables et l'usage des matériaux nécessaires aux constructions écologiques concernent l'ensemble du territoire. Il n'est pas nécessaire de délimiter un zonage spécifique.

L'engagement du PADD de recentrer l'agglomération et ses extensions à l'Ouest de la RD 786 permet d'éviter le développement urbain en direction du littoral.

#### Implantation équilibrée des équipements

La zone UE de la rue Jean-Moulin accueillera la salle des fêtes et les terrains de football de Bel-Air. L'allongement de parcours depuis les zones habitées n'est pas préjudiciable. Les habitations existantes (rue de Bel-Air) ne seront pas plus impactées que les autres secteurs de la commune destinés à être densifiés. L'accueil de la salle des fêtes permettra de disposer d'un équipement adapté aux besoins actuels.

La reconversion du site actuel en zone d'habitat répond à la densification des espaces agglomérés. La proximité des deux espaces libérés (salle des fêtes et TS de Bel-Air) avec le cœur de l'agglomération renforcera l'attractivité commerciale du centre-bourg Pordic.

Il subsistera deux difficultés :

- La traversée de la RD 786 par les cyclistes et piétons, mais cette difficulté est également à résoudre dans le cadre du rééquilibrage du développement urbain vers l'ouest de la RD786.
- En l'absence de programmation d'un collège à court ou moyen terme, il est logique que son éventuel emplacement soit maintenu en zone « A ». Toutefois une pré-localisation à La Cuve nécessite une interrogation du Conseil Départemental sur l'opportunité de déplacer les équipements sportifs de la rue de Bel-Air.

Il a été réalisé par ailleurs un recensement du bâti pouvant bénéficier d'un changement de destination. Il s'agit essentiellement des anciens bâtiments des exploitations agricoles (bâtis en pierre et couverts d'ardoises) qui aujourd'hui pour être préservés, nécessitent d'être transformés en habitation.



Un inventaire exhaustif et individualisé du bâti historique situé dans les espaces agricoles et naturels n'existe pas, à part celui repéré au titre du changement de destination. Cette absence d'inventaire a été abordée lors de notre analyse de l'état initial, la commune n'y est pas obligée.

### **CONCLUSION**

- La collectivité s'engage à rééquilibrer le développement urbain vers les espaces rétro littoraux.
  - Le rééquilibrage à l'ouest de la RD 786 bénéficie de commerces (Intermarché) et d'équipements sportifs.
  - Le PADD protège le patrimoine bâti historique situé dans les agglomérations et hameaux qui y sont intégrés.
  - Il conserve l'identité de ces secteurs par une obligation de respecter la morphologie générale du bâti existant.
  - Une analyse détaillée de la morphologie urbaine identifie les capacités de densification et de renouvellement.
  - Il identifie les secteurs pouvant accueillir des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation.
  - Il permet de conserver quelques espaces disponibles au sein de l'agglomération (rue de la Croix Rouge).
  - Il localise les secteurs en extension de l'habitat hors des enveloppes globales urbanisées.
  - Le PADD donne la priorité aux opérations pour lesquelles des autorisations d'urbanisme ont été délivrées.
  - Le PAAD engage la collectivité à mettre en place pour les opérations de développement des OAP.
  - Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
  - La libération d'espaces sportifs (Est RD786) permet une requalification urbaine bénéfique aux commerces.
  - Le rééquilibrage vers l'Ouest engage la collectivité à mettre œuvre une liaison douce dénivelée.
  - Le déplacement des équipements sportifs du stade de Bel-Air, est conditionné par le site du futur collège.
  - La Commune n'est pas obligée de disposer d'un inventaire de son patrimoine bâti d'intérêt local.
  - Le déplacement du stade de Bel Air ne cause pas plus de préjudice que les autres opérations de densification.
  - L'allongement de parcours est très modeste pour l'ensemble de la population agglomérée de Pordic.
- 

## 2 PADD

### 2.2 L'habitat

#### 2.2.3. Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain

- Le projet comprend-il des extensions sur les espaces agricoles et naturels qui n'étaient pas prévues au PLU précédent ?
  - Le projet limite-t-il de manière suffisante l'extension des emprises effectivement urbanisées ?
  - La densification doit-elle être calculée sur la totalité des emprises des zones AU ?
- 

Le PADD en engageant le PLU dans un développement compact des Agglomérations et Villages (Le Sépulcre) réduit les surfaces des zones AU inscrites aux deux PLU précédents. Il engage la collectivité à limiter ses extensions par une densification accrue définie dans chaque OAP.

Le calcul de cette densification exclut logiquement les espaces communs qui ne sont pas spécifiques à la zone d'habitat.

La comparaison entre les PLU actuels et le projet de révision (surface des zonages), confirme qu'il existe bien une économie d'espace.

### **CONCLUSION**

- Le PADD engage la collectivité à réduire la superficie globale des zones AU inscrites aux deux PLU précédents.
  - La superficie des différentes zones AU, est limitée par une densification accrue.
  - La comparaison des PLU anciens et actuel, confirme qu'il existe bien une économie d'espace.
  - Le calcul de la densification exclut logiquement les espaces non spécifiques aux zones d'habitat.
-

## 2 PADD

### 2.3 Activité économique

- Les commerces de proximité des centre-bourgs sont-ils protégés ?
- Le délai de carence de 3 ans interdisant le changement de destination d'un local de commerce en habitation est-il suffisant ?
- Le secteur économique aéroportuaire ne doit-il accueillir que des activités exclusivement liées à l'aéroport ?
- En examinant le zonage aéroportuaire dans la globalité intercommunale, l'extension prévue sur le secteur aéroportuaire est-elle nécessaire ? Une description de la requalification de l'existant pour les zones économiques aurait-elle pu aboutir à une réflexion plus approfondie de ces zones ?
- Le nombre plus élevé de zone 1AUy sera-t-il en faveur de la requalification de l'existant, et de l'utilisation du foncier disponible ?
- Les zones d'extension tiennent-elles compte des sites d'exploitation environnants ?
- Y-a-t-il une traduction de l'insertion paysagère dans le règlement ?

---

Le PADD renforce l'attractivité commerciale par l'identification d'un zonage UA, l'implantation de nouveaux commerces étant interdite en UB et UV. Il n'existe pas d'identification de centralités commerciales, ni de linéaires commerciaux. Le PADD confirme l'existence d'une zone d'attractivité commerciale périphérique à l'Ouest de la RD 786, aux abords immédiats du secteur de rééquilibrage de l'agglomération.

Les commerces de proximité sont protégés par une interdiction d'implantation de commerces de détail (< 250m<sup>2</sup>) en dehors de leur zonage UA et par un délai de carence de 3 ans sur les vitrines existantes pour éviter leur transformation en logement.

Le PADD limite le développement spatial des zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles au bénéfice d'une requalification de l'existant. Cette volonté de requalification de l'existant n'est pas détaillée, notamment pour le site aéroportuaire.

La volonté de préserver l'activité agricole est réellement prise en compte par la limitation de la pression urbaine sur les espaces de production.

#### **CONCLUSION**

- ➡ Le PADD renforce l'attractivité commerciale par l'identification des zonages UAa et UAc en centralité.
- ➡ L'implantation de nouveaux commerces est interdite en zone UB, UV et UA (à l'exception de la UA de Kéribet).
- ➡ En UA de Kéribet les commerces seuls sont autorisés les commerces d'une superficie > 250m<sup>2</sup>.
- ➡ Le PADD protège l'activité commerciale par un délai de carence 3 ans sur les anciennes vitrines existantes.
- ➡ Le projet réduit la superficie des extensions des zones d'activités précédemment classées en AU.
- ➡ Le PADD engage la commune sur une requalification des zones d'activité existantes.
- ➡ La volonté de préserver les espaces de production agricole est réellement prise en considération.
- ➡ Les possibilités de densification des zones d'activités existantes ne sont pas précisées (ex : aéroport).

## 2 PADD

### 2.4 Déplacements et liaisons interquartiers

- Les OAP sont-elles toutes à proximité de lignes de transports en commun ?
- Est-il possible de renforcer l'offre de liaisons douces entre l'ouest et l'est de la RD786 ?
- Les liaisons douces sont-elles intégrées systématiquement aux OAP et sont-elles interconnectées ?
- Y a-t-il possibilité de relier les 2 centralités par une liaison de bus ?
- Les voies piétonnes ou pistes cyclables seront elles suffisamment sécurisées ?
- La nouvelle zone 1 AUe sur Pordic n'entraînera-t-elle pas une augmentation de l'utilisation de la voiture pour rejoindre les nouveaux complexes sportifs voire du car pour les élèves ?
- La déviation en périphérie pour les véhicules en transit, afin d'éviter le centre bourg, ne génèrera-t-elle pas une baisse de fréquentation des commerces du centre bourg ?

---

La commune est raccordée à la RN12 par la RD786, route à 2 x 2 voies présentant de bonnes caractéristiques. Son prolongement à une voie vers Binic devait faire l'objet d'une requalification avec contournement de cette agglomération. Ce projet étant abandonné, nous nous interrogeons sur son inscription au PADD et son maintien au règlement graphique. Une simple mise en compatibilité avec le SCOT, suffira-t-elle pour supprimer cet emplacement (PADD et règlement graphique) ?

Les parties Est et Ouest de la commune sont reliées par trois franchissements de la RD786 : L'un au Nord par un passage dénivelé (échangeur complet), un au centre (passage inférieur) et un autre au Sud (giratoire).

Le PADD rappelle que les dysfonctionnements en desserte routière de la partie Est de l'agglomération ne seront pas aggravés grâce à la limitation de l'extension de l'urbanisation sur cette partie Est.

L'offre de stationnement est adaptée et deux parkings de covoiturage existent (cf. rapport d'enquête).

Le potentiel de liaisons douces est important (GR34, PDIPR...). Une nouvelle voie inscrite au PLU (piétonne et cycliste) reliera les agglomérations de Pordic et Tréméloir. Il subsiste une absence de liaison douce dénivelée à proximité du giratoire sud de la RD786 pour sécuriser son franchissement.

#### **CONCLUSION**

- La commune est raccordée à la RN12 par la RD786, route à 2 x 2 voies présentant de bonnes caractéristiques.
- Les parties Est et Ouest de la commune sont reliées par trois franchissements de la RD786.
- Le rééquilibrage de l'urbanisation vers l'Ouest limite l'évolution de la circulation vers la pointe de Pordic.
- L'offre de stationnement est adaptée.
- Deux parkings de covoiturage existent.
- Le potentiel de liaisons douces offert sur Pordic est important (GR34, PDIPR...).
- Une nouvelle voie inscrite au PLU (piétonne et cycliste) reliera les agglomérations de Pordic et Tréméloir.
- La déviation de Binic étant abandonnée, il n'y a pas lieu de l'inscrire au PADD.
- Il faut inscrire au PADD une liaison douce dénivelée pour sécuriser le giratoire de la RD786.

### **THEME 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Cf. thème 525

### **THEME 5 REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS 5A - 5B - 5C ET OAP)**

#### **Introduction**

- Les zonages maritimes communaux doivent-ils être localisés au PLU ?
- Les cimetières de Pordic et Tréméloir doivent-ils être reclassés en UE ?
- L'intitulé des zones est-il conforme à l'harmonisation indicative du SCoT ?

L'identification du zonage retenu au PLU repose sur celle du SCoT.

A titre informatif le SCoT ne prévoit pas de zone UV, le « V » devrait être en minuscule. Le SCoT ne prévoit pas de zone AL, le « L » veut dire remarquable, il devrait être remplacé par un « p » minuscule (pour Pordic) soit « Ap ». Selon les règlements (graphique ou littéral) les zonages sont présentés tantôt avec des majuscules, tantôt avec des minuscules. Il existe un manque de cohérence avec les identifications du SCoT.

La correspondance entre les sous zones AU et leur destination future en U ne sont pas toujours exactes (ex 1AUy devrait être 1AUya). Nous n'avons pas à dire la loi, ces observations à titre indicatif, ne seront pas dans notre bilan.

Certains espaces maritimes bénéficient de mesures de protection. Le « Porter à connaissance » ne précise pas les limites territoriales maritimes de la commune. Même s'il s'agit du domaine public maritime, nous estimons que ces superficies concernant les zones de pêche, les mouillages, les zones de baignades, les accès à la mer (cales, pontons...) et les espaces protégés bénéficiant d'une réglementation en mer devraient y figurer. Nous n'avons pas à dire la loi, ces observations à titre indicatif, ne seront pas dans notre bilan.

#### **CONCLUSION**

- L'identification du zonage retenu repose sur celle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc.
- Il existe un manque de cohérence entre les libellés du PLU et ceux du SCoT (majuscules ou minuscules).
- La correspondance en les sous zones AU et leur destination en U n'est pas toujours exacte.
- Les espaces maritimes communaux (zones de pêche, de baignades, accès à la mer) devraient être localisés.

## 51 Identification des agglomérations, villages, STECAL

- La qualification d'agglomération de Tréméloir et de Pordic jusqu'à la Ville-Rouault est-elle cohérente ?
- Le secteur de Château-Croc est-il en continuité de l'agglomération de Binic ?
- Le secteur de Querré est-il en continuité de l'agglomération de Binic ?
- Le secteur de l'aéroport est-il en continuité d'une zone U de la commune de Trémuson ?
- Le Sépulcre est-il en continuité avec le village du même nom situé sur la commune de Plérin ?
- Les zones Ngv de la Motte et Sainte-Croix remplissent-elles les conditions pour être qualifiées de STECAL ?
- La zone NT du camping des Madières doit-elle être classée en STECAL ?

---

Agglomérations : L'identification des deux agglomérations dont l'une comprend l'extension vers la pointe de Pordic ne pose aucune difficulté.

La Ville-Andrieux classé en U et AU n'est pas en continuité de l'agglomération de Tréméloir, un permis d'aménager ayant été délivré nous prenons acte de ce classement (nous reviendrons sur sa délimitation).

Extensions d'agglomérations : Il existe une continuité de l'agglomération de Binic sur « Château-Croc ». Le classement du secteur de Querré en N est logique, celui-ci étant en continuité d'une zone N de Binic. L'extension de l'agglomération depuis le zonage UY de Trémuson est conforme au PLU de cette commune.

Villages : Aucun des secteurs bâtis, situés dans les espaces ruraux de l'ancien territoire de Pordic ne correspond à la qualification de Village selon la jurisprudence « Loi Littoral ».

Extension des Villages périphériques (Plérin) – Le Sépulcre : Ce secteur en continuité du Village de Plérin est logiquement classé en U.

Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (loi Littoral) : Il n'existe pas de hameau correspondant à cette définition (pour mémoire : sera supprimé par la loi Elan).

STECAL (loi ALUR) : Les secteurs en Ngv (aires d'accueil des gens du voyage de la Motte et de Sainte-Croix) et celui classé en NT (camping des Madières), situés en zone N, dont la constructibilité est très limitée sont logiquement classés en STECAL et en sous zonages de la zone N.

L'arrêt de projet datant d'Avril 2018, il n'y a pas lieu de prendre en compte la notion d' « espace déjà urbanisé » (Loi Elan).

### CONCLUSION

- L'identification des deux agglomérations y compris l'extension vers la pointe de Pordic est cohérente.
- La Ville-Andrieux ayant un permis d'aménager en cours de validité, son classement en U est logique.
- L'identification de « Château-Croc » en extension de l'agglomération de Binic est logique.
- L'extension de l'agglomération de Trémuson depuis son zonage UY sur le site de l'aéroport est logique.
- Le secteur du Sépulcre constitue une extension du Village (loi Littoral) du même nom situé sur Plérin.
- Les aires des gens du voyage (Ngv) et l'aire naturelle de camping (Les Madières) sont logiquement en STECAL.
- Le classement en N de Querré est cohérent avec celui qui lui est contigu sur Binic, également en N.
- Il n'existe pas de secteur bâti sur Pordic permettant la qualification de Village.
- Il n'existe pas sur Pordic de secteur permettant d'être qualifié de hameau nouveau intégré à l'environnement.
- L'arrêt de projet datant d'Avril 2018 il n'y a pas d'espaces déjà urbanisés relevant de la loi ELAN.

---

## 52 Délimitation des espaces urbanisés (périmètres)

### 521 Agglomération de Pordic (hors espaces proches du rivage – Voir EPR)

- La limitation de l'agglomération aux secteurs urbanisés existants avant d'envisager les éventuelles extensions, est-elle cohérente ?
  - La zone UB, rue de la Ville-Tréhen doit-elle être maintenue en zone U ?
  - Les autres classements délimitant le périmètre de l'agglomération de Pordic doivent-ils être maintenus ?
-

Les terrains de camping localisés en continuité des agglomérations, ne sont pas des espaces urbanisés, la zone UB de La « Petite Ville » au sens de la loi Littoral doit être reclassée en AL.

- La parcelle ZK264 est logiquement classée en classée en UB1, elle obtient satisfaction.
- Le classement de la ZI147, rue de la Petite Ville satisfait la demande en étant en UB.
- La demande pour les parcelles ZN783 et ZN787 est satisfaite. Elles sont classées en UB.

Les parcelles listées ci-après ont été l'objet d'une analyse attentive de la part de la commission d'enquête. Ces classements et les périmètres des différents zonages doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique. Ce classement prend en compte les obligations relevant de la réglementation en vigueur à la date d'arrêt du projet, notamment de la loi « Littoral » et de la nécessaire compatibilité avec le SCoT et en cohérence avec les engagements pris par la commune dans son PADD.

La Ville-au-Bas, Le Tertre-Mal, Querré : ZH44, ZH291 (C09), ZH303 (C31), ZH94 (C56)

La Petite Ville : ZH515, ZH517 et ZH519 (C09), ZI529 (C09).

La Grenouillère : ZI147, ZI589 (E59)

La Ville Louais – L'Épine Merlet : AC75, AC76 (C30), AC360 (E95).

La Croix Guingard – La Ville Rouault : AC156, AC170 (E25).

L'Écusset - La Fosse Argent : W90, W91 (E49), ZN1243 et ZN1244 (ex ZN583) (C11), ZN373, 375, 603, 605, 601, 960p (C26, C34, C77), ZN602, ZN 605 (C27), ZN601 (C33)

La Ville Madren : ZN1112 (C24, C45), ZN540 (C37), ZN19 (C68)

Bel-Air : ZN127 (C64).

La Cuve : Secteurs d'équipements publics ou collectifs : (E02, E73, R18, R19)

La Ville Auvray – La Ville-au-Guichou : ZP241 (C79), ZR211 (C39, E15), ZP291, ZP292, ZP496 (E35), ZP81, ZP82, ZP191 (E56), ZP106 (E72)

La Croix Guyomard – La Toise : ZP27 (C12), ZY34 (E08), ZY126, ZY95 (C22), ZP311 (C60, C75), YA124, YA203, YA231 (chemin attenant au 76bis rue de la Toise) YK257 (R03), YA171 (C81, E87)

Rue de Saint Briec : AB1025 (E40)

La Hyonnais (Kéribet) : ZP359 (C69)

La Ville Neuve – Crignette : ZE125, ZE126 (E100)

## **CONCLUSION**

- ➡ La délimitation de l'agglomération de Pordic (hors EPR) est précise et cohérente.
- ➡ La zone UB de la « Petite-Ville » doit cependant être reclassée en AL.
- ➡ La parcelle ZK264 est logiquement classée en classée en UB1, elle obtient satisfaction.
- ➡ Le classement de la ZI147, rue de la Petite Ville satisfait la demande en étant en UB.
- ➡ La demande pour les parcelles ZN783 et ZN787 est satisfaite. Elles sont classées en UB.
- ➡ Nous émettons un avis défavorable pour les autres demandes formulées ci-dessus.

## **522 Agglomération de Tréméloir**

- La parcelle ZB398 doit-elle être maintenue en UAc ?
- Les autres classements délimitant le périmètre de l'agglomération de Tréméloir doivent-ils être maintenus ?

La commune de Trémuson possède une extension de son agglomération au Nord de la RN12. Le périmètre de l'agglomération est en limite de parcelles. Lorsqu'il s'agit de grandes parcelles elle maintient à proximité du bâti existant une superficie permettant son extension.

La parcelle ZB398 (La Bidannerie) classée en UAc, est isolée de l'agglomération et se trouve dans la marge de recul de la RD6, elle devrait être en zone A. Ce classement n'empêchera pas sous conditions (marge de recul) une éventuelle extension.

Le périmètre retenu, plus particulièrement les parcelles listées ci-après ont fait l'objet d'une analyse attentive dans notre rapport. Ces classements et les périmètres des différents zonages doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique.

Ce classement prend en compte les obligations relevant de la réglementation en vigueur à la date d'arrêt du projet (loi « ALUR »), la compatibilité avec le SCoT et les engagements pris dans le PADD. Cela concerne :

L'Epine : ZB522, ZB525 et ZB527 (indiquées ZB374, ZB29 et ZB161 au cadastre) (R17)

Le Clos de la Croix (proche de la Croix Pinaud) : ZB67 (C53)

Le Martray : ZB277 (R23) et ZB512.

#### **CONCLUSION**

- La délimitation de l'agglomération de Tréméloir est précise et cohérente.
  - La parcelle ZB398 doit cependant être classée en zone « A ».
  - Nous émettons un avis défavorable pour les autres demandes formulées ci-dessus.
- 

### **523 La Ville Andrieux**

- L'opération de lotissement « La Ville-Andrieux » doit-elle être maintenue en AU ?
  - La délimitation du périmètre au droit des parcelles : ZA08, ZA54, ZA09 et ZA32 de la zone UB1 est-elle excessive par rapport au bâti existant (grandes parcelles) ?
  - Les autres classements délimitant le périmètre du secteur de la Ville-Andrieux doivent-ils être maintenus ?
- 

La Ville Andrieux n'est pas une agglomération, ni un STECAL, son maintien en U est uniquement dû à la présence d'un permis d'aménager en cours de validité sur la zone 1AUh2, cette zone doit être reclassée en U.

En raison de la spécificité de ce zonage au sein des espaces agricoles, le périmètre du zonage UB1 doit être réalisé au plus proche des habitations existantes notamment au droit des parcelles (ZA08, ZA54, ZA09 et ZA32).

#### **CONCLUSION**

- Le classement en U du lieu-dit la Ville-Andrieux est dû à l'existence d'un permis d'aménager en cours de validité
  - La zone 1AUh2 doit être reclassée en zone « U ».
  - Le périmètre de la zone UB1 doit être au plus près des habitations sur les parcelles ZA08, ZA54, ZA09, ZA32.
- 

### **524 Agglomération de Binic**

- Le périmètre de l'agglomération de Binic en continuité sur Pordic (Château Croc) doit-il être maintenu ?
- 

Le classement en UB1 des parcelles construites au lieu-dit « Château Croc » est logique. Le périmètre ne doit pas s'étendre à la parcelle non construite ZC181 (E24).

#### **CONCLUSION**

- Le classement en UB1 des parcelles construites du lieu-dit « Château-Croc » en extension de Binic est logique
  - Nous émettons un avis défavorable à la demande de constructibilité de la parcelle (E24), maintenir en AL
- 

### **525 Agglomération de Trémuson (Aéroport)**

- Existe-t-il au niveau de l'aéroport une continuité d'urbanisation entre les zones UY de Trémuson et de Pordic ?
- 

L'agglomération de Trémuson s'étend au nord de la RN 12 par ses zones d'activités. La zone UY de Pordic se situe en continuité immédiate des installations et constructions du site de l'aéroport. Cette zone accueille déjà une activité de transport. Son périmètre est limité au Sud par l'emprise de la RN 12 et au Nord par les pistes de l'aérodrome. Nous n'avons pas d'observation sur le périmètre de cette zone UY.

#### **CONCLUSION**

- La zone UY de Pordic est en continuité des espaces agglomérés de l'aéroport de SBAA situés à l'Ouest
- Le périmètre de la zone UY est limité au Sud par la RN12 et au Nord par les pistes de l'aéroport.

## 526 Village du Sépulcre (Plérin)

- La délimitation de la zone UB en continuité du Village du Sépulcre de Plérin est-elle cohérente ?
  - Les parcelles situées à l'Est (YK43, YK44, YK45, YK51) et la parcelle voisine (YK42) doivent-elles être classées en zone U ?
- 

La continuité du Village du Sépulcre s'étend sur Pordic aux parcelles bâties. Les quatre maisons (et la parcelle nue YK42) ne sont pas en continuité du Village. Leur classement en AL autorisera sous conditions les extensions et les annexes.

### CONCLUSION

- La continuité du village du Sépulcre s'étend logiquement aux parcelles bâties de Pordic.
  - Nous émettons un avis défavorable au classement en U des parcelles YK43, YK44, YK45, YK51 (C04, C08) YK42 (E22).
- 

## 53 Délimitation des espaces à urbaniser (et OAP)

### Introduction

- Le règlement graphique répond-il aux objectifs de densification et de développement vers l'Ouest du PADD ?
  - Le règlement graphique présente-t-il un nombre de zones AU trop important sur Tréméloir ?
  - Existe-t-il un déséquilibre entre les zones 1AU et 2AU ?
- 

Le règlement graphique par la localisation des zones de développement de l'urbanisation répond aux engagements du PADD en se limitant sur le territoire de Pordic à une densification du cœur de l'agglomération et un comblement des espaces disponibles au sein de l'enveloppe globale. Il y a une seule véritable extension hors enveloppe globale sur Pordic et quelques extensions sur Tréméloir qui demeurent dans les limites de la superficie nécessaire à l'évolution démographique. Il existe un déséquilibre entre les zones d'extension 1AU et 2AU.

### CONCLUSION

- Le règlement graphique est conforme au PADD (maîtrise de l'urbanisation dans la partie Est de la commune).
  - Une zone AU sur Pordic et quelques zones AU sur Tréméloir sont hors des enveloppes globales agglomérées
  - Le règlement graphique préserve les espaces agricoles et naturels en direction du rivage (Pointe de Pordic).
  - Il existe un déséquilibre entre la superficie des OAP classées en 1AU et celles classées en 2AU.
- 

## 531 Zones AU à vocation « habitat » (et OAP)

### OAP

- Les 18 OAP « habitat » répondent-elles aux objectifs de densification ?
  - L'évacuation des eaux pluviales est-elle suffisamment renseignée au niveau de chaque OAP ?
  - Les haies et boisements existants ou à créer sont-ils repérés sur les OAP ?
  - Les OAP qui bénéficient d'un permis d'aménager en cours de validité, peuvent-elles être remises en cause ?
  - Les OAP « habitat » des zones AU sont-elles en extension de l'enveloppe urbaine vers le bord de mer ?
  - Les périmètres des zones AU « habitat » et de leurs OAP sont-ils cohérents ?
  - Le PLU a-t-il pour objet de modifier un périmètre de ZAC ?
  - Les fonds de lots non bâtis peuvent-ils être intégrés aux OAP ?
  - Le cimetière de Tréméloir doit-il être assimilé à un transfert hors des espaces urbanisés ?
  - Le nombre et la superficie des OAP de Tréméloir sont-ils excessifs ?
  - La répartition entre les zones 1AU et 2AU est-elle équilibrée ?
  - L'étendue de l'OAP et de la zone 1AU de l'aéroport est-elle suffisamment motivée ?
  - Le projet présenté a-t-il pour objet de valider circuit auto/moto ou une piste d'éducation routière ?
-

## OAP

### **Observations communes**

**Densification** : Les 18 zones dédiées à l'habitat comprennent une OAP. Celles-ci réglementent de manière individuelle pour chaque zone les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif global de densification. La superficie globale des zones « AU » (habitat) est de 26,29 ha (dont 6,98 sur Tréméloir). Deux opérations (ZAC de la Porte d'Ic et hameau du Clos-Pasteur) couvrent environ 50 % de ces emprises (13,46ha).

Les 14 OAP non engagées présentent une densification moyenne de 23,17 log/ha.

L'objectif global de densification ne peut pas aller au-delà pour les permis d'aménager déjà délivrés, pour les autres OAP l'objectif global de densification est respecté.

La nécessité de traiter les eaux pluviales à la parcelle est rappelée.

L'annexe sanitaire précise les conditions du raccordement au réseau.

Les OAP repèrent les espaces verts et les liaisons douces à conserver et à créer.

Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (Pordic) Elle n'attire pas d'observation de notre part, la révision du PLU n'est pas une procédure de déclaration d'utilité publique (R25). Il y a une confusion entre cahier des charges et règlement (E96).

Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic) Cette localisation est judicieuse (urbanisation en cours).

Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic) : OPA scindée en deux secteurs, elle permet de combler deux dents creuses profondes. Il est logique d'intégrer à cet ensemble les fonds de parcelles qui par une urbanisation de second rang enclaverait le reste de la zone (C19, R20), les études de détail confirmeront la desserte routière (E05).

Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic) Secteur entièrement cerné par une zone UB, le PLU n'a pas une vocation opérationnelle mais il s'impose quelque-soit l'aménageur, public ou privé ((R25).

Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic) : Secteur au cœur de l'espace aggloméré. La description du bâti n'attire pas d'observation de notre part (E06, C10).

Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic) : Le secteur 6, à proximité du n°5, est entouré de zones U.

Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic) Secteur au cœur de l'agglomération au sein de zones U, face à l'école primaire. Il est prévu de maintenir un espace pour équipement ou parc public (R26, E103). Le projet impose le rétablissement d'une liaison piétonne, une orientation du bâti, la préservation des murs en pierre. Le pignon du bâti le plus proche sera en recul par rapport au mur conservé (C14, E17). Les arbres seront préservés (C14, E17, R26, C103).

Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic) : Opération déjà engagée, pas d'observation à présenter.

Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic) Secteur complètement enfermé au cœur d'un zonage UB de type pavillonnaire qui n'attire pas d'observation.

Secteur 10 : Rue de la Ville-Auvray (Pordic) Ce secteur de 1,11 ha, est situé entre une zone pavillonnaire et la limite Nord de la zone d'activité de la Ville-Auvray. L'espace vert devra être prolongé sur le retour Sud.

Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir : Secteur stratégique en cœur du bourg en vis-à-vis avec l'église, au carrefour des principaux axes. Une attention sur la qualité architecturale devra être apportée.

Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir) : Ce secteur n'attire pas d'observation de notre part.

Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir) Ce secteur permet de donner de l'épaisseur au bâti de second plan par une voie parallèle à la rue des Rochettes. Le carrefour commun entre les secteurs 13 et 14 présente un intérêt, il doit être conservé, les deux autres liaisons pouvant être conservées au minimum pour des voies à sens unique ou liaisons douces (C05, R04).

Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir) Intérêt de la continuité avec le secteur 13, cependant le classement des zones d'extension en 1AU étant excessif, elle pourrait être reclassée en 2AU.

Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir) Secteur en cours de réalisation (un permis d'aménager, voirie existante).

Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir) Nous sommes très réservés sur cette urbanisation mais prenons acte qu'il existe une autorisation en cours de validité.

Secteur 17 : La Ville Andrieux : Nous prenons acte de cette opération dont les maisons sont en cours de construction, nécessité d'un classement en zone U.

Secteur 18 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre) / Nous ne voyons pas d'inconvénient à cette extension mesurée, il est nécessaire qu'elle soit maintenue en 2AU (C04, C08, E22). L'implantation du bâti est indiquée (C04).



## CONCLUSION

- Les 18 zones « AU » dédiées à l'habitat possèdent une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  - La superficie globale des OPA est 26,29 ha comprend les opérations déjà engagées.
  - La densité moyenne des 14 zones AU non engagées est de 23,17 lgts/ha.
  - La nécessité de traiter les eaux pluviales à la parcelle est rappelée.
  - L'annexe sanitaire précise les conditions du raccordement au réseau des eaux usées.
  - Les espaces verts et les liaisons douces à conserver et à créer sont repérés dans les OAP.
  - Secteur 10 : L'espace vert devra être prolongé sur le retour Sud.
  - Secteur 11 : Une attention particulière devra être apportée sur la qualité architecturale.
  - Secteur 14 : Celui-ci pourrait être reclassé en 2AU afin de réduire la superficie en 1AU.
  - La révision du PLU n'a pas pour objet de déclarer l'utilité publique de la ZAC de la porte d'Ic (R25).
  - Les autres zones AU et leurs OAP n'attirent pas d'observation de la part de la commission.
  - Nous émettons un avis défavorable pour les observations relatives aux autres zones OAP habitat.
- 

### **532 Zones AU à vocation « économie » (et OAP) Agglomération de Pordic**

- Est-il nécessaire d'obtenir une validation de la superficie globale des extensions auprès de SBAA ?
  - La localisation des deux zones AUy de Pordic est-elle judicieuse ?
  - La petite zone d'habitat située au Nord bénéficiera-t-elle d'une protection ?
  - Le changement de zonage en 1AUy de la zone Sud ne risque-t-il pas d'accentuer le déséquilibre entre les zones 1AU et 2AU ?
- 

La localisation de ces deux zones au cœur du site économique existant de la Ville Auvray est judicieuse, elle évite d'éclater l'accueil des entreprises sur différents sites agricoles. Il sera nécessaire d'isoler l'extension de la petite zone d'habitat située au Nord. Le classement en 1AUy de la seconde zone aurait pour effet d'accroître le déséquilibre en les zones 1AU et 2AU (C35).

## CONCLUSION

- La localisation des deux zones AUy en extension de La ville Auvray est judicieuse.
  - Faire valider la superficie globale des extensions en AUy par SBAA.
  - Isoler les espaces habités par la mise en place d'espaces verts et des haies sur les zones AU.
  - Il est nécessaire de maintenir la zone prévue en 2AU pour ne pas accentuer le déséquilibre.
- 

### **533 Zones AU à vocation « économie » extension de la zone UY (agglomération de Trémuson - aéroport)**

- La zone 1AUy est-elle en continuité de la zone UY de Pordic, donc de la zone UY de Trémuson ?
  - Le taux de remplissage du site de l'aéroport, toutes zones U confondues est-il suffisamment développé ?
  - Le site de l'aéroport dans le cadre du PLUi (SBAA) ne devrait-il pas faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ?
  - La zone 1AUy de Pordic a-t-elle un impact visuel négatif depuis la RN 12 ?
  - La zone 1AUy de Pordic doit-elle accueillir des activités commerciales ?
  - Le PLU a-t-il pour objet d'émettre un avis sur un projet de circuit auto moto ou d'apprentissage de la conduite automobile ?
- 

La zone 1AUy est en continuité de la zone UY de Pordic, cette dernière étant en continuité de la partie agglomérée nord de Trémuson.

L'aéroport doit pour se développer accueillir les activités économiques en lien direct avec sa destination (PADD). Le projet d'extension de la zone d'activité sur Pordic ne peut se faire sans procéder à une analyse globale du taux de remplissage de l'ensemble du site aéroport. Il est nécessaire de présenter le taux de remplissage sur l'ensemble de la zone.

L'alignement des trois bâtiments en façade de la RN12 (OAP) dans un site découvert est préjudiciable à la perception paysagère du site, cet aménagement devra s'imposer.

L'absence d'activités commerciales va dans le sens de toutes les actions visant à renforcer les pôles d'attractivité commerciales existants dans les centralités des différentes communes.

Cette révision du PLU n'a pas pour objet de valider un projet de circuit auto ou moto, ni une piste d'éducation routière.

A titre indicatif, dans le cadre du PLUi une réflexion sur l'ensemble de la zone aéroportuaire devra être engagée.

#### **CONCLUSION**

- La zone 1AUy est en continuité de la « UY » de Pordic, laquelle est en continuité de la « UY » de Trémuson.
- L'activité aéroportuaire doit pouvoir se développer.
- L'absence d'activités commerciales sur la zone en extension est logique.
- La zone 1AUy doit être justifiée par une indication du taux de remplissage de l'ensemble du site aéroportuaire.
- L'aménagement paysager prévu dans l'OAP devra s'imposer pour réduire l'impact visuel depuis la RN 12.
- Le dossier soumis à enquête ne comprend pas un circuit auto/moto ou de conduite automobile.
- Le site de l'aéroport dans le cadre du PLUi (SBAA) devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

#### **534 Zone AU dédiée aux équipements publics (commune de Pordic)**

- La zone AUE située en extension du stade de la rue Jean-Moulin est-elle bien située ?
- Les accès à cette zone sont-ils suffisants en nombre et en gabarit ?

L'ensemble du site (zones UE et 1AUe) est desservi par trois accès routiers de bonnes caractéristiques à l'exception de la rue Bourlago qui bénéficie d'un emplacement réservé (projet d'élargissement). Le périmètre de la zone 1AUe utilise les espaces vacants ceinturés par les voies existantes. Sa superficie n'est pas démesurée, ce secteur ouest de l'agglomération étant en extension urbaine. Le site en raison de la nature des activités permettra une mutualisation des places de stationnement.

#### **CONCLUSION**

- La zone 1AUe (rue Jean-Moulin) dédiée aux équipements publics est bien située en partie Ouest.
- Les accès au site présentent de bonnes caractéristiques routières.
- Le site permet une mutualisation des places de stationnement avec l'existant.

#### **54 Zones non urbanisées**

##### **541 Zones agricoles (AL et A)**

- Le reclassement des espaces bâtis situés en zone rurale, en zones A et AL est-il nécessaire ?
- La limite entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit-elle être modifiée ?
- Le lieu-dit le Guessiou peut-il bénéficier d'un droit à construire pour activités libérales ?
- Le site de la Ville-Glas peut-il faire l'objet d'un classement en zone constructible ?
- Les autres demandes formulées par le public peuvent-elles être satisfaites ?

Le retrait des pastillages rendant constructibles des espaces bâtis situés en zone agricole constitue l'une des modifications les plus importantes de ce PLU. Ceci permet le respect de la loi Littoral même si la loi ELAN votée récemment, permettra une légère modération.

La Ville Malotte : La délimitation entre la zone A et la zone N doit être précisée (E38).

Les parcelles listées ci-après ont été l'objet d'une analyse attentive de la part de la commission d'enquête. Ces classements en zone AL (ancien territoire de Pordic) et A (ancien territoire de Tréméloir) doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique en conformité avec la réglementation, notamment les lois « Littoral » et « ALUR ». Ils sont en cohérence avec les objectifs et engagements pris dans le PADD.

<u>La Ville Glas</u> :	ZC145, ZC147 (E07)
<u>Le Guessiou</u> :	ZY117, ZY118, ZY128 (E21)
<u>Le Bourg Neuf</u> :	YH151, YH153 (C03), YH160 (C32, E31), ZA414 (C07), ZA20, ZA21 (C49), YH102 (C65, E89), YH116, YH 118 (C72), ZA19 (C80)
<u>La Ville Papault</u> :	ZA453 (C13), ZA112 (C48, E29)
<u>La Ville Gléhen</u> :	ZA448, ZA449 (E23)
<u>Le Vaudic</u> :	ZD101 (E27)

<u>Pré Créhan</u> :	ZC179 (E36)
<u>Ville Glas - Fontaine aux Croix</u> :	ZE61, ZE62, ZE175, ZE65, ZE355, ZE356, ZE357 et ZE358 (E26, C42, C47), ZE93 (E101), ZC145, ZC147 (E07), ZE27 (C43)
<u>La Ville Gourio</u> :	ZY115 (C25), ZY106 (C82)
<u>La Ville Auvray</u> :	ZR169 (C44)
<u>Très-les-Murs</u> :	ZN348 (R24)
<u>La Ville Gouault</u> :	ZO231 (devenue ZO 337 et ZO 338) (C17), ZO25 (E18, R08), ZO143 (E65)
<u>L'Ecusset</u> :	ZM02 (E03)
<u>La Ville Menot</u> :	ZN673 (C66), ZN98 (R12)
<u>La Ville Morel</u> :	ZM35 (E03), ZL111 (E34)
<u>La Petite Ville</u> :	ZI129 (cf. EPR)
<u>Commauton</u>	ZX162 (C55)
<u>Le Guessiou</u> :	ZY117, ZY118, ZY128 (E21)
<u>La Mare Colas</u> :	ZE201 (C46), ZE119, ZE121, ZE123 (E97), ZE169 (R05), ZE175, ZE177 (R15)
<u>Gaudu</u> :	ZE77 (C50), ZE67 (C71)
<u>Sous la Ville</u> :	ZE14 (E83)
<u>L'Hôtel d'en Bas</u> :	ZB 123 (E84)

Les parcelles bâties pourront toutefois, sous conditions (cf. règlement littéral) bénéficier de changements de destination, d'extensions du bâti existant et d'annexes.

### **CONCLUSION**

- Le retrait des pastillages en zone rurale constitue l'une des modifications les plus importantes de ce PLU.
- Les zonages AL et A autorisent sous conditions les changements de destination, les extensions et les annexes.
- La délimitation entre la zone A et la zone N à la Ville Malotte doit être précisée.
- Nous émettons un avis défavorable aux modifications de classement demandées concernant les autres parcelles listées ci-dessus, classées en AL et en A.

### **542 Zones Naturelles (N), (cf. également délimitation des agglomérations et EPR)**

- Les zones N permettent-elles d'assurer la continuité des corridors écologiques ?
- La délimitation entre la zone N et AL peut-elle être modifiée à la Ville Malotte ?
- Les parcelles ZH38, ZH39 (C58), ZR234 (R14), ZA46 (E69), ZB67 (C53), ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (E12) doivent-elles être maintenues en zone N ?
- Les « cabanes dans les arbres » peuvent-elles être autorisées sur les parcelles ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 ?
- La localisation et la délimitation des deux STECAL destinés aux gens du voyage en Ngv sont-elles cohérentes ?
- La délimitation de l'espace naturel dédié au camping en NT est-elle cohérente ?

Le classement des parcelles en zone NL sera abordé au thème « Espaces remarquables ». Le classement des parcelles en zone N respecte la trame bocagère de base (SCoT). La délimitation à la parcelle permet d'y intégrer la majeure partie des zones humides situées à proximité. Les zones N permettent de protéger la majorité des zones humides isolées.

La zone N de Tournemine, permet de retirer des espaces remarquables (NL), les constructions existantes.

Le classement en N des parcelles ZH38, ZH39 (C58), ZR234 (R14), ZA46 (E69), ZB67 (C53), ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (E12) doit être maintenu en zone N.

La délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit être revue.

L'identification et la délimitation des trois STECAL classés en Ngv et en NT sont cohérents compte-tenu de leur destination actuelle.

## **CONCLUSION**

- Le classement à la parcelle du zonage N respecte la trame bocagère (SCoT).
  - Il intègre la majeure partie des zones humides.
  - L'espace bâti de Tournemine, classé en N, est logiquement isolé des espaces remarquables.
  - La délimitation des trois STECAL (Ngv et NT) est cohérente compte-tenu de leur destination en espace naturel.
  - La délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit être précisée.
  - Nous émettons un avis défavorable au reclassement en zone constructible des parcelles ZH38, ZH39 (C58), ZR234 (R14), ZA46 (E69), ZB67 (C53), ZB4, ZB5, ZB301, ZB302 (E12), celles-ci doivent être maintenues en N.
- 

## **55 Application de la loi Littoral**

551 Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (sans objet)

---

## **552 Aménagement et ouverture de terrains de camping**

- Les terrains de camping sont-ils représentés graphiquement en continuité de l'agglomération ?
  - Les terrains de camping présents dans les EPR sont-ils en espace protégé ?
  - Les aires naturelles de camping sont-elles classées en zone non constructible ?
  - Les aires d'accueil des gens du voyage sont-elles classées en zone constructibles ?
- 

Les deux terrains de camping classés en UT sont en continuité de l'agglomération de Pordic. Leur repérage au règlement graphique est conforme à la loi « Littoral ».

Le terrain de camping isolé de l'agglomération classé en NT est une aire naturelle de camping (Vau Madec, voir STECAL).

La délimitation de ces aires n'attire pas d'observation de la part de la commission.

## **CONCLUSION**

- Les deux terrains de camping (UT), situés en continuité de l'agglomération sont conformes à la loi Littoral.
  - Le périmètre de ces deux zones UT se limite aux activités existantes.
  - Le zonage UT ne doit-il pas devenir UTc (camping) pour le différencier des autres activités de tourisme ?
  - Les autres aires NT et Ngv sont maintenues en sous zonages N (cf. STECAL).
- 

## **553 Espaces proches du rivage**

- Sur la pointe de Pordic, dans les espaces proches du rivage, le principe d'inscrire uniquement la première bande du bâti bordant la voie en zone U est-il cohérent ?
  - La délimitation des espaces proches du rivage est-elle reportée au règlement graphique ?
  - L'emprise de la parcelle AD248 classée constructible en EPR doit-elle être réduite ?
  - La parcelle ZL341 constitue-t-elle une extension de l'agglomération en EPR ?
  - Les autres classements en EPR doivent-ils être modifiés ?
- 

La délimitation des EPR est conforme SCoT, elle est repérée au règlement graphique. Ces espaces ne peuvent pas accueillir les extensions de l'urbanisation qui ne sont ni motivées ni parfaitement délimitées.

Quelques habitations isolées sont situées dans les EPR, ainsi qu'un espace bâti (la Ville-Morel). Le classement de ces parcelles en discontinuité de l'agglomération est cohérent.

La partie Est de l'agglomération de Pordic comprend en EPR des secteurs classés en UB1 et UV à La Ville-Rouault, La Croix-Guingard et La Ville-Louais. La délimitation de l'agglomération doit être réalisée au plus proche afin d'éviter une extension vers le rivage et présenter une situation homogène pour l'ensemble des parcelles :

- La parcelle ZK264 située en continuité du bâti existant à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, est logiquement classée en UB1 (R25).
- La parcelle AD248 dispose d'une possibilité d'extension en UB1 qui ne respecte pas la loi Littoral, le périmètre

de l'agglomération doit être au plus près du bâti existant comme les parcelles voisines (C15, E51).

- La parcelle ZL341 est bordée à l'extérieur par une zone UT qui n'est pas au sens de la loi Littoral un espace bâti en extension de l'agglomération, elle constitue une extension, elle doit être reclassée en zone N (C16).

Les parcelles listées ci-après ont fait l'objet d'une analyse attentive. Ces classements dans les espaces proches du rivage doivent être maintenus tels qu'ils figurent au règlement graphique en conformité avec la loi « Littoral ».

La Ville Rouault – La Croix Guingard : AD325 (E99, R22), ZK345 (C41), ZK205 (C41).

La Petite Ville : Z1129 (R13).

La Ville-Morel : ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70).

#### **CONCLUSION**

- ➔ La délimitation des EPR est conforme SCoT, elle est repérée au règlement graphique.
- ➔ Le classement des quelques habitations isolées situées dans les EPR en zone naturelle est cohérent.
- ➔ La délimitation de l'agglomération est au plus proche du bâti afin d'éviter une extension vers le rivage.
- ➔ La limite de l'agglomération au droit de la parcelle AD248 doit être réduite au plus près du bâti (C15, E51).
- ➔ La parcelle ZL341, en extension dans les EPR, sans justification doit être en espace naturel (C16).
- ➔ Le classement en UB1 de la parcelle ZK264 est logique (intérieur de l'enveloppe agglomérée) (R25)
- ➔ Nous émettons un avis défavorable aux demandes de classement en zonage constructible des parcelles suivantes : La Ville Rouault – La Croix Guingard : AD325 (E99, R22), ZK345 (C41), ZK205 (C41) - La Petite Ville : Z1129 (R13) et La Ville-Morel : ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70).

#### **554 Urbanisation dans la bande littorale des 100m**

- La bande des 100m est-elle repérée au règlement graphique ?
- Le secteur de Tournemine situé dans la bande littorale des 100m doit-il être maintenu en zone N ?

La bande des 100m est repérée au règlement graphique. Seul le secteur de Tournemine comprend des constructions dans la bande des 100m, celles-ci, classées en N respectent la coupure d'urbanisation et sont exclues logiquement des espaces remarquables.

#### **CONCLUSION**

- ➔ La bande des 100m, repérée au règlement graphique du PLU, est essentiellement en zone NL.
- ➔ Les constructions existantes de Tournemine, comprises dans la bande des 100m, sont classées en N.
- ➔ Le classement des constructions de Tournemine en N protège la coupure d'urbanisation entre Pordic et Plérin.

#### **555 Capacité d'accueil**

- La commune nouvelle de Pordic a-t-elle les capacités d'accueillir le projet présenté ?
- La distance entre un éventuel collège à la Cuve et les équipements sportifs délocalisés doit-elle faire l'objet d'un avis du Conseil Départemental ?
- La réalisation du passage dénivelé dédié aux liaisons douces aux environs du giratoire Sud a-t-elle des conséquences sur les capacités du territoire à accueillir un projet de rééquilibrage vers l'ouest ?

La délimitation des agglomérations et extensions (agglos et villages) a été faite au plus près des espaces urbanisés. Les capacités de densification ont été étudiées au sein de l'enveloppe globale agglomérée avant d'envisager les extensions urbaines. Celles-ci intègrent les dessertes en liaisons douces (OAP) et en transport en commun. L'objectif est de privilégier les éventuelles extensions de l'agglomération de Pordic à l'Ouest de la RD 786.

La préservation des espaces naturels prend en compte la nécessité de les ouvrir à la fréquentation du public.

La capacité des équipements sanitaires en matière d'eau potable, d'eaux usées et de collecte des eaux pluviales permettent de satisfaire ces objectifs.

Les équipements scolaires actuels (maternelle et primaire) permettent d'accueillir la nouvelle population. Le Conseil Départemental n'a pas pour objectif à court terme d'implanter un établissement du second degré sur la commune.

Le PLU évoque cependant la pré-localisation d'un collège à la Cuve (site classé en A). Cet espace a la capacité de l'accueillir mais l'éloignement des équipements sportifs de ce site doit être validé par le Conseil Départemental.

Le giratoire situé sur le même secteur ne possède pas toutes les capacités d'accueil souhaitables tant qu'une liaison douce dénivelée ne sécurisera pas les traversées entre l'Est et l'Ouest de la commune.

#### **CONCLUSION**

- La commune dispose des capacités d'accueil nécessaires en orientant son développement vers l'Ouest.
  - La Commune préserve ses espaces naturels par un zonage en N et NL.
  - La capacité des équipements sanitaires et scolaires satisfait les besoins sur la durée du PLU.
  - Le Conseil Départemental doit émettre un avis sur la distance entre l'équipement sportif et le site de Cuve.
  - Le giratoire Sud doit être sécurisé sans tarder par une liaison douce dénivelée pour piétons et cyclistes.
- 

#### **556 Coupures d'urbanisation**

- Le PLU reprend-il les coupures d'urbanisation prévue au SCoT ?
  - Existe-t-il des coupures d'urbanisation dans les espaces rétro-littoraux ?
  - Le littoral de Pordic a-t-il les caractéristiques d'une coupure longitudinale ?
- 

Les trois coupures d'urbanisation identifiées au SCoT sont respectées. Ces coupures remontent dans les terres le long des vallées au sein des déclivités existantes apportant en certains endroits la nature en ville.

Le littoral de Pordic présente des falaises lui donnant un caractère naturel et riche en mesures de protections environnementales. A l'exception des quelques constructions de Tournemine et du secteur urbanisé de La Ville-Rouault, la totalité du littoral de la commune constitue une forme longitudinale de coupure d'urbanisation.

#### **CONCLUSION**

- Les trois coupures d'urbanisation portées au SCoT sont préservées par un classement en NL et N.
  - La topographie du littoral (falaises) génère un linéaire important d'espaces protégés donnant à cet ensemble une forme longitudinale de coupure d'urbanisation.
- 

#### **557 Espaces remarquables**

- Les espaces remarquables classés en NL comprennent-ils les espaces disposant de mesures réglementaires de protection ?
  - Le périmètre du zonage NL est-il conforme à celui des espaces réglementés : sites inscrits, ZNIEFF, ENS ?
  - Les zones humides situées à proximité sont-elles intégrées aux en NL (et N) ?
  - La cohérence du zonage NL avec la commune de Binic est-elle justifiée ?
  - Le report en NL de la limite de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles est-elle cohérente avec le périmètre des ENS validé en 2017 au droit de la parcelle ZL278 ?
  - Les parcelles ZK205, ZL72, ZM228 et ZM275 doivent-elle être maintenues en NL ?
- 

Les espaces naturels remarquables cités à l'article R121-4 du code de l'environnement (loi Littoral) sont tous couvertes par un classement en zone NL. Parmi ceux-ci se trouvent les sites inscrits, les ZNIEFF et les ENS.

Le zonage NL localisé le long des vallées intègre les zones humides existantes parfois en complément avec les zones N existantes (C83).

Il est nécessaire de s'assurer de la continuité de ce report en zone NL des espaces remarquables situés en limite de Binic.

La limite de la zone NL sur la parcelle ZL278 (C20) et sur les trois parcelles voisines doit être mise en conformité avec celle des espaces naturels sensibles et leurs zones de préemption.

Les parcelles ZK205 (C41), ZL72 (C51) ZM228 et ZM275 (C70) doivent être maintenues en zone NL en conformité avec la délimitation des espaces naturels et leur zones de préemption (cf. espaces naturels sensibles).

## CONCLUSION

- Les espaces naturels remarquables cités à l'article R121-4 (loi Littoral) sont protégés par un zonage NL
  - Le zonage NL intègre souvent les zones humides existantes en complément avec les zones N.
  - Il est nécessaire de s'assurer de la continuité de ce report en zone NL en limite de Binic.
  - La zone NL sur la parcelle ZL278 (C20) et sur les trois parcelles voisines doit être mise en conformité avec les ENS et leur droit de préemption
  - Les parcelles ZK205 (C41), ZL72 (C51) ZM228 et ZM275 (C70) doivent être maintenues en zone NL (ENS).
- 

## **56 Mesures de protection et servitudes**

### **56.1 Emplacements réservés**

- Les emplacements réservés sont-ils clairement identifiés ?
  - La destination, les longueurs, largeurs et/ou emprises des ER ainsi que les bénéficiaires sont-ils indiqués ?
  - L'ER 101 de la rue Bourlago doit-il être maintenu ?
  - L'ER 119 doit-il être maintenu en partie nord sur une seule rive de la voie ?
  - L'ER impactant la parcelle AC360 a-t-il été supprimé ?
  - L'ER 213 préserve-t-il les espaces agricoles en cours d'exploitation ?
  - L'ER 214 à Tréméloir doit-il être maintenu ?
  - L'ER 301 (Vau Madec) doit-il être conservé ?
  - Faut-il inscrire un emplacement réservé à destination du collège ?
  - Faut-il créer un ER garantissant la desserte de la zone 1AUh nord-ouest de la rue des Rochettes à Tréméloir ?
- 

Il n'existe pas de durée maximale de validité d'un emplacement réservé au PLU mais la collectivité a intérêt à profiter de cette opportunité plutôt que d'attendre de nombreuses années.

Après avoir procédé à une analyse des emplacements réservés (cf. rapport d'enquête) nous formulons les avis suivants :

ER101 (rue Bourlago) : Cet élargissement est nécessaire dans un secteur en développement en partie ouest de l'agglomération. Nous émettons un avis favorable à la réduction de cette emprise tel qu'il est proposé par la commune en annexe au dossier d'enquête. Notre avis ne porte que l'emprise de l'emplacement réservé et non pas sur les caractéristiques des aménagements et sur les sens de circulation qui relèvent de l'opérationnel (E28, E37, E91).

ER 119 (rue de Très-les-Murs) : Nous émettons un avis favorable à cet élargissement du seul côté sur une emprise non bâtie. Le maintien d'un seul côté de la voie permet en préservant la chaussée de limiter les coûts.

ER203 (rue Duguay-Trouin) : Il n'existe plus d'emplacement réservé à cet endroit, le pétitionnaire obtient satisfaction. Le classement en N préserve l'accès à la parcelle (E95).

ER213 (La Toise) : Cet emplacement réservé (liaison douce) doit être conservé tel qu'il est présenté, il pourra être affiné ultérieurement. Il devra en phase opérationnelle, préserver l'exploitation des surfaces agricoles non urbanisées (R10, E14, E33, E94).

ER214 (Tréméloir) : Une liaison piétonne n'a pas pour objet d'impacter EBC. La présence de ruche nécessite d'ajuster très légèrement ce tracé après visite sur site (C21, E76, E103).

ER218 (Le Rocher aux Frênes) : Cet emplacement réservé en traversée de la vallée du Camet, ne donne pas lieu à des observations sur son tracé ou son emprise, l'observation relève de l'opérationnel.

ER301 (Vau Madec) : L'ER301 permet l'accueil des visiteurs en préservant les espaces naturels. Cet ER doit être conservé afin d'éviter la dégradation des accotements (R21, C21, E76, E103), l'emprise pourra être précisée.

Eventuel futur collège : L'absence de programmation d'un collège à court ou moyen terme justifie l'absence d'emplacement réservé. En cas de besoins les espaces classés en A seront mobilisables.

Desserte zone 1AUh2 de Tréméloir : La zone 1AUh2 située rue des Rochettes dispose d'une OAP (secteur 13) qui suffit pour prescrire la sortie de l'opération à cet endroit. Il n'est pas utile d'inscrire un ER.

Rue des écoles : L'OAP (zone 2AU) possède des prescriptions qui dispensent d'un emplacement réservé.

Autres de demandes de créations d'ER : Celles-ci relèvent de l'opérationnel

Nous n'avons pas d'observation sur les autres emplacements réservés.

## CONCLUSION

- ➔ Les emplacements réservés sont des outils qui ne disposent pas d'une durée limitée.
  - ➔ L'objectif est de profiter des mutations pour faire valoir le droit de préemption.
  - ➔ ER101 (rue Bourlago) : inscrire la réduction d'emprise proposée par la commune (E28, E37, E91).
  - ➔ ER214 (Tréméloir) : La présence de ruche nécessite d'ajuster le tracé après visite sur site (C21, E76, E103)
  - ➔ ER301 (Vau Madec) : Cet ER doit être maintenu mais son emprise sera à préciser (R21, 21, E76, E103)
  - ➔ ER119 : (rue de Très-les-Murs) Nous émettons un avis défavorable à la modification de cet ER (R09)
  - ➔ ER203 (rue Duguay-Trouin) : Il n'existe plus d'emplacement réservé sur la parcelle AC360 (E95).
  - ➔ ER213 (La Toise) : Le tracé doit être conservé, mais il pourra être affiné ultérieurement. L'exploitation des terres agricoles devra être préservée (hors PLU) (R10, E14, E33, E94).
  - ➔ ER218 (Le Rocher aux Frênes) : L'observation ne relève pas du PLU mais de la phase opérationnelle
  - ➔ Nous émettons un avis défavorable à l'inscription des nouveaux emplacements réservés suivants :

Futur collège	Préservé par un classement de la Cuve en A (E02)
Zone 1AUh2 de Tréméloir	Préservée par une OAP (C05)
Rue des écoles	Préservée par une OAP (E76, E103)
  - ➔ Les autres demandes ne relèvent pas du PLU mais de la mise en œuvre de travaux (E76, E103)
- 

## **562 Repérage du Bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

- Les caractéristiques retenues sur le bâti existant sont-elles assez précises et bien définies ?
  - Un bâtiment ayant toutes les caractéristiques mais non repéré, pourra-t-il changer de destination ?
  - Le repérage est-il complet ?
  - La définition du changement de destination est-elle satisfaisante ?
  - Faut-il ajouter la notion d'un accès suffisant comme indiqué dans le règlement de la zone A ?
- 

L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination est intéressant, mais peut-il être exhaustif. Le règlement liste cinq types de destination alors que le changement ne concerne que la transformation de bâtiments d'exploitation en habitation. Certaines habitations anciennes situées en zone A et N ne devraient pas être repérées.

Il existe des erreurs parmi ce repérage pour lesquelles, après visite sur site, il sera nécessaire d'envisager une modification.

Nous émettons un avis favorable aux demandes présentées pour les sites 18 (E66), 63 (R06) 72 (E10) et ZN (79).

Les autres constructions situées sur les parcelles OW254, OW261 (E03), ZE24 (E16) ne peuvent être prises en compte, soit il s'agit déjà d'habitations, soit ce sont des constructions ne qui ne répondent pas aux critères architecturaux de base.

## CONCLUSION

- ➔ L'inventaire des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination est précis.
  - ➔ Les caractéristiques du bâti pouvant changer de destination sont précises.
  - ➔ Le recensement n'est pas exhaustif, certaines constructions ne devraient pas y figurer (déjà en habitation) mais d'autres constructions devraient être référencées, l'inventaire doit être mis à jour.
  - ➔ Les constructions situées sur les sites 18 (E66), 63 (R06) 72 (E10) et parcelle ZN78 (E39) doivent être mises à jour ou repérées.
  - ➔ Nous émettons un avis défavorable au repérage des constructions situées sur les parcelles OW254, OW261 (E03), ce sont déjà des habitations.
  - ➔ Nous émettons un avis défavorable au repérage des constructions de la parcelle ZE24 (E16), elles ne répondent pas aux critères architecturaux de base.
-



## 563 ZNIEFF

- Le report graphique des deux ZNIEFF permet-il d'assurer leur préservation ?
- La partie maritime de la ZNIEFF « Côte ouest de la baie de Saint-Brieuc » doit-elle bénéficier d'un zonage maritime ?

---

Le report des superficies terrestres des deux ZNIEFF au règlement graphique est cohérent et entièrement couvert par un classement en espace remarquable lorsqu'il ne s'agit pas de constructions.

Pour information la ZNIEFF de type 2 (côte Ouest de la vallée de Saint-Brieuc) couvre une superficie de 5423 hectares qui s'étend sur un espace maritime important. Celle-ci n'est pas zonée mais elle ne comprend pas de mesures réglementaires, il s'agit d'un inventaire environnemental à préserver.

### CONCLUSION

- ➡ Les superficies terrestres des deux ZNIEFF sont reportées (RP) et couvertes par un zonage NL.
  - ➡ La ZNIEFF (côte Ouest de la vallée de Saint-Brieuc) n'est pas reportée en mer.
- 

## 564 Sites classés et inscrits

- Les maisons de la Ville-Rouault situées au sein du site inscrit doivent-elles être en espace remarquable ?
- Le report du site inscrit au sein du zonage NL est-il cohérent ?

---

Le code de l'urbanisme en vigueur en 2016 précise (article R121-4.7°) que sont considérés comme espace remarquable : « Les parties naturelles des sites inscrits ou classés... ». Il est donc logique que ces habitations soient exclues du zonage NL.

Les autres parcelles du site inscrit bénéficient toutes d'un classement en zone NL. Nous n'avons pas d'observation concernant l'intégration graphique de ce site au sein du zonage NL.

### CONCLUSION

- ➡ Le zonage NL couvre la superficie totale des sites inscrits (absence de sites classés).
  - ➡ Les parties naturelles des sites inscrits sont protégées par un classement en NL.
- 

## 565 Espaces naturels sensibles et zones de préemption

- Les parcelles ou parties de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281 doivent-elles être en zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles ?
- Les parcelles ZK205 (La Ville Rouault), ZL72 (La Ville Morel), ZM228, ZM275 (La Ville Morel) doivent-elles être maintenues en zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (C70) ?
- Les autres classements en zone NL des ENS sont-ils cohérents ?

---

Les zones de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles (ENS) sont présentées au RP. Ces zones sont classées en NL.

Il existe une différence entre la cartographie des ENS du rapport de présentation (p60) et le report au règlement graphique en zone NL. Ce sont les parcelles ZL278 (C20) et les fonds de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281. L'imprécision de la limite des ENS a des conséquences préjudiciables en les impactant d'un droit de préemption.

Les huit constructions situées NL (T2 p. 187) au titre des ENS sont des habitations légères de loisirs, sinon elles seraient exclues du droit de préemption. Leur classement ne pose pas de difficultés.

Les parcelles ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70), ZK205 (C41) sont logiquement en NL (ENS + préemption).

### CONCLUSION

- ➡ Les zones de préemption au titre des ENS sont logiquement classées en NL.
- ➡ Le classement en droit de préemption de la parcelle ZL278 (C20) et des fonds de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281 est excessif selon la cartographie des ENS.
- ➡ Les huit habitations légères de loisirs et les parcelles ZL72 (C51), ZM228 et ZM275 (C70), ZK205 (C41) sont logiquement en NL (ENS + préemption).

## 566 Zones humides et ruisseaux

- Les zones humides sont-elles en majeure partie protégées par un classement en N et NL ?
- Les ZH sont-elles repérées par un graphisme suffisamment lisible ?
- Le report graphique de la ZH de l'aéroport est-il conforme à l'étude complémentaire ?
- Le projet « cabane dans les arbres » peut-il porter atteinte à la zone humide présente sur site ?
- La limite entre la zone N et AL à la Ville Malotte peut-elle être modifiée sans porter atteinte à la ZH ?
- La ZH de la Ville Neuve Crignette classée en N doit-elle être conservée ?

---

Les ZH et les ruisseaux sont protégés par un classement en zone N et NL. Quelques ZH de faible superficie sont en A et AL, lorsque celles-ci sont isolées sans possibilité de raccordement à un corridor écologique. Leur représentation graphique devrait être clarifiée lorsqu'elles couvrent simultanément une ZH et un EBC.

La commune a l'obligation de reporter sur le règlement graphique de son PLU l'inventaire des zones humides.

ZH de l'aéroport : La réduction de celle-ci est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE, une vérification à la parcelle est nécessaire (C 73, C61, C63, C73, C76, C83, E19, E20, E41, E44, E47, E48, E52, E53, E54, E55, E58, E60, E61, E62, E63, E64, E68, E70, E75, E77, E79, E80, E81, E92, E93, E98).

Kéribet : Les ZH détruites doivent être compensées mais ce suivi est hors PLU (C73, C83).

Tréméloir : Les EBC destinés à l'activité « cabanes dans les arbres » sont couverts par une zone humide ce qui compromet l'exercice de cette activité (E12).

La Ville Malotte : La délimitation entre les zones AL et N sera ajustée à la zone humide (E38).

La Ville Neuve Crignette : Cette ZH doit conserver son classement en N pour être protégée (E100).

### CONCLUSION

- ➡ Le report des ZH au règlement graphique doit être conforme à l'inventaire.
- ➡ Le report de la ZH de l'aéroport est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE.
- ➡ Les zones humides sont protégées par un repérage et par un classement de la majeure partie en N et NL.
- ➡ La superposition des EBC et des ZH sur fond vert (N et NL) doit être rendue plus lisible.
- ➡ La délimitation entre les zones AL et N à la Ville-Malotte doit être ajustée à la zone humide.
- ➡ La réduction de la ZH de l'aéroport est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE.
- ➡ Les ZH détruites doivent être compensées mais ce suivi est hors PLU.
- ➡ Les EBC destinés à l'activité « cabanes dans les arbres », sont couverts par une zone humide ce qui compromet l'exercice de cette activité mais cette gestion est hors PLU.
- ➡ La ZH de la Ville Neuve Crignette doit être préservée.

## 567 Espaces boisés classés

- La réglementation sur les EBC est-elle présentée ?
- Les EBC repérés en zones U, A et N sont-ils protégés ?
- La représentation des EBC est-elle facilement lisible ?
- L'absence de repérage des EBC en ZH facilite-t-elle leur localisation et leur gestion ?
- Le passage de cheminements dans les EBC nécessite-il l'abattage d'arbres ?
- Le classement en EBC empêche-t-il l'abattage des arbres malades ?

---

La réglementation sur les EBC est présentée en annexe au règlement littéral (C06, R01). Le repérage des EBC au droit des ZH et sur le fond vert des zones N et NL n'est pas très lisible. Des mises à jour au droit des lignes RTE sont nécessaires, la localisation des EBC absents sur le site de l'aéroport n'est pas précisée (C63).

Des EBC complémentaires seront ajoutés (C73, C83).

Lorsqu'il y a superposition des ZH et des EBC, leur usage fait référence à deux réglementations distinctes. Les cabanes dans les arbres, si elles sont autorisées en EBC, ne doivent pas compromettre la ZH par un piétinement ou la réalisation de cheminements, il est nécessaire de maintenir leur distinction graphique (E12).

Il n'est pas nécessaire de déclasser un EBC pour abattre un ou des arbres menaçant la sécurité (C06). Les EBC sont

destinés à recevoir d'éventuels cheminements piétons à condition de ne pas abattre les arbres (R01).

#### **CONCLUSION**

- ➔ Le règlement littéral comprend en annexe les mesures spécifiques qui s'appliquent aux EBC.
  - ➔ Le repérage des EBC est réalisé en conformité avec l'inventaire et sur avis de la CDNPS.
  - ➔ La lisibilité des EBC et ZH sur fond vert doit être améliorée.
  - ➔ Des EBC sont à ajouter (mémoire en réponse de la commune).
  - ➔ Aucun EBC absent n'est localisé sur le site de l'aéroport.
  - ➔ La distinction entre ZH et EBC doit être maintenue (fréquentation des EBC oui, piétinement des ZH non).
  - ➔ Il n'est pas nécessaire de déclasser un EBC pour abattre les arbres malades (cf. réglementation).
  - ➔ Les EBC fréquentés par des cheminements piétons sont protégés de tout abattage d'arbre.
- 

#### **568 Eléments patrimoniaux : Haies, boisements et arbres repérés au titre de la loi Paysage**

- La représentation graphique des haies protégées (loi Paysage) repose-t-elle sur un inventaire complet ?
  - Les haies ornementales doivent-elles être repérées graphiquement au titre de la loi Paysage ?
  - Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne risque-t-il pas d'être confondu avec le patrimoine d'intérêt local à préserver ?
  - La trame verte présente-t-elle des interruptions dans la continuité des corridors écologiques ?
  - Est-il nécessaire de compléter le règlement graphique par quelques haies ?
- 

Le patrimoine bâti d'intérêt local n'a pas fait l'objet d'un inventaire. Seul le patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination est repéré en zone A et N. Les autres constructions anciennes bénéficient de protection au règlement littéral.

Le règlement graphique ne présente pas d'interruption dans la continuité de la trame verte, elle s'appuie sur les vallées profondes qui caractérisent le territoire même si elle est plus diffuse aux abords du littoral (C73, C83).

Le rôle hydrologique des haies, des talus surmontés de haies, la nécessité de restaurer le bocage... sont nécessaires et pris en compte par un zonage approprié en N et NL. Des haies sont protégées individuellement par un repérage spécifique.

L'inventaire du SMEGA est exhaustif (C73, C83), toutes les haies arbustives ne peuvent être protégées. Une analyse de terrain permettra une mise à jour (C20, E42, E72, E76, E103). A cette occasion la nécessité d'ajouter des haies sera étudiée (R02, C21). La localisation des autres haies protégées au titre de la « loi Paysage » n'attire pas d'observation de notre part.

#### **CONCLUSION**

- ➔ Le patrimoine bâti pouvant changer de destination est repéré et dispose d'une annexe spécifique.
  - ➔ Les autres constructions anciennes sont protégées par des mesures réglementaires propres à chaque zonage.
  - ➔ Les haies et espaces boisés qualifiés de patrimoine d'intérêt local sont protégés par un classement en N ou NL ou par un repérage graphique individualisé (trait vert).
  - ➔ Une analyse de terrain permettra une mise à jour par le retrait de certaines haies arbustives et l'ajout de haies qui devraient être protégées.
  - ➔ L'inventaire exhaustif du SMEGA ne peut être retenu en totalité au titre de la loi Paysage.
-

## 569 Sites archéologiques

- Les sites archéologiques sont-ils repérés et facilement identifiables au règlement graphique ?
- 

Le renvoi à l'article 10 des dispositions générales du règlement littéral en légende est intéressant. Nous n'avons d'observation sur le repérage des différents sites archéologiques.

### CONCLUSION

- ➡ Le repérage des sites archéologique est reporté et sa réglementation rappelée.
- 

## 56.10 Repérage du tracé de la déviation de Binic

- Le tracé indicatif de la déviation de Binic peut-il être retiré dès à présent, étant entendu que ce projet n'existe plus ?
- 

Le tracé indicatif de la déviation de Binic n'a plus d'utilité. Il peut être maintenu par nécessité de compatibilité (SCoT) mais il faut s'assurer que sa suppression pourra se faire par une simple mise en compatibilité C23).

### CONCLUSION

- ➡ Le tracé indicatif de la déviation de Binic est compatible avec le SCoT.
  - ➡ Il est nécessaire de s'assurer que ce tracé pourra être supprimé par une simple mise en compatibilité.
- 

## 56.11 Marges de recul

- Les marges de recul sont-elles reportées en conformité avec les indications portées à l'article 8 des dispositions générales (règlement littéral) ?
  - Les parcelles AB1025 (Pordic), ZE119, ZE121, ZE123, ZE175, ZE177, ZB277 (Tréméloir) peuvent-elles être rendues constructibles ?
- 

Les marges de recul situées le long des axes routiers sont reportées au règlement graphique dans les zones A et N. Les demandes de constructions nouvelles et d'extension de l'urbanisation dans ces marges situées hors des périmètres agglomérés ne peuvent être acceptées : AB1025 (E40), ZE119, ZE121, ZE123 (E97), ZE175, ZE177 (R15) et ZB277 (R23).

### CONCLUSION

- ➡ Les marges de recul situées le long des axes routiers sont reportées en zones A et N.
  - ➡ Nous émettons un avis défavorable aux demandes de constructibilité présentées dans ces marges hors des périmètres agglomérés définis au règlement graphique : AB1025 (E40), ZE119, ZE121, ZE123 (E97), ZE175, ZE177 (R15) et ZB277 (R23).
- 

## 56.12 Autres servitudes

- Le GR34 (servitude EL9) est-il reporté au plan des servitudes ?
  - La servitude (I4) surplomb de lignes électriques, est-elle reportée au plan des servitudes ?
  - Les références de la servitude INT1 (cimetières) sont-elles exactes ?
  - La servitude INT1 doit-elle concerner le cimetière de l'agglomération de Pordic ?
  - La servitude INT1 s'applique-t-elle toujours aux populations agglomérées supérieures à 2000 habitants ?
  - Le cimetière de Tréméloir est-il assimilé à un transfert hors des parties agglomérées ?
- 

Une mise à jour sera réalisée concernant les sentiers de randonnées. La servitude de passage du GR34, de type EL9 est reportée sur le plan d'ensemble des servitudes d'utilité publique. Ce tracé n'attire pas d'observation.

Les servitudes relatives aux canalisations électriques ne font pas l'objet de contraintes réglementaires.

Le cimetière de Pordic bénéficie d'une servitude (plan général des servitudes). Les références réglementaires ne

sont pas à jour : Les articles L361-1 et L361-4 du code des communes doivent être remplacés par les articles L2223-5 et L2223-7 du code général des collectivités territoriales et l'article L425-13 du CU.

A Tréméloir cette servitude ne s'applique pas (population agglomérée < 2000 habitants). Avant de valider la zone AU, Il faut de s'assurer que cette règle est toujours en vigueur et sinon, que celui-ci n'a pas les caractéristiques d'un transfert hors des parties agglomérées.

#### CONCLUSION

- ➔ Le GR 34 est reporté au plan des servitudes.
- ➔ La marge de protection du cimetière de l'agglomération de Pordic est reportée au plan des servitudes.
- ➔ Les références réglementaires relatives aux cimetières doivent être mises à jour.
- ➔ Il faut s'assurer que le cimetière de Tréméloir ne doit pas disposer d'une protection (<2000 hab).
- ➔ La servitude IA relative aux canalisations électriques n'a pas de contrainte réglementaire.

## THEME 6 REGLEMENT LITTERAL

Préambule

Définitions

### I. Dispositions générales

#### I.I Champ d'application, portée et contenu du règlement

- La définition des bâtiments annexes doit-elle préciser que les piscines y sont rattachées selon la Loi de 2015 ?
- Doit-il être précisé que la pièce 5E « Repérage du bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement » a été réalisé selon cette définition ?
- Piscine : Faut-il rattacher cette définition à la notion de bâtiment annexe ?
- Le PLU couvre-t-il réellement l'ensemble du territoire communal ?
- Le libellé des zones graphiques est-il en harmonie avec la trame proposée par le DOO du SCoT ?
- L'article 4 devrait-il comprendre une nomenclature de tous les sous zonages utilisés dans le PLU ?
- Les autres définitions et dispositions générales sont-elles en nombre suffisant et sont-elles cohérentes ?

Bâtiments annexes : Préciser que les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes (Loi du 6 août 2015).

Destination des constructions : Faire référence à ces catégories pour le bâti pouvant changer de destination.

Piscine : Ajouter un renvoi vers la définition des « bâtiments annexes » (implantation).

#### Dispositions générales

Article 1 : Préciser « ensemble du territoire terrestre » ou ajouter un zonage maritime.

Article 4 : Indiquer que le libellé des zonages graphiques a été réalisé à partir de la grille d'harmonisation trame proposée au DOO du SCoT et mettre à jour ces libellé afin de faciliter la compréhension future avec le PLUi.

#### CONCLUSION

- ➔ Les dispositions générales et le champ d'application sont présentés en première partie du règlement.
  - ➔ Bâtiments annexes : Préciser que les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes (Loi de 2015).
  - ➔ Destination des constructions : Faire référence à ces catégories pour le bâti pouvant changer de destination.
  - ➔ Piscine : Ajouter un renvoi vers la définition des « bâtiments annexes » (implantation).
- Dispositions générales
- ➔ Article 1 : Préciser « ensemble du territoire terrestre » ou ajouter un zonage maritime.
  - ➔ Article 4 : Indiquer que le libellé des zonages graphiques a été réalisé à partir de la grille d'harmonisation trame proposée au DOO du SCoT et mettre à jour ces libellé pour faciliter la compréhension future avec le PLUi.

## I.II Règles applicables à l'ensemble du territoire

- Les dispositions prévues font-elles référence à la réglementation ?
- Le report de la ZH de l'aéroport nécessite-t-il une modification du règlement littéral ?
- Le patrimoine bâti d'intérêt local fait-il l'objet d'un inventaire ?
- Le règlement littéral fixe-t-il des critères précis empêchant la démolition du patrimoine bâti d'intérêt local ?
- Le petit patrimoine vernaculaire est-il suffisamment protégé ?
- Les murs traditionnels (en pierre) sont-ils protégés sur la totalité du territoire ?
- Les haies identifiées doivent-elles disposer d'une obligation de replantation après arasement ?
- Les méthodes alternatives de récupérations des eaux pluviales sont-elles assez détaillées ?

---

Ouvrages électriques : Le règlement sera mis à jour en rappelant que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes HTB.

Changement de destination : L'autorisation de démolir les bâtiments inventoriés à ce titre est précisée à l'article 3 (p.16) sous réserve d'une demande préalable de permis de démolir (art. 5).

Eléments patrimoniaux : Il n'existe aucun inventaire individualisé protégeant ce patrimoine à l'exception de celui pouvant changer de destination. Le patrimoine bâti est soumis à l'obtention d'un permis de démolir et le bâti antérieur au XXème siècle est protégé dans chacun des règlements de zones.

Les critères permettant d'interdire la démolition de ce patrimoine ne sont pas définis, la protection générale du patrimoine vernaculaire (puits, fours, croix et calvaires) n'est pas précisée mais celui-ci est antérieur au XXème siècle. Sa restauration est autorisée en zone N et NL (p.118 et 128).

### Murs maçonnés

Les murs traditionnels (pierre apparente) des UA, UB, UV, A et N (p.32, p.45, p.57, p.111, p.122) sont protégés

Les murs traditionnels des zones UE ne sont pas protégés.

Zones humides : L'art 6 des dispositions générales intégrera la dernière version de la règle 4 du SAGE.

Haies identifiées : La replantation des linéaires de haies arasées, repérées au titre de la loi paysage, sera imposée (et non pas pourra être).

Eaux Pluviales : Chaque article 3.2.2 « Eaux Pluviales ». Une formulation plus incitative est souhaitable pour limiter les rejets dans le réseau.

### CONCLUSION

- Les dispositions générales comprennent l'essentiel des rubriques nécessaires.
- Les murs traditionnels (pierre apparente) des UA, UB, UV, A et N (p.32, p.45, p.57, p.111, p.122) sont protégés
- Le règlement sera mis à jour en rappelant les règles de prospect et d'implantation (lignes HTB).
- L'art 6 (ZH) des dispositions générales intégrera la dernière version de la règle 4 du SAGE.
- Certaines mesures de protection situées dans chaque zonage pourraient être transférées dans les dispositions générales pour éviter des oublis (ex : protection du patrimoine bâti et vernaculaire).
- Les critères autorisant la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16) ne sont pas définis.
- Les murs traditionnels des zones UE ne sont pas protégés.
- La replantation des linéaires de haies arasées (loi paysage), sera « imposée » et non pourra être.
- Articles 3.2.2 « Eaux Pluviales » : Trouver une formulation plus incitative pour limiter les rejets dans le réseau.

## II. Zones urbaines Zones UA

- En l'absence d'inventaire du patrimoine d'intérêt local, est-il nécessaire de protéger le patrimoine bâti ancien par des mesures réglementaires selon le zonage du règlement graphique en centralité ?
- Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
- La mixité sociale dispose-t-elle de prescriptions ?
- Le cimetière de Pordic et ses riverains peuvent-ils répondre aux prescriptions du zonage UAb ?
- Les caractéristiques des commerces situés en RDC sont-elles suffisamment protégées ?
- Le libellé de l'article 2.2.2 oblige remet-il en cause les toitures « toit plat » existantes en UAa et UAc ?
- Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- Les autres dispositions du zonage UA sont-elles cohérentes ?

---

Les locaux commerciaux ayant existé depuis moins de 3 ans, dans les centralités des deux agglomérations (UAa et UAc) sont protégés contre un changement en habitat. Le contraire est donc possible : transformation des logements en RDC en local commercial.

La cohérence du règlement UAb avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée. Si c'est le cas l'article 1.1.1 (usage et affectation des sols) doit être complété. La mixité sociale fait l'objet de prescriptions (1.1.3).

Le dernier alinéa de l'article 2.2.2 prend des dispositions pour préserver le bâti ancien antérieur au XXème siècle, ce qui en l'absence d'inventaire du patrimoine d'intérêt local, est indispensable. Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont protégés. Les maisons en matériaux bois sont autorisées.

Le même article prévoit des prescriptions sur l'orientation, le volume, les formes de la toiture et des ouvertures. Ceci traduit la volonté de la commune d'étendre la préservation du bâti ancien aux constructions situées en périphérie.

Il n'est pas précisé de quelle façon sera appliquée cette règle lorsqu'un bâtiment possédant un toit plat fera l'objet d'une demande de permis de construire pour des travaux ne remettant pas en cause sa toiture.

Ces prescriptions architecturales ne doivent pas empêcher toute possibilité, à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.

Les dispositions prévues aux articles 3.1, et 3.2 n'attirent pas d'observation de notre part.

### **CONCLUSION**

- Le règlement du zonage UA est bien renseigné, il est complété par des croquis pour la section 2.
- La mixité sociale fait l'objet de prescriptions.
- La vocation commerciale des RDC (zones UAa et UAc) est protégée pendant 3 ans après cessation d'activité.
- La transformation des logements situés au RDC (UAa et UAc) en locaux commerciaux n'est pas interdite.
- La Commune peut identifier, localiser et délimiter... les immeubles bâtis... à protéger, à conserver à mettre en valeur (art. L151-19), mais elle n'a pas l'obligation de disposer d'un inventaire de ce patrimoine.
- Le bâti ancien antérieur au XXème siècle est protégé en cas de restauration.
- Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont préservés.
- Les maisons en matériaux bois sont autorisées.
- Les constructions nouvelles situées en UAa et UAc doivent répondre à des objectifs de volumes et de forme des toitures et des ouvertures qui garantissent une unicité architecturale de l'ensemble.
- La compatibilité du règlement UAb avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée. Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété.
- Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.

---

## II. Zones urbaines

### **Zones UB**

- La destination de la zone UB est-elle préservée ?
- La zone UB autorise-t-elle l'implantation de nouveaux commerces de détail ?
- Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
- Le cimetière de Tréméloir et ses riverains peuvent-ils répondre aux prescriptions du zonage UB ?
- Le libellé de l'article 2.2.2 remet-il en cause les toitures « toit plat » existantes en UB ?
- Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- Les autres dispositions du zonage UB sont-elles cohérentes ?

---

L'article 1.1.2 du zonage UB interdit l'implantation de nouveaux commerces à l'exception des professions libérales et des extensions des commerces existants. En cohérence avec le PADD, il préserve les commerces des centralités situés en UAa et UAc. L'article 1.1.3, en conformité avec la zone UA, il répond aux obligations de mixité.

Les constructions antérieures au XXème siècle et les murs en pierre sont préservés. Les constructions en bois ne sont pas interdites.

Il faut s'assurer de la cohérence du règlement UB avec la présence d'un cimetière. Si c'est le cas l'article 1.1.1 (usage et affectation des sols) doit être complété. La mixité sociale fait l'objet de prescriptions (1.1.3).

Nous formulons les mêmes observations qu'en zone UA (sauf pour la forme des ouvertures) concernant la nécessité d'une recherche architecturale n'empêchant pas la profession d'architecte de s'exprimer.

Il n'est pas précisé de quelle manière sera appliquée la règle sur les volumes et formes des toits lorsqu'un bâtiment possédant déjà un toit plat fera l'objet d'une demande de permis de construire.

#### **CONCLUSION**

- La destination de la zone UB est clairement identifiée.
  - Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.
  - La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementés.
  - La compatibilité du règlement UB avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée (cf. servitudes). Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété.
  - Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.
- 

## II. Zones urbaines

### **Zones UV**

- La destination de la zone UV est-elle préservée ?
  - La zone UV autorise-t-elle l'implantation de nouveaux commerces de détail ?
  - Les anciennes clôtures traditionnelles en pierre sont-elles protégées ?
  - Les prescriptions architecturales empêchent-elles l'expression de la profession d'architecte ?
- 

Le zonage UV est clairement identifié par la présence des villages et hameaux anciens du territoire absorbé au sein des aires agglomérées.

L'article 1.1.2 du zonage UB interdit l'implantation de nouveaux commerces à l'exception des professions libérales et des extensions des commerces existants. En cohérence avec le PADD, il préserve les commerces des centralités situés en UAa et UAc.

L'article 1.1.3, en conformité avec la zone UA, répond aux obligations de mixité.

Le dernier alinéa de l'article 2.2.2 prend des dispositions pour préserver tout le bâti ancien antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle. Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont préservés. Les maisons en matériaux bois sont autorisées.

Cet article 2.2 présente les mêmes prescriptions architecturales qu'en zone UA y compris pour les ouvertures, nous formulons les mêmes observations. Des dispositions dérogatoires devraient être autorisées pour les mêmes raisons qu'en UA.

#### **CONCLUSION**

- La destination de la zone UB est clairement identifiée.
  - Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.
  - La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementés.
  - Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.
-



## II. Zones urbaines

### Zones UE

- La destination de la zone UE est-elle préservée ?
  - Les cimetières devraient-ils être en zone UE ?
  - Le zonage UE comprend-il du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et des murs en pierre ?
  - La mutualisation des places de stationnement est-elle prescrite ?
  - Les autres dispositions du zonage UE sont-elles cohérentes ?
- 

Le zonage UE est réservé aux constructions des équipements publics ou d'intérêt collectifs. Les cimetières ne sont classés en UE.

Les zones UE ne comprennent pas de bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle, ni de murs en pierre.

L'article 2.4 devrait prescrire une mutualisation des places de stationnement.

### CONCLUSION

- La destination du zonage UE est clairement identifiée.
  - La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite.
  - Le zonage UE ne comprenant pas de bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle, ni de murs traditionnels en pierre, il n'est pas utile de les protéger.
  - Les cimetières pourraient être en UE.
- 

## II. Zones urbaines

### Zones UT

- L'identification de la zone UT est-elle suffisamment précise ?
  - Les terrains de camping et de caravanage doivent-ils répondre à une autre réglementation que le CU ?
  - Un terrain de camping classé en UT constitue-t-il un espace urbanisé situé en continuité d'une agglomération ?
- 

L'article 1.1.1 précise que la zone UT admet les terrains de camping et de caravanage. Il faut faire référence à l'article D333-1-1 du tourisme ou préciser que sont admises dans ce type d'aménagement les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les deux terrains classés en UT sont délimités au règlement graphique (CU L.121-9).

Les deux sites présentent une superficie existante limitée, en continuité des espaces urbanisés (CU L.121-14).

Il doit être précisé que malgré cette localisation, ils ne constituent pas des espaces urbanisés (loi Littoral).

### CONCLUSION

- L'article 1.1.1 précise que la zone UT admet les terrains de camping et de caravanage.
  - Les deux terrains classés en UT sont délimités au règlement graphique (CU L.121-9)
  - Les deux sites présentent une superficie existante limitée, en continuité des espaces urbanisés (CU L.121-14).
  - Il faut faire référence à l'article D333-1-1 du code du tourisme ou préciser que les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont admises.
  - Il doit être indiqué que malgré leur localisation elles ne constituent pas des espaces urbanisés.
-

## II. Zones urbaines

### Zones UY

- La destination de la zone UY est-elle précise ?
  - Les commerces de centralité sont-ils protégés par une limitation de surface ?
  - La définition du zonage UY et de ses sous zones UYa et UYc est-elle cohérente ?
  - La zone UYa est-elle strictement réservée aux activités de l'aérodrome ?
  - Faut-il permettre les implantations commerciales en UYa ?
- 

Le zonage UY est affecté aux activités économiques.

La zone UY comprend trois sous-zones UYc (commerces), UYa (aéroport) et UY (autres activités).

Il est logique de ne pas permettre les activités commerciales en UYa pour ne pas concurrencer les autres centralités.

Le règlement n'autorise pas la création de piste auto/mo ou de piste d'éducation routière.

La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite pour toutes les zones UY.

### CONCLUSION

- ➡ Le zonage UY est affecté aux activités économiques.
  - ➡ La zone UY comprend trois sous-zones UYc (commerces), UYa (aéroport) et UY (autres activités).
  - ➡ Il est logique de ne pas permettre les activités commerciales en UYa pour ne pas concurrencer les autres centralités.
  - ➡ La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite pour toutes les zones UY.
  - ➡ Le règlement n'autorise pas la création de piste auto/mo ou de piste d'éducation routière.
- 

## III. Zones à urbaniser

- Le règlement littéral présente-t-il le même sous zonage en 2AUh et 2AUy que sur le règlement graphique ?
  - Le renvoi des dispositions du zonage 2AU vers le zonage 1AU est-il logique ?
  - La section 1 du zonage AU est-elle cohérente ?
  - La zone 1AUy à vocation économique doit-elle être ouverte aux activités commerciales ?
  - La mutualisation des places de stationnement en zone 1AUy doit-elle être envisagée ?
- 

Nous avons eu l'occasion d'aborder la partie réglementaire des zones AU lors de l'analyse des 28 OAP « habitat » et de l'OAP « économique » de l'aéroport.

Il existe trois règlements de zones AU : 1AU, 1AUh et 2AU.

La réglementation des zones 2AU fait souvent référence au zonage 1AU, qui à l'exception du 1AUh fait référence au zonage U.

Il est logique que la zone 1AUy ne soit pas être ouverte aux activités commerciales pour les mêmes raisons que celles évoquées en UY. La zone 1AUh possède un règlement détaillé.

Nous attirons l'attention sur deux points :

Si certaines zones 1AUh (ex : 1AUh2) ont vocation à être des zones UB, alors pourquoi pas 1AUB. Si certaines sont destinées au zonage UA (1AUh1), pourquoi ne sont-elles pas en 1AUA ?

Rappeler la nécessité de mutualiser les places de stationnement dans les futurs projets des zones AU destinées aux activités et équipements publics.

### CONCLUSION

- ➡ Il est logique que la zone 1AUy ne soit pas ouverte aux activités commerciales.
  - ➡ Faciliter la lecture du règlement entre la zone 1AUh et la zone U de destination (ex : zone 1AUh alors qu'il n'existe pas de zone Uh).
  - ➡ Rappeler la mutualisation des places de stationnement pour tous les nouveaux projets (AUy et AUE).
  - ➡ La partie réglementaire des zones AU a été abordée lors de l'analyse des différentes OPA.
  - ➡ La réglementation des zones AU (autres que 1AUh) renvoient souvent aux zonages U correspondants.
-

#### IV. Zones agricoles

- Un seul logement de fonction est-il suffisant ?
  - La construction d'une annexe sur une parcelle adjacente figurant sur une même emprise de bâti peut-elle se faire ?
  - La notion de continuité est-elle bien définie ?
  - Lorsqu'un terrain ne se prête pas à la construction (zone humide ; accidenté...) en continuité, cela empêche-t-il l'agrandissement d'une exploitation ?
  - Les piscines et leurs couvertures sont-elles soumises à la réglementation des annexes ?
- 

Le règlement prévoit des dispositions préservant les sièges d'exploitation agricoles.

Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.

L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.

Préciser la marge acceptable pour qu'une construction agricole soit qualifiée de continuité des constructions existantes du siège d'exploitation.

Il est logique que l'extension du bâti ayant bénéficié d'un changement de destination destiné aux hébergements touristiques ne soit pas autorisée.

Le nombre de logements de fonction devrait être évalué selon la nature et l'importance des bâtiments d'élevage. Avant d'autoriser la construction de nouveaux logements de fonction il faut apprécier la capacité des bâtiments existants à changer de destination.

En zone A et AL les constructions nouvelles ne sont pas possibles, c'est pourquoi toutes les parcelles mutées en zones agricole ne sont plus constructibles. Mais la loi de 2015 autorise sous conditions les extensions du bâti existant et la construction d'annexes (C02, C28, E04, E102, E76, E103).

Les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes, leurs abords en faisant partie. Il n'y a aucune raison de modifier le zonage de la parcelle ZD27 (C28, E04).

Les extensions ne sont pas appréciées à la parcelle construite mais selon la notion d'unité foncière (E01, C02).

Les annexes aux habitations non liées aux activités agricoles sont fixées à 10 m pour tout le bâti situé en AL (commune Littoral) afin de limiter les extensions (E102).

#### CONCLUSION

- Les sièges d'exploitation agricoles sont préservés.
  - Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.
  - L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.
  - Préciser la marge acceptable pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation
  - Evaluer le nombre de logements de fonction selon la nature et l'importance des bâtiments d'élevage.
  - Il est logique que le bâti qui a bénéficié d'un changement de destination destiné aux hébergements touristiques ne puisse bénéficier d'une extension.
  - Les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes, leurs abords en faisant partie, il n'y a aucune raison de modifier le zonage de la parcelle ZD27.
  - Le règlement ne peut pas autoriser la constructibilité des parcelles mutées en A et AL.
  - Les extensions ne sont pas appréciées à la parcelle construite mais selon la notion d'unité foncière (E01, C02).
  - Les annexes aux habitations non liées aux activités agricoles sont fixées à 10 m pour tout le bâti situé en AL afin de limiter les extensions.
- 

#### V. Zones naturelles (N et NL)

- Les extensions du bâti existant et les annexes peuvent-elles être autorisées dans les zones N (N, NT et Ngv) ?
  - Les nouvelles installations et constructions nécessaires au fonctionnement de ces zones peuvent-elles être autorisées en Ngv ?
  - La restauration du bâti antérieur au XXème siècle est autorisée mais la préservation de ce bâti de qualité devrait-elle être réglementée ?
  - Les autres articles du zonage N sont-ils cohérents compte tenu de leur destination ?
  - Des nouveaux terrains de camping peuvent-ils être localisés en zone N, hors de la continuité des agglomérations ?
-

Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.

L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.

La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine bâti local, du type puits, fours, croix et calvaires est autorisée.

Les zones Ngv ne peuvent bénéficier que d'extensions et d'annexe. Ce sont des aires d'accueil naturelles non constructibles. L'article 1-1-D doit être adapté.

Article 2 : Les murs de clôtures traditionnels (pierre apparente) sont conservés (2.2.3).

Nous n'avons pas d'observation pour les autres articles du règlement littéral du zonage N.

Le zonage NL est très bien protégé contre tout nouvel aménagement et extension à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, aux aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation.

Seules sont autorisées en NL la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques à l'exclusion de toute forme d'hébergement.

#### **CONCLUSION**

- ➡ Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU sont autorisés.
- ➡ L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.
- ➡ La restauration du patrimoine bâti local, du type puits, fours, croix et calvaires est autorisée.
- ➡ Les murs de clôtures traditionnels en pierre apparente sont conservés.
- ➡ Le zonage NL (espace remarquable), est protégé contre tout aménagement et extension à l'exception de ceux nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, aux aires de stationnement indispensables à la fréquentation.
- ➡ Seules sont autorisées en NL la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques à l'exclusion de toute forme d'hébergement.
- ➡ Les zones Ngv ne peuvent bénéficier que d'extensions et d'annexe. Ce sont des aires d'accueil naturelles non constructibles. L'article 1-1-D doit être adapté.

## **THEME 7    ANNEXES**

- Des mises à jour sont-elles nécessaires ?
- L'annexe assainissement des EU prévoit-elle la desserte de la rue de Bel-Air par le réseau collectif ?

Des mises à jour des différentes annexes sont à réaliser.

Le raccordement au réseau collectif des eaux usées de la rue de Bel-Air (12 constructions classées en UB) suppose que celles-ci soient comprises dans le périmètre « assainissement collectif ».

La révision du PLU n'a pas pour objet la révision du zonage assainissement, des dispositions sont prévues pour l'assainissement non collectif, elles relèvent du règlement du SPANC.

Le PLU reprend le périmètre assainissement et le règlement sanitaire en vigueur. Il s'agit d'un règlement d'urbanisme qui n'a pas pour objet la mise en œuvre des travaux (R16, C74, E88).

#### **CONCLUSION**

- ➡ Des mises à jour sont nécessaires à partir des éléments fournis par les différents services.
- ➡ Le raccordement au réseau collectif des maisons de la rue de Bel-Air, relève du zonage assainissement des eaux usées, pour lequel cette enquête de révision de PLU n'a pas la compétence.

- Le terme « peuvent » est-il suffisamment précis (RP tome 2 page 249) ?
  - La qualité des eaux usées relevant du SPANC doivent-elles faire l'objet d'indicateurs et mesures de suivi ?
  - Le raccordement des constructions situées dans le périmètre « eaux usées » doit-il faire l'objet d'un suivi ?
- 

Les propositions de suivi portées en page 249 (RP tome 2) sont utiles, elles doivent être mises en œuvre, le terme peuvent est ambigu.

Il faut ajouter un suivi qualitatif des installations non raccordées au réseau public d'assainissement collectif des EU même si ce réseau n'est pas géré par la collectivité en charge du PLU.

L'annexe sanitaire permet de connaître le nombre de constructions raccordables au réseau d'assainissement des EU qui actuellement ne sont pas raccordées. Un suivi de ces branchements est nécessaire.

Nous n'avons pas d'autres observations sur les mesures de suivi.

#### **CONCLUSION**

- Les indicateurs de suivi sont nécessaires.
  - Les thèmes retenus, les effets attendus, les indicateurs de mesure et leur modalité sont précis.
  - Il est nécessaire d'annexer, hors PLU, un report du suivi qualitatif des installations relevant du SPANC.
  - Un indicateur permettant de contrôler le nombre d'installations raccordées par rapport à celui qui est raccordable permettrait de connaître l'évolution.
-

## D - BILAN

Au cours de nos conclusions thématiques ci-dessus nous avons attribué un des symboles rappelés ci-dessous, ils nous permettent de dresser cette analyse bilancielle

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<b>THEME 1 OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PROJET</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'enquête a suscité une forte participation du public.</li> <li>➤ La révision des PLU était nécessaire (ancienneté de 10 ans, création d'une commune nouvelle et futur PLUi).</li> <li>➤ Le maintien du territoire de Tréméloir hors loi Littoral répond aux possibilités offertes par la Loi.</li> </ul>	
<b>THEME 2 DIAGNOSTIC ET ENJEUX - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	
<b>I. <u>Introduction, présentation du contexte territorial, cadrage général</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La présentation du contexte général et de l'évolution de la législation est suffisamment précise.</li> <li>➤ Les objectifs à atteindre sont rappelés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le projet devra faire l'objet de mises à jour avant son approbation finale.</li> </ul>
<b>II. <u>Analyse paysagère</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'analyse initiale du paysage est complète et bien référencée.</li> <li>➤ La continuité des corridors écologiques existants associant trame verte et trame bleue est précise.</li> </ul>	
<b>III. <u>Analyse environnementale</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'état initial de l'environnement présente toutes les mesures règlementaires tant départementales que nationales dont bénéficient différentes zones (sites inscrits, ZNIEFF ZH...).</li> <li>➤ La zone humide de l'aéroport bénéficie d'une étude complémentaire détaillée et validée par la CLE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'état initial devrait distinguer les Espaces Naturels Sensibles de leur droit de préemption.</li> <li>➤ Il devrait localiser les zones de pêche protégées, les zones de baignade et les ouvrages d'accès à la mer.</li> <li>➤ L'état initial devrait localiser à titre informatif les sites pollués recensés dans la base de données « BASIAS ».</li> </ul>
<b>IV. <u>Analyse urbaine et architecturale</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'analyse urbaine et architecturale basée sur une superposition des documents cadastraux est intéressante.</li> <li>➤ La méthode utilisée afin de déterminer les capacités de densification est précise et détaillée.</li> <li>➤ La consommation foncière passée permet de fixer des enjeux et objectifs pour le nouveau PLU.</li> <li>➤ La superficie consommée depuis 15 ans permet d'évaluer l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La méthode utilisée pour décrire la Ville-Gouault est différente des autres secteurs.</li> <li>➤ Les lieudits Château-Croc et Tournemine auraient pu être décrits.</li> </ul>
<b>V. <u>Analyse de la démographie et du parc de logements existants sur la commune</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'analyse démographique par tranche d'âge et son évolution passée est précise et détaillée.</li> <li>➤ Les objectifs du PLH relatifs à la commune de Pordic sont rappelés.</li> <li>➤ Le déficit en logements sociaux est souligné au niveau de l'état initial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il existe une forte augmentation de la vacance de logements sans que cela soit expliqué.</li> </ul>
<b>VI. <u>Analyse de l'activité économique</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'activité économique fait l'objet d'une présentation détaillée et détermine des enjeux pour le futur PLU.</li> <li>➤ Il existe beaucoup de petits commerces en centre-ville de Pordic.</li> <li>➤ Le bourg de Tréméloir dispose d'un commerce.</li> <li>➤ La zone aéroportuaire fait l'objet d'une description intercommunale complète.</li> <li>➤ L'activité agricole est bien représentée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un bilan des terrains disponibles sur la Ville Auvray aurait pu être présenté.</li> <li>➤ La nature des commerces attendus dans la ZACOM de kéribet pourrait être précisée.</li> <li>➤ La superficie des espaces disponibles sur le site aéroportuaire en Trémuson devrait être présentée.</li> </ul>
<b>VII. <u>Analyse des déplacements</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le réseau routier est décrit par catégories de voies, avec indication du trafic.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une mise en compatibilité ou modification du PLU suffiront-elles pour retirer le tracé de la déviation de</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les déplacements sont analysés à l'échelle de l'agglomération briochine.</li> <li>➤ L'offre de transport en commun est détaillée avec les différents points d'arrêt.</li> <li>➤ Les liaisons douces sont raccordées aux chemins du PDIPR et au GR34.</li> <li>➤ L'importance du covoiturage n'est pas indiquée mais deux parkings sont aménagés en entrée de ville.</li> </ul>	Binic.
<b>THEME 3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)</b>	
1 Introduction et notion de développement durable (pour mémoire)	
2 PADD	
2.1 Le paysage et l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le PADD engage la préservation des espaces naturels notamment littoraux et à maîtriser leur fréquentation.</li> <li>➤ Le PADD engage la collectivité à maîtriser ses eaux pluviales.</li> <li>➤ Le maître d'ouvrage ajoutera au PADD un engagement complémentaire visant à préserver la ressource, ce qui aura pour conséquence de se prémunir contre les sols et sous-sols pollués.</li> </ul>	➤ Il est nécessaire d'ajouter un enjeu visant à préserver les espaces maritimes.
2.2 L'habitat	
2.2.1. Prospective démographique et production de logements	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le taux médian de 1,5% d'augmentation annuelle de la démographie est cohérent.</li> <li>➤ L'objectif de 65 logements par an est logique comparé aux objectifs du PLH 2012-2017.</li> <li>➤ L'objectif de 65 lgts/an outre la démographie, assure le desserrement des ménages et les logements vacants.</li> <li>➤ Le PADD engage la collectivité à assurer une mixité sociale et une mixité générationnelle.</li> <li>➤ Les objectifs de production seront alignés sur le PLH en cours de révision</li> </ul>	
2.2 L'habitat	
2.2.2. <u>Programmation spatiale et consommation d'espace</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La collectivité s'engage à rééquilibrer le développement urbain vers les espaces rétro littoraux.</li> <li>➤ Le rééquilibrage à l'ouest de la RD 786 bénéficie de commerces (Intermarché) et d'équipements sportifs.</li> <li>➤ Le PADD protège le patrimoine bâti historique situé dans les agglomérations et hameaux qui y sont intégrés.</li> <li>➤ Il conserve l'identité de ces secteurs par une obligation de respecter la morphologie générale du bâti existant.</li> <li>➤ Une analyse détaillée de la morphologie urbaine identifie les capacités de densification et de renouvellement.</li> <li>➤ Il identifie les secteurs pouvant accueillir des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation.</li> <li>➤ Il permet de conserver quelques espaces disponibles au sein de l'agglomération (rue de la Croix Rouge).</li> <li>➤ Il localise les secteurs en extension de l'habitat hors des enveloppes globales urbanisées.</li> <li>➤ Le PADD donne la priorité aux opérations pour lesquelles des autorisations d'urbanisme ont été délivrées.</li> <li>➤ Le PAAD engage la collectivité à mettre en place pour les opérations de développement des OAP.</li> <li>➤ Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</li> <li>➤ La libération d'espaces sportifs (Est RD786) permet une requalification urbaine bénéfique aux commerces.</li> <li>➤ Le rééquilibrage vers l'Ouest engage la collectivité à</li> </ul>	➤ Le déplacement des équipements sportifs du stade de Bel-Air, est conditionné par le site du futur collège.

	mettre œuvre une liaison douce dénivelée.	
2	<b>PADD</b>	
2.2.3.	<b>Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain</b>	
➤	Le PADD engage la collectivité à réduire la superficie globale des zones AU inscrites aux deux PLU précédents.	
➤	La superficie des différentes zones AU, est limitée par une densification accrue.	
➤	La comparaison des PLU anciens et actuel confirme qu'il existe bien une économie d'espace.	
2	<b>PADD</b>	
2.3	<b>Activité économique</b>	
➤	Le PADD renforce l'attractivité commerciale par l'identification des zonages UAa et UAc en centralité.	➤ Les possibilités de densification des zones d'activités existantes ne sont pas précisées (ex : aéroport).
➤	L'implantation de nouveaux commerces est interdite en zone UB, UV et UA (à l'exception de la UA de Kéribet).	
➤	En UA de Kéribet les commerces seuls sont autorisés les commerces d'une superficie > 250m <sup>2</sup> .	
➤	Le PADD protège l'activité commerciale par un délai de carence 3 ans sur les anciennes vitrines existantes.	
➤	Le projet réduit la superficie des extensions des zones d'activités précédemment classées en AU.	
➤	Le PADD engage la commune sur une requalification des zones d'activité existantes.	
➤	La volonté de préserver les espaces de production agricole est réellement prise en considération.	
2	<b>PADD</b>	
2.4	<b>Déplacements et liaisons interquartiers</b>	
➤	La commune est raccordée à la RN12 par la RD786, route à 2 x 2 voies présentant de bonnes caractéristiques.	➤ La déviation de Binic étant abandonnée, il n'y a pas lieu de l'inscrire au PADD.
➤	Les parties Est et Ouest de la commune sont reliées par trois franchissements de la RD786.	➤ Il faut inscrire au PADD une liaison douce dénivelée pour sécuriser le giratoire de la RD786.
➤	Le rééquilibrage de l'urbanisation vers l'Ouest limite l'évolution de la circulation vers la pointe de Pordic.	
➤	L'offre de stationnement est adaptée.	
➤	Deux parkings de covoiturage existent.	
➤	Le potentiel de liaisons douces offert sur Pordic est important (GR34, PDIPR...).	
➤	Une nouvelle voie inscrite au PLU (piétonne et cycliste) reliera les agglomérations de Pordic et Tréméloir.	
<b>THEME 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pour mémoire - cf. thème 525)</b>		
<b>THEME 5 REGLEMENT GRAPHIQUE</b>		
Introduction		
➤	L'identification du zonage retenu repose sur celle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc.	➤ Il existe un manque de cohérence entre les libellés du PLU et ceux du SCoT (majuscules ou minuscules).
		➤ La correspondance en les sous zones AU et leur destination en U n'est pas toujours exacte
		➤ Les espaces maritimes communaux (zones de pêche, de baignades, accès à la mer) devraient être localisés.
51	<b>Identification des agglomérations, villages, STECAL</b>	
➤	L'identification des deux agglomérations y compris l'extension vers la pointe de Pordic est cohérente.	
➤	La Ville-Andrieux ayant un permis d'aménager en cours de validité, son classement en U est logique.	
➤	L'identification de « Château-Croc » en extension de l'agglomération de Binic est logique.	
➤	L'extension de l'agglomération de Trémuson depuis son zonage UY sur le site de l'aéroport est logique.	



<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le secteur du Sépulcre constitue une extension du Village (loi Littoral) du même nom situé sur Plérin</li> <li>➤ Les aires des gens du voyage (Ngv) et l'aire naturelle de camping (Les Madières) sont logiquement en STECAL.</li> </ul>	
52 Délimitation des espaces urbanisés	
521 Agglomération de Pordic (hors espaces proches du rivage – Voir EPR)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation de l'agglomération de Pordic (hors EPR) est précise et cohérente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone UB de la « Petite-Ville » doit cependant être reclassée en AL.</li> </ul>
522 Agglomération de Tr�meloir	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation de l'agglomération de Tr�meloir est précise et cohérente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La parcelle ZB398 doit cependant être classée en zone « A ».</li> </ul>
523 La Ville Andrieux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le classement en U du lieudit la Ville-Andrieux est dû à l'existence d'un permis d'aménager en cours de validité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone 1AUh2 doit être reclassée en zone « U ».</li> <li>➤ Le périmètre de la zone UB1 doit être au plus près des habitations sur les parcelles ZA08, ZA54, ZA09, ZA32.</li> </ul>
524 Agglomération de Binic	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le classement en UB1 des parcelles construites du lieudit « Château-Croc » en extension de Binic est logique.</li> </ul>	
525 Agglomération de Trémuson (Aéroport)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone UY de Pordic est en continuité des espaces agglomérés de l'aéroport de SBAA situés à l'Ouest.</li> <li>➤ Le périmètre de la zone UY est limité au Sud par la RN12 et au Nord par les pistes de l'aéroport.</li> </ul>	
526 Village du Sépulcre (Plérin)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La continuité du village du Sépulcre s'étend logiquement aux parcelles bâties de Pordic.</li> </ul>	
53 Délimitation des espaces à urbaniser (OAP) Introduction	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le règlement graphique est conforme au PADD (maîtrise de l'urbanisation dans la partie Est de la commune).</li> <li>➤ Une zone AU sur Pordic et quelques zones AU sur Tr�meloir sont hors des enveloppes globales agglomérées</li> <li>➤ Le règlement graphique préserve les espaces agricoles et naturels en direction du rivage (Pointe de Pordic).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il existe un déséquilibre entre la superficie des OAP classées en 1AU et celles classées en 2AU.</li> </ul>
531 Zones AU à vocation « habitat » (et OAP)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les 18 zones « AU » dédiées à l'habitat possèdent une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</li> <li>➤ La superficie globale des OPA est 26,29 ha comprend les opérations d�j engagées.</li> <li>➤ La densité moyenne des 14 zones AU non engagées est de 23,17 lgts/ha.</li> <li>➤ La nécessité de traiter les eaux pluviales à la parcelle est rappelée.</li> <li>➤ L'annexe sanitaire précise les conditions du raccordement au réseau des eaux usées.</li> <li>➤ Les espaces verts et les liaisons douces à conserver et à créer sont repérés dans les OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Secteur 10 : L'espace vert devra être prolongé sur le retour Sud.</li> <li>➤ Secteur 14 : Celui-ci pourrait être reclassé en 2AU afin de réduire la superficie en 1AU.</li> </ul>
532 Zones AU à vocation « �conomie » (et OAP) Agglomération de Pordic	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La localisation des deux zones AUy en extension de La ville Auvray est judicieuse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faire valider la superficie globale des extensions en AUy par SBAA</li> <li>➤ Isoler les espaces habités par la mise en place d'espaces verts et des haies sur les zones AU.</li> </ul>
533 Zones AU à vocation « �conomie » extension de la zone UY (agglomération de Trémuson - aéroport)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone 1AUy est en continuité de la UY de Pordic, laquelle est en continuité de la UY de Trémuson.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone 1AUy doit être justifiée par une indication du taux de remplissage de l'ensemble du site aéroportuaire.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'activité aéroportuaire doit pouvoir se développer.</li> <li>➤ L'absence d'activités commerciales sur la zone en extension est logique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'aménagement paysager prévu dans l'OAP devra s'imposer pour réduire l'impact visuel depuis la RN 12.</li> </ul>
534 Zone AU dédiée aux équipements publics (commune de Pordic)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone 1AUe (rue Jean-Moulin) dédiée aux équipements publics est bien située en partie Ouest.</li> <li>➤ Les accès au site présentent de bonnes caractéristiques routières.</li> <li>➤ Le site permet une mutualisation des places de stationnement avec l'existant.</li> </ul>	
54 Zones non urbanisées 541 Zones agricoles (AL et A)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le retrait des pastillages en zone rurale constitue l'une des modifications les plus importantes de ce PLU.</li> <li>➤ Les zonages AL et A autorisent sous conditions les changements de destination, les extensions et les annexes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation entre la zone A et la zone N à la Ville Malotte doit être précisée.</li> </ul>
542 Zones Naturelles (N), (cf. également délimitation des agglomérations et EPR)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le classement à la parcelle du zonage N respecte la trame bocagère (SCoT).</li> <li>➤ Il intègre la majeure partie des zones humides.</li> <li>➤ L'espace bâti de Tournemine, classé en N, est logiquement isolé des espaces remarquables.</li> <li>➤ La délimitation des trois STECAL (Ngv et NT) est cohérente compte-tenu de leur destination en espace naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte doit être précisée.</li> </ul>
55 Application de la loi Littoral 551 Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (sans objet)	
552 Aménagement et ouverture de terrains de camping	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les deux terrains de camping (UT), situés en continuité de l'agglomération sont conformes à la loi Littoral.</li> <li>➤ Le périmètre de ces deux zones UT se limite aux activités existantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le zonage UT ne doit-il pas devenir UTc (camping) pour le différencier des autres activités de tourisme.</li> </ul>
553 Espaces proches du rivage	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation des EPR est conforme SCoT, elle est repérée au règlement graphique.</li> <li>➤ Le classement des quelques habitations isolées situées dans les EPR en zone naturelle est cohérent.</li> <li>➤ La délimitation de l'agglomération est au plus proche du bâti afin d'éviter une extension vers le rivage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La limite de l'agglomération au droit de la parcelle AD248 doit être réduite au plus près du bâti (C15, E51).</li> <li>➤ La parcelle ZL341, en extension dans les EPR, sans justification doit être en espace naturel (C16).</li> </ul>
554 Urbanisation dans la bande littorale des 100m	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La bande des 100m, repérée au règlement graphique du PLU, est essentiellement en zone NL.</li> <li>➤ Les constructions existantes de Tournemine, comprises dans la bande des 100m, sont seules classées en N.</li> <li>➤ Le classement des constructions de Tournemine en N protège la coupure d'urbanisation entre Pordic et Plérin.</li> </ul>	
555 Capacité d'accueil	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La commune dispose des capacités d'accueil nécessaires en orientant son développement vers l'Ouest.</li> <li>➤ La Commune préserve ses espaces naturels par un zonage en N et NL.</li> <li>➤ La capacité des équipements sanitaires et scolaires satisfait les besoins sur la durée du PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Conseil Départemental doit émettre un avis sur la distance entre l'équipement sportif et le site de Cuve.</li> <li>➤ Le giratoire Sud doit être sécurisé sans tarder par une liaison douce dénivelée pour piétons et cyclistes.</li> </ul>
556 Coupures d'urbanisation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les trois coupures d'urbanisation portées au SCoT sont préservées par un classement en NL et N.</li> </ul>	

↻ La topographie du littoral (falaises) génère un linéaire important d'espaces protégés donnant à cet ensemble une forme longitudinale de coupure d'urbanisation.	
557 Espaces remarquables	
↻ Les espaces naturels remarquables cités à l'article R121-4 (loi Littoral) sont protégés par un zonage NL. ↻ Le zonage NL intègre souvent les zones humides existantes en complément avec les zones N.	↻ Il est nécessaire de s'assurer de la continuité de ce report en zone NL en limite de Binic. ↻ La zone NL sur la parcelle ZL278 (C20) et sur les trois parcelles voisines doit être mise en conformité avec les ENS et leur droit de préemption.
56 Mesures de protection et servitudes 56.1 Emplacements réservés	
↻ Les emplacements réservés sont des outils qui ne disposent pas d'une durée limitée. ↻ L'objectif est de profiter des mutations pour faire valoir le droit de préemption.	↻ <u>ER101</u> (rue Bourlago) : inscrire la réduction d'emprise proposée par la commune. ↻ <u>ER214</u> (Tréméloir) : La présence de ruche nécessite d'ajuster le tracé après visite sur site. ↻ <u>ER301</u> (Vau Madec) : Cet ER doit être maintenu mais son emprise sera à préciser.
562 Repérage du Bâti des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination	
↻ L'inventaire des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination est intéressant. ↻ Les caractéristiques du bâti, pouvant changer de destination, sont précises.	↻ Le recensement n'est pas exhaustif, certaines constructions ne devraient pas y figurer (déjà en habitation) mais d'autres constructions devraient être référencées, l'inventaire doit être mis à jour. ↻ Les constructions situées sur les sites 18 (E66), 63 (R06) 72 (E10) et parcelle ZN78 (E39) doivent être mises à jour ou repérées.
563 ZNIEFF	
↻ Les superficies terrestres des deux ZNIEFF sont reportées RP) et couvertes par un zonage NL.	
564 Sites classés et inscrits	
↻ Le zonage NL couvre la superficie totale des sites inscrits (absence de sites classés).	
565 Espaces naturels sensibles et zones de préemption	
↻ Les zones de préemption au titre des ENS sont logiquement classées en NL.	↻ Le classement en droit de préemption de la parcelle ZL278 (C20) et des fonds de parcelles ZL278, ZL90, ZL89, ZL281 est excessif selon la cartographie des ENS.
566 Zones humides et ruisseaux	
↻ Le report des ZH au règlement graphique doit être conforme à l'inventaire. ↻ Le report de la ZH de l'aéroport est conforme à l'étude complémentaire validée par la CLE. ↻ Les zones humides sont protégées par un repérage et par un classement de la majeure partie en N et NL.	↻ La superposition des EBC et des ZH sur fond vert (N et NL) doit être rendue plus lisible. ↻ La délimitation entre les zones AL et N à la Ville-Malotte doit être ajustée à la zone humide.
567 Espaces boisés classés	
↻ Le règlement littéral comprend en annexe les mesures spécifiques qui s'appliquent aux EBC. ↻ Le repérage des EBC est réalisé en conformité avec l'inventaire et sur avis de la CDNPS.	↻ La lisibilité des EBC et ZH sur fond vert doit être améliorée. ↻ Des EBC sont à ajouter (mémoire en réponse de la commune).
568 Eléments patrimoniaux : Haies, boisements et arbres repérés au titre de la loi Paysage	
↻ Le patrimoine bâti pouvant changer de destination est repéré et dispose d'une annexe spécifique. ↻ Les autres constructions anciennes sont protégées par des mesures réglementaires propres à chaque zonage. ↻ Les haies et espaces boisés qualifiés de patrimoine d'intérêt local sont protégés par un classement en N ou NL ou par un repérage graphique individualisé (trait vert).	↻ Une analyse de terrain permettra une mise à jour par le retrait de certaines haies arbustives et l'ajout de haies qui devraient être protégées.
569 Sites archéologiques	

➤ Le repérage des sites archéologique est reporté et sa réglementation rappelée.	
56.10 Repérage du tracé de la déviation de Binic	
➤ Le tracé indicatif de la déviation de Binic est compatible avec le SCoT.	➤ Il est nécessaire de s'assurer que ce tracé pourra être supprimé par une simple mise en compatibilité.
56.11 Marges de recul	
➤ Les marges de recul situées le long des axes routiers sont reportées en zones A et N.	
56.12 Autres servitudes	
➤ Le GR 34 est reporté au plan des servitudes. ➤ La marge de protection du cimetière de l'agglomération de Pordic est reportée au plan des servitudes.	➤ Les références réglementaires relatives aux cimetières doivent être mises à jour. ➤ Il faut s'assurer que le cimetière de Tréméloir ne doit pas disposer d'une protection (<2000 hab).
<b>THEME 6 REGLEMENT LITTERAL</b>	
I. Dispositions générales	
I.I Champ d'application, portée et contenu du règlement	
➤ Les dispositions générales et le champ d'application sont présentés en première partie du règlement.	➤ <u>Bâtiments annexes</u> : Préciser que les piscines sont assimilées à des bâtiments annexes (Loi de 2015). ➤ <u>Destination des constructions</u> : Faire référence à ces catégories pour le bâti pouvant changer de destination. ➤ <u>Piscine</u> : Ajouter un renvoi vers la définition des « bâtiments annexes » (implantation). <u>Dispositions générales</u> ➤ <u>Article 1</u> : Préciser « ensemble du territoire <u>terrestre</u> » ou ajouter un zonage maritime. ➤ <u>Article 4</u> : Indiquer que le libellé des zonages graphiques a été réalisé à partir de la grille d'harmonisation trame proposée au DOO du SCoT et mettre à jour ces libellé pour faciliter la compréhension future avec le PLU.
I.II Règles applicables à l'ensemble du territoire	
➤ Les dispositions générales comprennent l'essentiel des rubriques nécessaires. ➤ Les murs traditionnels (pierre apparente) des UA, UB, UV, A et N (p.32, p.45, p.57, p.111, p.122) sont protégés. ➤ Le règlement sera mis à jour en rappelant les règles de prospect et d'implantation (lignes HTB). ➤ L'art 6 (ZH) des dispositions générales intégrera la dernière version de la règle 4 du SAGE.	➤ Certaines mesures de protection situées dans chaque zonage pourraient être transférées dans les dispositions générales pour éviter des oublis (ex : protection du patrimoine bâti et vernaculaire). ➤ Les critères autorisant la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16) ne sont pas définis. ➤ Les murs traditionnels des zones UE ne sont pas protégés. ➤ La replantation des linéaires de haies arasées (loi paysage), sera « imposée » et non pourra être. ➤ Articles 3.2.2 « Eaux Pluviales » : Trouver une formulation plus incitative pour limiter les rejets dans le réseau.
II. Zones urbaines Zones UA	
➤ Le règlement du zonage UA est bien renseigné, il est complété par des croquis pour la section 2. ➤ La mixité sociale fait l'objet de prescriptions. ➤ La vocation commerciale des RDC (zones UAa et UAc) est protégée pendant 3 ans après cessation d'activité. ➤ La transformation des logements situés au RDC (UAa et UAc) en locaux commerciaux n'est pas interdite. ➤ La Commune peut identifier, localiser et délimiter... les immeubles bâtis...à protéger, à conserver à mettre en valeur (art. L151-19), mais elle n'a pas l'obligation de disposer d'un inventaire de ce patrimoine. ➤ Le bâti ancien antérieur au XXème siècle est protégé en cas de restauration.	➤ La compatibilité du règlement UAb avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée. Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété. ➤ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les murs de clôtures traditionnels en pierres sont préservés.</li> <li>➤ Les maisons en matériaux bois sont autorisées.</li> <li>➤ Les constructions nouvelles situées en UAa et UAc doivent répondre à des objectifs de volumes et de forme des toitures et des ouvertures qui garantissent une unicité architecturale de l'ensemble.</li> </ul>	
<b>II. Zones urbaines Zones UB</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La destination de la zone UB est clairement identifiée.</li> <li>➤ Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.</li> <li>➤ La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La compatibilité du règlement UB avec la présence d'un cimetière doit être vérifiée (cf. servitudes). Si c'est le cas, l'article 1.1.1 (usages autorisés) doit être complété.</li> <li>➤ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UV</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La destination de la zone UB est clairement identifiée</li> <li>➤ Le règlement de la zone UB préserve les commerces situés dans les centralités en, UAa et UAc.</li> <li>➤ La restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle et la conservation des murs traditionnels en pierre sont réglementées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les prescriptions architecturales sont nécessaires, mais elles doivent être assorties de mesures dérogatoires pour permettre à la profession d'architecte, de s'exprimer et de motiver son projet sur la base de l'expérience tant pour le bâti ancien que contemporain.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La destination du zonage UE est clairement identifiée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'article 1.1.1 précise que la zone UT admet les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>➤ Les deux terrains classés en UT sont délimités au règlement graphique (CU L.121-9).</li> <li>➤ Les deux sites présentent une extension limitée, en continuité des espaces urbanisés (CU L.121-14).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il faut faire référence à l'article D333-1-1 du code du tourisme ou préciser que les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont admises.</li> <li>➤ Il doit être indiqué que malgré leur localisation elles ne constituent pas des espaces urbanisés.</li> </ul>
<b>II. Zones urbaines Zones UY</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le zonage UY est affecté aux activités économiques.</li> <li>➤ La zone UY comprend trois sous-zones UYc (commerces), UYa (aéroport) et UY (autres activités).</li> <li>➤ Il est logique de ne pas permettre les activités commerciales en UYa pour ne pas concurrencer les autres centralités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mutualisation des places de stationnement devrait être prescrite pour toutes les zones UY.</li> </ul>
<b>III. Zones à urbaniser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il est logique que la zone 1AUy ne soit pas ouverte aux activités commerciales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faciliter la lecture du règlement entre la zone 1AUh et la zone U de destination (ex : zone 1AUh alors qu'il n'existe pas de zone Uh).</li> <li>➤ Rappeler la mutualisation des places de stationnement pour tous les nouveaux projets (AUy et AUe).</li> </ul>
<b>IV. Zones agricoles</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les sièges d'exploitation agricoles sont préservés.</li> <li>➤ Le règlement autorise le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU.</li> <li>➤ L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préciser la marge acceptable pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation.</li> <li>➤ Evaluer le nombre de logements de fonction selon la nature et l'importance des bâtiments d'élevage.</li> </ul>
<b>V. Zones naturelles (N et NL)</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe du PLU sont autorisés.</li> <li>➤ L'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous conditions.</li> <li>➤ La restauration du patrimoine bâti local, du type puits, fours, croix et calvaires est autorisée.</li> <li>➤ Les murs de clôtures traditionnels en pierre apparente sont conservés.</li> <li>➤ Le zonage NL (espace remarquable), est protégé contre tout aménagement et extension à l'exception de ceux nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, aux aires de stationnement indispensables à la fréquentation.</li> <li>➤ Seules sont autorisées en NL la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques à l'exclusion de toute forme d'hébergement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les zones Ngv ne peuvent bénéficier que d'extensions et d'annexe. Ce sont des aires d'accueil naturelles non constructibles. L'article 1.1.1.D de la zone N doit être adapté.</li> </ul>
<b>THEME 7 ANNEXES</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des mises à jour sont nécessaires à partir des éléments fournis par les différents services.</li> </ul>
<b>THEME 8 INDICATEURS ET MESURES DE SUIVI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les indicateurs de suivi sont nécessaires.</li> <li>➤ Les thèmes retenus, les effets attendus, les indicateurs de mesure et leur modalité sont précis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il est nécessaire d'annexer, hors PLU, un report du suivi qualitatif des installations relevant du SPANC.</li> <li>➤ Un indicateur permettant de contrôler le nombre d'installations raccordées par rapport à celui qui est raccordable permettrait de connaître l'évolution.</li> </ul>

## E – MESURES A APPORTER

Le projet de révision du PLU de la commune nouvelle de Pordic présente de nombreux avantages, ceux-ci sont essentiellement liés à sa mise en conformité avec les différentes lois promulguées depuis la dernière révision des deux PLU des anciennes communes de Pordic et Tréméloir.

Ce sera le seul et unique PLU de la commune nouvelle avant la création du PLUi de Saint-Brieux-Armor-Agglomération.

Les inconvénients constituent des impacts négatifs à des degrés divers, certains étant redondants selon les thèmes. Il est nécessaire de les regrouper et les hiérarchiser avant de proposer d'éventuelles mesures puis émettre un avis global sur ce projet. Nous avons classé par nature et selon l'enjeu qu'elles représentent les mesures qui pourraient être mises en œuvre.

### A - MISES À JOUR

#### A1 - Rapport de présentation

- Mettre à jour les données complémentaires fournies.
- Mettre à jour en cohérence la description de la Ville-Gouault avec les autres lieudits dans l'analyse urbaine.

#### A2 - Règlement graphique

- Mettre en cohérence les libellés du PLU avec ceux du SCoT (majuscules ou minuscules).
- Mettre en cohérence l'identification des zones AU avec celles des zones U de destination.
- Mettre en UTc le zonage UT (vocation Tourisme) avec sa sous-destination « camping » (compatibilité PLUi ?).
- Mettre à jour l'inventaire du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Rendre plus lisibles les ZH et EBC superposés sur les fonds de couleur verte (zones N et NL).
- Mettre à jour les haies protégées en retirant les haies arbustives.
- Mettre à jour les références relatives aux cimetières (servitudes).

#### A3 - Règlement littéral

- Définitions : Mettre à jour la définition sur les annexes en y assimilant les piscines (loi de 2015).
- UT : Faire référence au code du tourisme : art. D333-1-1 (terrains de campings et caravanage).
- Ngv (art. 1.1.1.D) : Ne pas permettre les installations et constructions (aires naturelles d'accueil).

#### A4 - Annexes

- Mettre à jour les annexes à partir des éléments fournis par les différents services.

### B - PRECISIONS A APPORTER,

#### B1 - Rapport de présentation

- Distinguer dans leur définition les ENS, du droit de préemption relatif à ces zones.
- Préciser la nature des commerces attendus dans la ZACOM de kéribet.
- Préciser la superficie des espaces disponibles sur le site aéroportuaire de Trémuson.

#### B2 - Règlement graphique

- Préciser que l'aménagement paysager (zone 1AUy, OAP) s'impose pour réduire l'impact visuel depuis la RN.
- Préciser la délimitation entre les zones N et AL à la Ville-Malotte.
- Régulariser l'emprise de l'ER101 (rue Bourlago) selon projet présenté par la Commune.
- Ajuster le tracé de l'ER 214, à proximité des ruches.
- Ajuster en la maintenant, l'emprise de l'ER301 du Vau Madec.

#### B3 - Règlement littéral

- DG : Préciser à l'art. 4 que le libellé des zonages repose sur la grille d'harmonisation du SCoT.
- DG : Préciser les critères permettant de refuser la démolition du patrimoine bâti (art 3 p.16).
- DG : Y transférer la conservation des murs traditionnels en pierre de toutes les zones (UE, non protégés).
- DG : Employer le terme devront (et non pourront) pour la replantation des haies protégées.
- DG : Trouver une expression plus incitative pour limiter les rejets d'eau pluviale dans le réseau.
- UT : Préciser que ces zones, malgré leur localisation, ne constituent pas des espaces urbanisés.
- UY, UE, AU : Préciser aux articles 2.4 la nécessité de mutualiser les places de stationnement.
- AL : Préciser les conditions pour qu'une construction agricole soit en continuité du siège d'exploitation.

#### B4 - Indicateurs et mesures de suivi : Modalités des mesures

- Reporter le bilan qualitatif des installations relevant du SPANC (opérateur externe).
- Reporter le nombre d'installations raccordées au réseau collectif des eaux usées (opérateur externe).

### C - JUSTIFICATIONS

#### C1 - Rapport de présentation

- Justifier l'augmentation de la vacance de logements dans l'analyse du parc de logements.
- Confirmer qu'une mise en compatibilité du PLU suffira, avant de maintenir le tracé de la déviation de Binic.
- Justifier le taux de remplissage des zones d'activité de la Ville Auvray et de l'aéroport.

#### C2 - PADD

- Justifier que le déplacement des équipements sportifs ne remet pas en cause la localisation du collège.

#### C3 - Règlement graphique

- Vérifier la cohérence du zonage N et NL avec celui de la commune de Binic en limite Nord.
- Vérifier la cohérence de la zone NL avec les ENS donc le droit de préemption sur les parcelles ZL278....
- S'assurer que le cimetière de Tréméloir est toujours dispensé d'une servitude.

#### C4 - Règlement littéral

- UAb et UB : S'assurer de la compatibilité du règlement avec la présence d'un cimetière.
- UA, UB, UV : Maintenir les prescriptions architecturales mais assouplir par quelques mesures dérogatoires qui pourraient être validées pour chaque projet par un professionnel qualifié.
- A (art. 1.1.1) : Envisager 2 logements de fonction en présence d'un élevage agricole très important.

### D - AJOUTS

#### D1 - Rapport de présentation

- Ajouter et localiser les zones de pêche, les zones de baignade et les accès à la mer dans l'état initial.
- Ajouter à titre informatif, les sites pollués de la base de données « BASIAS ».
- Ajouter une description des lieudits Château-Croc et Tournemine dans l'analyse urbaine.

#### D2 - Règlement graphique

- Prolonger les espaces vert sur l'OAP du secteur 10 et sur les OAP des zones AUY (limite avec UB).
- Délimiter les EBC qui seront ajoutés.

### E - MODIFICATIONS PONCTUELLES

#### E1 - Règlement graphique

- Reclasser en AL la zone UB de la Petite-Ville.
- Reclasser en 2AU le secteur 14 des OAP, afin de rééquilibrer les zones AU.
- Classer en U la zone 1AUh2 de la Ville Andrieux à Tréméloir.
- Réduire le périmètre de la zone UB1 les parcelles ZA08, ZA54, ZA09, ZA32 de la Ville Andrieux.
- Réduire au plus près du bâti la limite de l'agglomération sur la parcelle AD248 à la Ville-Rouault.
- Reclasser en A la parcelle ZB398 de Tréméloir.
- Reclasser en zone agricole ou naturelle la parcelle ZL341 située en EPR.

### F - MODIFICATIONS GENERALES

#### F1 - PADD

- Inscrire au thème 2.1 du PADD : Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes.
- Inscrire au thème 2.4 du PADD, une liaison douce dénivelée pour sécuriser le giratoire de la RD 786.

#### F2 - Règlement graphique

- Réduire le nombre de zones 1AU par un reclassement en 2AU.



## E - AVIS de la COMMISSION D'ENQUETE

Le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Pordic se situe à une période charnière entre la création de la commune nouvelle (Pordic + Tréméloir) et le transfert de la compétence urbanisme à Saint-Brieuc-Armor-Agglomération (SBAA).

Les deux PLU en vigueur datant de 2006, il était nécessaire d'envisager leur révision. La commune de Pordic a initié cette démarche dès 2014. En 2016 après création de la commune nouvelle, ce projet a évolué par une extension à l'ensemble du nouveau territoire.

La commune a la particularité de comprendre un territoire soumis à la « loi Littoral » (ex Pordic) et un territoire « hors loi Littoral » (ex Tréméloir).

La mise en cohérence des deux anciens PLU est indispensable avant l'élaboration du PLUi, elle doit se faire avec pour enjeu final son intégration au projet de territoire regroupant l'ensemble de l'agglomération de SBAA.

Sous la responsabilité de SBAA, la commune de Pordic, située en périphérie immédiate de l'agglomération briochine affiche clairement cette ambition. Elle préserve les corridors écologiques de son paysage littoral, très découpé par la présence d'une falaise rocheuse et de vallées incrustées en profondeur dans ses espaces rétro-littoraux. Elle traduit cette particularité du territoire et sa volonté de la préserver en décidant de rééquilibrer son développement urbain vers les espaces rétro-littoraux ouest en direction de Tréméloir.

Toutes les étapes depuis l'inventaire détaillé de l'état initial, l'étude très argumentée des capacités de densification, les enjeux et les engagements traduits dans le PADD et enfin l'identification des espaces de projet au sein de l'enveloppe globale actuellement urbanisée, confirment cette ambition.

Les véritables secteurs en extension des enveloppes globales agglomérées, se situent tous à l'Ouest de la RD786.

Nos différentes analyses mettent en évidence les nombreux avantages de ce projet tant par la présentation technique et graphique du projet que par le respect des engagements pris dans le PADD.

Cependant, en raison de la complexité de la réglementation, de son évolution depuis l'état initial, des difficultés qui se sont présentées face à certains arbitrages, il subsiste des inconvénients auxquels il est nécessaire de remédier. L'analyse bilancielle nous permet de dresser une liste des modifications qu'il serait utile d'apporter au projet avant que celui-ci ne soit approuvé. Ces modifications ont été regroupées en six catégories (A à F).

**A1 à A4** Ce sont des mises à jour qui ne posent aucune difficulté, certaines ont déjà été validées par la collectivité, d'autres s'imposent en raison de leur caractère réglementaire.

**B1 à B4** Ce sont des précisions, régularisations, ajustements à apporter ou arguments à relocaliser. Aucune de ces mesures n'a pour conséquence de modifier le projet final.

**C1 à C4** Ces mesures ne remettent pas en cause les choix arrêtés, notamment dans le PADD, mais demandent que la justification soit complétée, argumentée ou mieux formulée, parfois par des avis externes (collège). Il ne s'agit pas de modifications du projet de PLU.

**D1 à D8** Ces ajouts sont localisés, ils ne figurent pas au projet. La possibilité administrative de les ajouter n'est pas toujours démontrée. Il ne s'agit de modifications du caractère réglementaire du PLU.

**E1 à E2** Ce sont des modifications de quelques zonages et de délimitation des espaces agglomérés à la parcelle, l'objectif est de respecter les engagements pris au PADD, d'être en conformité avec la réglementation (lois ALUR et Littoral), et de préserver l'équité avec les situations similaires.

Ces modifications sont souhaitables toutefois elles sont très localisées et ne peuvent justifier à elles seules une réserve pouvant conduire à un avis globalement défavorable du projet de PLU.

**F1 à F2** Ces dernières mesures constituent trois modifications plus importantes :

### PADD :

- Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes
- La liaison douce dénivelée, prévue au droit du giratoire, doit être un engagement au PADD.

### Ouverture à l'urbanisation

- Il est nécessaire d'améliorer l'équilibre entre les zones 1AU et 2AU.

Ces trois mesures compte tenu de leur importance, doivent faire l'objet de réserves. Celles-ci étant facilement levables, notre avis sera favorable.

**COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,**

---

A partir de tous les éléments figurant dans le dossier d'enquête, des informations complémentaires fournies par le maître d'ouvrage, notamment dans son mémoire en réponse, compte-tenu de nos analyses et en conformité avec les conclusions ci-dessus, nous émettons à l'unanimité, pour le projet de révision (élaboration) du PLU de la commune nouvelle de Pordic

**UN AVIS FAVORABLE**

Sous réserve que la collectivité s'engage

- A préserver les espaces maritimes dans le PADD.
- A réaliser la liaison douce dénivelée aux abords du giratoire de la RD 786 dans le PADD
- A réduire le nombre de zones 1AU (règlement graphique).

Pordic le 12 février 2019

Hervelyne Danet  
Commissaire enquêteur



Jean-Charles BOUGERIE  
Commissaire enquêteur



Françoise ISAAC  
Commissaire enquêteur

