



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE EN VUE DE L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DE TRÉMÉVEN, LE FAOUËT, LE MERZER, GOMMENECH, BRINGOLO ET SAINT-PÉVER

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLUI-H ET D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DE TRÉMÉVEN, LE FAOUËT, LE MERZER, GOMMENECH, BRINGOLO ET SAINT- PÉVER

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier du PLUi-H arrêté par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2020.

Les observations ont été recueillies au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.

Elles reprennent également les demandes et observations formulées par la commission d'enquête publique.

Pour chaque thème, les avis et observations émis sont présentés et les conclusions et ajustements du projet de PLUi-H arrêté sont exposés.

Sommaire

Concernant la consommation d’espaces et les zones à urbaniser (AU)	3
Concernant les STECAL (secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées)	6
Concernant les demandes d’extension de zones urbaines	8
Concernant l’analyse du potentiel foncier	9
Concernant les chiffres sur la population et le nombre de logements.....	11
Concernant la vacance des logements	14
Concernant la loi littoral.....	15
Concernant les OAP.....	16
Concernant les dispositions réglementaires en zone urbaine (U).....	19
Concernant les dispositions réglementaires en zone à urbaniser (AU)	20
Concernant les emplacements réservés	21
Concernant les dispositions réglementaires en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) et la délimitation des zones A et N.....	22
Concernant les demandes de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole	24
Concernant le patrimoine bâti et naturel et l’archéologie	25
Concernant la cohérence du projet de PLUi-H.....	26
Concernant les espaces boisés classés (EBC)	27
Concernant la prise en compte de l’environnement	28
Concernant les zones humides	31
Concernant la prise en compte des risques et des nuisances	32
Concernant les réseaux d’intérêt collectif (voirie, gaz, électricité)	33
Concernant les déplacements.....	34
Concernant les annexes	35
Remarques de forme visant à la sécurité, la cohérence et la bonne lisibilité du dossier de PLUi-H	36

Concernant la consommation d'espaces et les zones à urbaniser (AU)

1/ Observations recueillies

L'Etat, la Chambre d'agriculture, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) soulignent que l'objectif de modération de la consommation d'espaces prévue dans le cadre du PLUi-H n'est pas atteint.

L'Etat, la Chambre d'agriculture, le CRHH et la MRAE souhaitent que Leff Armor Communauté réduise cette consommation en agissant sur les superficies des zones en extension (en U ou en AU), les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et les densités dans les OAP à vocation résidentielle.

Le choix d'un zonage unique 1AU est remis en cause par l'Etat.

L'Etat et la Chambre d'agriculture estiment que le PADD du projet de PLUi-H ne fixe pas d'objectif de modération de consommation d'espaces comme prévu par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

L'Etat demande également d'intégrer dans le calcul de la consommation d'espaces les surfaces considérées dans l'enveloppe urbaine alors qu'elles s'apparentent à de l'extension.

La commission d'enquête s'inscrit dans les observations des PPA (personnes publiques associées) et indique dans son rapport que :

- la programmation de la consommation des espaces à urbaniser ne va pas dans le sens d'une maîtrise des ouvertures à l'urbanisation puisque le choix d'un zonage unique 1AU est généralisé et qu'aucun secteur zoné 2AU n'est retenu au projet ;
- les projets de zones à urbaniser prévus en extension des bourgs, en particulier dans les communes concernées par l'abrogation des cartes communales, compromettent le renouvellement urbain et la résorption de la vacance ;
- le PLUi réserve 42 hectares à usage d'activités mais n'en justifie pas le besoin.

2/ Prise en compte des observations

Le projet de PLUi-H arrêté intégrait déjà un objectif affirmé de modération de la consommation de l'espace. Ainsi, le rapport de présentation (pièce 1.1) précisait que les ambitions du PADD s'inscrivaient pleinement dans une modération de la consommation d'espaces dans la mesure où le PLUi-H prévoyait une consommation totale maximum de 140 hectares contre 323 hectares sur la période passée, soit une division de 2,3.

Il s'agit également de rappeler que la définition des zones à urbaniser a fait l'objet d'une attention particulière par la Communauté de communes. Dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, ces zones ont été définies dans le prolongement des tissus urbanisés existants.

Concernant l'observation de la commission d'enquête sur la consommation foncière à usage d'activités, la Communauté de communes précise que le rapport de présentation (pièce 1.1) contient des éléments de justifications et que le développement économique de

l'intercommunalité est lié au projet de Leff Armor Communauté de valoriser sa position territoriale, à l'articulation entre Saint-Brieuc et Guingamp.

Concernant les densités appliquées dans les OAP à vocation résidentielle, la Communauté de communes a défini des densités adaptées aux niveaux de l'armature territoriale : pôles, bourgs de services, communes rurales. Ces densités tiennent compte à la fois des tissus résidentiels existants et de la nécessité de prévoir des formes urbaines futurs optimisant le foncier.

Cependant, la prise en compte des observations émises par les PPA et des remarques formulées par la commission d'enquête a conduit :

- d'une part à la clarification de l'expression de l'objectif de modération de consommation de l'espace porté par la Communauté de communes,
- et, d'autre part, à apporter des évolutions concernant la délimitation des zones, et, notamment la création d'un zonage 2AU et 2AUY.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
 - o Compléments aux justifications : clarification du décompte des surfaces comptabilisées en extension des enveloppes urbaines (qui intègrent à la fois des zones AU et des zones U).
- Evolution du projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2)
 - o Ajout explicite d'un objectif de modération de la consommation d'espaces à la page 33 du document.
- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)
 - o OAP Kercadiou à Lanvollon : suppression de l'OAP au regard de la modification apportée sur le règlement graphique (voir ci-après).
 - o OAP Saint-Nicolas à Plélo : suppression de l'OAP au regard de la modification apportée sur le règlement graphique (suppression de la zone 1AU).
 - o OAP Lanvollon Boissières : ajustement de la limite entre les phases 2 et 3 au regard de la modification apportée au règlement graphique (modification d'une partie de la zone 1AU vers un zonage 2AU).
 - o OAP Lanvollon Kercadiou : suppression de l'OAP au regard de la modification apportée sur le règlement graphique (suppression zone 1AUY).
 - o OAP Le Faouët Fardel : réduction du périmètre (et ajustements des orientations en conséquence) au regard de la modification apportée au règlement graphique (réduction du zonage AU).
 - o OAP Plouha – Grand Etang : inscription d'un développement en phase, au regard de l'évolution de zonage 1AUY / 2AUY (voir ci-dessous).
- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Intégration, dans le règlement écrit, de dispositions réglementaires pour les zones 2AU et 2AUY, au regard des modifications apportées au règlement graphique (cf ci-dessous).

- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Réduction de certaines zones urbaines (U) en extension de l'enveloppe urbaine dans les communes de Lanrodec, Le Faouët, Trémeven et Tressignaux.
 - o Suppression de zones à urbaniser (AU) en extension de l'enveloppe urbaine dans les communes de Lanvollon (suppression de deux zones 1AUYa aux abords de la zone d'activités de Kercadiou) et de Plélo (suppression de la zone 1AU située à Saint-Nicolas).
 - o Réduction d'une zone à urbaniser (AU) en extension de l'enveloppe urbaine dans la commune du Faouët.
 - o Modification de zonage 1AU vers du zonage 2AU dans les communes de Boquého, Châtaudren-Plouagat, Lannebert, Lanvollon, Lanrodec, Le Faouët, Plélo, Plerneuf, Plouha, Plouvara, Pommerit-le-Vicomte et Trévéré.
 - o Modification de zonage 1AUY vers du zonage 2AUY dans les communes du Merzer, de Pléguen et de Plouha.

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

1/ Observations recueillies

La CDPENAF demande de revoir l'identification des STECAL sur le territoire intercommunal. Il s'agit de supprimer les STECAL dédiés aux carrières, de revoir le zonage des STECAL limitrophes de la zone urbaine et de réinterroger le devenir des STECAL ayant des superficies trop importantes.

Il est, en outre précisé, que la CDPENAF s'était prononcée sur des STECAL non présents sur le règlement graphique de l'arrêt de projet mais présentés en CDPENAF avant l'enquête publique (demande de STECAL supplémentaires).

L'Etat et la Chambre d'agriculture demandent également de réexaminer les STECAL et de renforcer leur justification.

La commune de Tressignaux, dans sa délibération suite à l'arrêt du PLUi-H en Conseil communautaire demande une extension du secteur Nc (carrière) sur son territoire.

La commission d'enquête s'inscrit dans les observations des PPA (personnes publiques associées) et indique dans son rapport que les STECAL sont nombreux et ne paraissent pas répondre à la définition qui en faite dans le Code de l'urbanisme.

Plusieurs observations formulées lors de l'enquête publique ont porté sur des demandes de classement de terrains en STECAL.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations formulées par les PPA et dans le rapport de la commission d'enquête a conduit à supprimer et réduire certains STECAL.

La prise en compte des demandes émises lors de l'enquête publique a conduit à créer de nouveaux STECAL, définis selon les critères suivants : la demande de création de STECAL correspond au développement d'une activité déjà existante et le STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF, sollicité après l'enquête publique lors de la CDPENAF du 6 mai 2021.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièces 5.1)
 - o Remplacement de la mention des secteurs Nc par les « secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme », en lien avec l'une des évolutions de zonage ci-dessous.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Suppression de STECAL dans les commune suivantes : Châtaudren-Plouagat (suppression d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Lanvollon (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Lanrodec (suppression d'un zonage

NI au bénéfice d'un zonage N), Plélo (suppression d'un STECAL Ay au bénéfice d'un zonage A, suppression d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Plouha (suppression d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Saint-Fiacre (suppression d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Trégomeur (suppression d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage A) et Tréméven (suppression d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N).

- Suppression des STECAL Nc, dédiés aux carrières et remplacement par une trame identifiée au zonage comme « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme. » En outre, le périmètre du secteur de carrière situé à Tressignaux est étendu, de façon modérée, en réponse à l'avis de la commune suite à l'arrêt du projet de PLUi-H.
 - Réduction des périmètres des STECAL dans les communes suivantes : Boquého (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Cohiniac (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Goudelin (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Lanrodec (réduction de 3 STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Saint-Fiacre (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Plélo (réduction d'un STECAL Ay au bénéfice d'un zonage A, réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Le Merzer (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Saint-Jean-Kerdaniel (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Saint-Péver (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Trégomeur (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N), Tréméven (suppression d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage N) et Tressignaux (réduction d'un STECAL NI au bénéfice d'un zonage A).
 - Redélimitation du secteur Np2 correspondant au domaine de Keravel à Plouha : réduction et extension.
 - Evolution du zonage du camping le Varquez à Bréhec (Plouha) : passage d'un zonage Np1 à un zonage Np1 / Np2.
 - Ajout de STECAL dans les communes suivantes, sur la base de l'avis de la CDPENAF formulé sur le projet de PLUi-H arrêté et sur la base de remarques à l'enquête publique : Boquého (création de 2 STECAL Ay), Lanrodec (création d'un STECAL Ay), Tressignaux (création de 2 STECAL Ay) et Châtelaudren-Plouagat (création d'un STECAL NI).
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
- Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.
 - Complément au rapport de présentation (pièce 1.1) en matière de présentation des STECAL.

Concernant les demandes d'extension de zones urbaines

1/ Observations recueillies

Plusieurs observations formulées lors de l'enquête publique ont porté sur des demandes de classement de terrains en zones urbaines (U).

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises lors de l'enquête publique a conduit à revoir certaines limites de zones urbaines (U).

Les ajustements ont été effectués au regard des critères ci-après :

- lutte contre l'étalement urbain en extension des enveloppes urbaines existantes, préservation des espaces cultivés,
- respect des enveloppes foncières définies dans le PADD,
- maintien des capacités de développement des exploitations agricoles,
- maintien de coupures entre deux zones urbaines et entre les hameaux,
- préservation des éléments environnementaux,
- constructibilité possible dans la continuité du tracé de l'enveloppe ne portant pas atteinte à la fonctionnalité agricole des espaces,
- continuité au sein des enveloppes urbaines,
- respect de la loi littoral.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Extension mesurée de certaines zones urbaines dans les communes de Plerneuf, Châtaudren-Plouagat, Le Faouët, Lannebert et Goudelin.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant l'analyse du potentiel foncier

1/ Observations recueillies

L'Etat et la Chambre d'agriculture questionnent la méthodologie utilisée par la Communauté de communes et souhaitent disposer de cartographies par commune permettant d'identifier finement le gisement foncier du territoire intercommunal.

2/ Prise en compte des observations

Concernant la méthodologie utilisée par la Communauté de communes pour l'identification du potentiel foncier :

Aucune méthodologie pour déterminer la consommation d'espaces passés n'est définie et imposée par le Code de l'urbanisme. Le PLUi-H de Leff Armor Communauté répond à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* » Les éléments de cette analyse se retrouvent dans la pièce 1.1 Rapport de présentation – justifications du PLUiH.

Cette analyse a été réalisée sur la base de repérages sur photographies aériennes, de visites de terrain et lors de réunions de travail avec les élus de la Communauté de communes.

Les hypothèses retenues en matière de mobilisation des terrains et de nombre de logements pouvant être construits dans les potentiels fonciers sont des choix méthodologiques retenus par la Communauté de communes de Leff Armor communauté au regard des tissus urbains existants et du phénomène de rétention foncière observable sur le territoire intercommunal.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis s'est appuyée sur une méthodologie déclinée en quatre étapes :

- Etape 1 – délimitation des enveloppes urbaines, constituant le périmètre d'étude
- Etape 2 – identification des potentialités dans les enveloppes urbaines
- Etape 3 – hiérarchisation des disponibilités dans les enveloppes urbaines
- Etape 4 – estimation des potentialités.

Au sein des enveloppes urbaines définies à l'étape 1, plusieurs types de potentialités ont été identifiés : des terrains libres, des jardins d'habitation, des champs enserrés dans le tissu, des vergers, des boisements, des parcs de grandes propriétés.

Au-delà du seul repérage des potentialités réalisées à l'étape 2, l'analyse a constitué à hiérarchiser ces potentiels afin de proposer une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis réaliste, tenant compte d'une part du degré d'occupation des sites et, d'autre part, des facilités d'aménagement de chaque terrain identifié.

- Le degré d'occupation d'un site correspond à son usage et à la présence ou non de constructions. Le terrain est-il utilisé ? Abrite-t-il des constructions ? Sont-elles dures ou légères ?
- La facilité d'aménagement traduit la faisabilité de densification / mutation d'un terrain. Elle est basée sur les caractéristiques intrinsèques du terrain (relief, talus, risques, pollutions, éléments techniques tels que des lignes électriques, des transformateurs, des bassins de rétention...) mais également son degré d'accessibilité (route dangereuse,

absence de réseau viaire...) et la connaissance des élus des communes du territoire concernant le potentiel de mutation du site. Certains terrains sont en effet marqués par une rétention foncière forte et immuable depuis plusieurs années voire décennies.

Ainsi, trois types de terrains ont été identifiés :

- Les terrains de niveau 1, caractérisés par un potentiel de mutation fort,
- Les terrains de niveau 2, au potentiel de mutation moyen,
- Les terrains de niveau 3, au potentiel de mutation faible.

Pour chaque catégorie, les hypothèses de mobilisation suivantes ont été définies :

- Parmi les terrains identifiés en potentiel fort (niveau 1 – trame verte), 80% d’entre eux muteront dans le temps du PLUiH,
- Parmi les terrains identifiés en potentiel moyen (niveau 2 – trame orange), 40% d’entre eux muteront dans le temps du PLUiH,
- Parmi les terrains identifiés en potentiel faible (niveau 3 – trame rouge), 10% d’entre eux muteront dans le temps du PLUiH.

Les éléments méthodologiques retenus par la Communauté de communes n’ont pas évolué entre le projet de PLUi-H arrêté et le PLUi-H en vue de son approbation. En revanche, la prise en compte des observations émises par les PPA a conduit la Communauté de communes à faire évoluer le rapport de présentation (pièce 1.1) afin d’apporter des compléments à la partie portant sur l’analyse foncière. A ce titre, une annexe au document a été ajoutée permettant de visualiser les potentiels fonciers par commune.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
 - o Complément au rapport de présentation (pièce 1.1) en ajoutant une cartographie par commune des potentiels fonciers identifiés.

Concernant les chiffres sur la population et le nombre de logements

1/ Observations recueillies

Concernant les chiffres sur la population

L'Etat souligne que l'hypothèse démographique prévue par Leff Armor communauté dans son PLUi-H est ambitieuse au regard de la période récente passée et du taux de croissance envisagé dans le PADD du SCoT du Pays de Guingamp en cours de révision. L'Etat demande à la Communauté de communes de se fixer un objectif de croissance de population plus proche de l'évolution observée sur la période de 2008-2017, ceci afin réduire sensiblement la consommation d'espaces prévue.

La Chambre d'agriculture et le CRHH font part d'observations similaires.

Concernant les chiffres sur les besoins résidentiels

L'Etat et la Chambre d'agriculture demandent de clarifier le calcul du besoin en logements et de revoir à la baisse le besoin en logements.

L'Etat souligne une incohérence entre le PADD et le POA concernant le chiffre du besoin en logements.

Le CRHH demande que le POA intègre une territorialisation des besoins en logements au niveau de la commune et, le cas échéant, par groupe de communes en secteur rural.

La commission d'enquête s'inscrit dans les observations des PPA (personnes publiques associées) et s'interroge sur le choix du taux de croissance annuelle et les besoins en logements qui en découlent.

2/ Prise en compte des observations

La Communauté de communes souhaite valoriser sa position territoriale, à l'articulation de Saint-Brieuc et Guingamp, et son cadre de vie de qualité. Leff Armor communauté porte un objectif ambitieux mais réaliste de développement démographique.

Le taux de croissance démographique envisagé sur le temps du PLUiH est le résultat du croisement entre l'analyse des tendances passées et une ambition prospective portée par la Communauté de communes

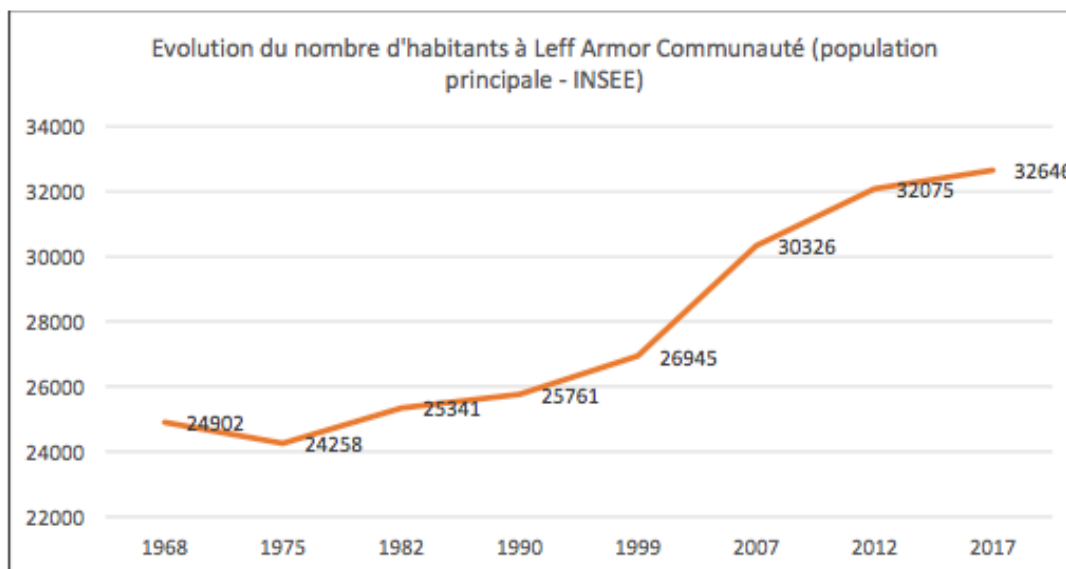
Le taux de croissance de 0,9% envisagé sur le temps du PLUiH a été défini au cours de l'élaboration du PLUiH, sur la base des données statistiques INSEE disponibles.

L'analyse de l'évolution de la population depuis 1968 montre que la Communauté de communes a connu une évolution démographique soutenue depuis la fin des années 1990 avec des taux de croissance annuel moyens supérieurs (1,5%, 1,1%) à celui envisagé dans le cadre du PLUiH (0,9%).

Les dernières données du recensement INSEE de 2020 (millésime 2017), non disponibles au moment de l'arrêt du PLUiH, montre que la Communauté de communes connaît toujours, ces dernières années (2012- 2017), une croissance démographique, sur un rythme cependant moins

soutenu. D'une part cette évolution récente n'est pas nécessairement à interpréter comme une évolution structurelle pour le territoire et, d'autre part, les prochaines données du recensement INSEE (en 2021), pourraient venir nuancer ce constat.

Le taux de croissance démographique de 0,9% envisagé dans le PLUiH a été défini au regard d'une analyse sur le temps long de l'évolution démographique du territoire intercommunal et non uniquement de l'analyse des dernières années.



Variation annuelle moyenne de la population en % (source INSEE)

1968-1972	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
-0,4%	0,6%	0,2%	0,5%	1,5%	1,1%	0,4%

Le taux de croissance démographique envisagé s'accompagne d'un objectif fort en matière de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Leff Armor Communauté souhaite souligner que l'ambition démographique portée par le PLUiH ne se traduit par une consommation d'espaces excessive. Au contraire, elle s'accompagne d'un objectif fort en matière de modération de consommation d'espaces.

Ainsi, le projet de PLUiH porté par Leff Armor Communauté conduit à une modération de la consommation de l'espace d'ici 2030 en la réduisant par deux par rapport à la tendance passée. La Collectivité s'inscrit en cela pleinement dans l'objectif du SRADDET de projection vers la zéro artificialisation nette en 2040. Le PLUiH 2020-2030 constitue une première étape dans le cadre de la démarche progressive de zéro artificialisation nette.

Concernant le SCoT en cours de révision

Il s'agit ici de rappeler que le SCoT révisé du Pays de Guigamp n'est pas approuvé et que le projet de SCoT arrêté n'est pas opposable en l'état. Juridiquement, il ne peut y avoir d'incompatibilité du projet de PLUiH avec le SCoT non exécutoire.

Ce n'est qu'à partir du caractère exécutoire du futur SCoT prononcé que la question de la compatibilité du PLUiH interviendrait.

Leff Armor Communauté disposera d'un délai de trois ans pour mettre en compatibilité le PLUiH à partir de l'approbation du SCoT.

Cependant, la prise en compte des observations a conduit à compléter le rapport de présentation (1.1) concernant la définition du besoin en logements mais également à apporter des ajustements au POA.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
 - o Clarification et compléments aux éléments de justification concernant la définition du besoin en logements.

- Evolution du programme d'orientations et d'actions (pièce 4)
 - o Correction de l'incohérence entre le PADD et le POA concernant le chiffre du besoin en logements, dans le POA.
 - o Insertion dans le POA d'un tableau de territorialisation des besoins en logements par commune ou groupes de communes.

Concernant la vacance des logements

1/ Observations recueillies

Le CRHH demande à la Communauté de communes de proposer des actions opérationnelles permettant de baisser l'évolution du nombre de logements vacants.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte de l'observation a conduit à compléter le POA.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du programme d'orientations et d'actions (pièce 4)
 - o Compléments au POA concernant les actions permettant de contribuer à faire diminuer l'évolution du nombre de logements vacants.

Concernant la loi littoral

1/ Observations recueillies

L'Etat estime que le projet de PLUi-H comporte des insuffisances quant à la loi littoral et dresse une liste de remarques concernant la conformité aux dispositions de la loi littoral.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations formulées par l'Etat a conduit à ajuster le projet de PLUi-H en vue de son approbation.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Ajustement des dispositions réglementaires associées au secteur Np3.
 - o Ajustement des dispositions réglementaires en zones A et N : ajout de dispositions spécifiques à la commune littorale de Plouha.

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.
 - o Compléments au rapport de présentation (1.1) concernant la justification du caractère limité des extensions d'urbanisation à Bréhec.
 - o Complément au rapport de présentation (1.1) avec les éléments du dossier de demande de passage en commission départementale des sites et des paysages (mis en annexe du rapport de présentation).

Concernant les OAP

1/ Observations recueillies

Qualité des OAP et densité

La MRAE souhaite des dispositions renforcées concernant la qualité paysagère dans les sites d'OAP.

L'Etat demande que :

- des objectifs de densités soient inscrits dans les OAP,
- les OAP soient retravaillées pour intégrer des objectifs de qualité,
- des objectifs de typologies de logements, notamment sociaux, soient inscrits dans les OAP,
- soit produit un tableau récapitulatif de l'ensemble des OAP comprenant le nombre de logements, les densités et les surfaces,
- les OAP à vocation économique intègrent des orientations concernant la mutualisation des parkings ou encore la diversification des activités.

La Chambre d'agriculture précise que des préconisations adaptées doivent être inscrites en matière de typologie de bâtiments et de choix d'aménagement.

Densification urbaine

L'Etat et la Chambre d'agriculture recommandent à la Communauté de communes de Leff Armor communauté de réaliser des OAP permettant de favoriser la densification urbaine.

Principes d'accès

Le Conseil départemental propose des ajustements concernant la localisation des accès sur les OAP suivantes :

- Boquého – OAP du Petit Rest
- Bringolo – OAP Mélard
- Châtelaudren-Plouagat – OAP Leshouarn, OAP Cochédo, OAP côte aux goupils, OAP Kerbouillen 1 et 2, OAP mi-route
- Pléguen – OAP le grand chemin
- Plélo – OAP 4 vents, OAP Gustave Guibert, OAP pré boissel, OAP Plélo sud
- Plerneuf – OAP télégraphe
- Plouha – OAP Kerlerot, OAP La Corderie, OAP La Sauraie, OAP Grand étang
- Pommerit – OAP la Corderie
- St Gilles – OAP des Forges

La commission d'enquête s'inscrit dans les observations des PPA (personnes publiques associées) et indique qu'il n'est pas fait mention dans les OAP de la densité de logements par hectare ni de la superficie concernée ni du nombre de logements sociaux prévus. En outre, les enjeux propres à chaque OAP ne sont pas suffisamment identifiés.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises par les personnes publiques associées et la commission d'enquête a conduit la Communauté de communes à apporter des compléments aux orientations d'aménagement de programmation du PLUi-H en vue de son approbation.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)
 - o Ajout d'un encart indiquant la superficie de l'OAP et la densité à respecter, sur chaque schéma d'OAP à vocation résidentielle.
 - o Ajout de deux OAP en densification à Pléguien (OAP Pommiers) et à Pommerit-le-Vicomte (OAP Hent Kerfluton).
 - o Inscription d'objectifs en matière de logements sociaux dans les OAP suivantes :
 - Châtelaudren-Plouagat – Kerbouillen 2
 - Goudelin – Kermorin
 - Lanvollon – Marché aux blés
 - Lanvollon – Boissière
 - Pléguien – le Grand Chemin
 - Plouha – Per Ker
 - Plouha – Kersiago
 - Plouha – la Corderie
 - Pommerit-le-Vicomte – Hent Kerello
 - o Renforcement des objectifs de qualité dans les OAP suivantes :
 - Châtelaudren-Plouagat – Cochecho : modification des dispositions de l'OAP pour tenir compte du passage d'un cours d'eau (phasage et accès notamment)
 - Châtelaudren-Plouagat – Hydrio : ajustement des accès.
 - Châtelaudren-Plouagat – Kerbouillen 2 : modification de l'OAP au regard du tracé de la zone humide.
 - Châtelaudren-Plouagat : modification de l'OAP au regard du tracé de la zone humide.
 - Lanrodec – Pors Hery : identification de la liaison vers le parking au Sud du site.
 - Lanrodec – Coat an Doch : modification du périmètre de l'OAP au regard du périmètre de la zone humide et du boisement situés à l'Est du site.
 - Lanvollon – Marché aux blés : intégration de la localisation d'un cours d'eau.
 - Le Faouët – Bourg : modification de la disposition liée à l'arbre à protéger.
 - Pléguien – le Grand Chemin : ajustement des dispositions liées aux circulations douces.
 - Plouha – Per Ker : modification de l'accès.
 - Plouvara – Tréfois Nord : modification de la disposition liée aux arbres à protéger.
 - Pouvara – Tréfois Sud : ajustement des tracés des modes doux.
 - Pommerit-le-Vicomte – Hent Kerello : développement des orientations en matière de paysage, notamment inscription de noues paysagères.

- Trégomeur – Petit Gregnory : modification des dispositions concernant les accès (création d'un accès supplémentaire).
- Modification des accès sur les RD dans les OAP suivantes :
 - Boqueho – Petit Rest
 - Châtaundren-Plouagat – Kerbouillen 1
 - Châtaundren-Plouagat – Kerbouillen 2
 - Plélo – Quatre Vents
 - Plélo – Sud
 - Plerneuf – Télégraphe
 - Plouha – Kerlerot
 - Plouha – la Corderie
 - Pommerit-le-Vicomte – la Corderie
 - Saint-Gilles-les-Bois – Forges
- Dans les OAP à vocation économique : ajout de la mention « les projets seront conçus pour favoriser la mutualisation des espaces de stationnement ».
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - Ajout des deux périmètres d'OAP supplémentaires (cf point ci-dessus).
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.
 - Insertion, dans le rapport de présentation (pièce 1.1) d'un tableau récapitulatif des OAP concernant le nombre de logements, les densités et les surfaces.

Concernant les dispositions réglementaires en zone urbaine (U)

1/ Observations recueillies

Saint Briec Armor demande de prévoir un zonage UY correspondant aux espaces de l'aéroport de Saint-Briec à Plélo.

L'Etat demande de revoir la rédaction des dispositions concernant les installations classées pour l'environnement dans le règlement des zones urbaines.

RTE demande des ajustements en zones urbaines pour permettre le bon fonctionnement des réseaux.

Plusieurs observations ont été formulées à l'enquête publique concernant les dispositions réglementaires en zones urbaines :

- demande de modification de la règle concernant l'emploi des couleurs sombres,
- demande de modification de la règle concernant les impasses,
- demande d'ajustement de la règle de hauteur en zone UA.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à ajuster le règlement écrit et le règlement graphique concernant les zones urbaines.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Ajustement du règlement concernant l'emploi des couleurs sombres en façades (suppression de l'interdiction) en zones UA et UB.
 - o Ajustement du règlement concernant les voies en impasse.
 - o Ajustement des dispositions relatives à la hauteur en zone UA : instauration d'une disposition visant à tenir compte des hauteurs maximale et minimale des constructions existantes et ajout de schémas illustratifs.
 - o Modification du règlement écrit concernant la réglementation des ICPE et les installations liées à RTE.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Modification du zonage de la commune de Plélo pour intégrer les parcelles correspondant aux espaces de l'aéroport de Saint-Briec en zone UY.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant les dispositions réglementaires en zone à urbaniser (AU)

1/ Observations recueillies

L'Etat demande d'ajouter une disposition concernant les eaux pluviales dans le règlement des zones 1AU.

RTE demande des ajustements en zones à urbaniser pour permettre le bon fonctionnement des réseaux.

Une observation formulée à l'enquête publique demande de revoir la règle des voies en impasse.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à ajuster le règlement écrit concernant les zones à urbaniser.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Ajustement du règlement concernant les voies en impasse.
 - o Modification du règlement écrit concernant les installations de RTE.
 - o Modification du règlement écrit concernant les dispositions sur la gestion des eaux pluviales.

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant les emplacements réservés

1/ Observations recueillies

Plusieurs observations ont été formulées à l'enquête publique concernant la modification d'emplacements réservés.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à supprimer des emplacements réservés.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Suppression des emplacements réservés 2 et 3 à Plerneuf.
 - o Suppression de l'emplacement réservé 12 à Plouha.
 - o En outre, la modification du zonage concernant Saint-Nicolas à Plélo (cf point de la présente note concernant la consommation d'espaces) conduit à supprimer l'emplacement réservé n°4.

- Evolution de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant les dispositions réglementaires en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) et la délimitation des zones A et N

1/ Observations recueillies

La Chambre d'agriculture demande que tous les bâtiments agricoles encore en activités soient classés en zone A et remarque que des surfaces agricoles sont identifiées en zone N au lieu d'un zonage A.

La CDPENAF demande :

- d'ajouter des conditions à l'autorisation des extensions et des annexes associées aux habitations existantes en zone A et en zone N,
- de réduire la distance prévue entre les annexes et les habitations existantes en zones A et N.

L'Etat et la Chambre d'agriculture émettent un certain nombre d'avis sur le règlement écrit des zones agricoles, notamment sur l'identification et les dispositions associées aux changements de destination mais également sur la clarification de la notion de points d'accueil touristique.

L'Etat propose de supprimer la possibilité d'implanter des installations classées pour la protection de l'environnement dans le règlement écrit de la zone naturelle.

RTE demande des ajustements permettant le bon fonctionnement de ses réseaux.

Dans son procès-verbal de synthèse, la Commission d'enquête émet une observation concernant la possibilité pour un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination de faire l'objet d'une extension.

Plusieurs observations recueillies au cours de l'enquête publique ont porté sur la délimitation entre la zone agricole et la zone naturelle.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à ajuster le règlement écrit et le règlement graphique concernant les zones agricoles et naturelles.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o En A et N, modification de la rédaction concernant l'extension des bâtiments pouvant changer de destination afin de permettre l'extension (et la réalisation d'annexes) pour les constructions d'habitation existante (sans mentionner « à la date d'approbation du présent PLUi-H »).
 - o En A et N, ajustement de la règle concernant les extensions des habitations existantes : ajout d'une condition liée à la réciprocité avec les bâtiments agricoles et d'une mention précisant que l'extension ne doit pas conduire à la réalisation d'un logement supplémentaire.

- En A et N, ajustement de la règle concernant les annexes aux habitations existantes : ajout d'une condition liée à la réciprocité avec les bâtiments agricoles et réduction la distance d'implantation des annexes aux habitations existantes de 50 m maximum à 30 m maximum.
 - Ajout d'une précision concernant les points d'accueil touristique en zone A.
 - Ajout de l'autorisation des CUMA (constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole) en zone A.
 - Ajout d'une condition à la réalisation de constructions permettant la transformation et le conditionnement en zone A.
 - Rappel, dans les zones A et N, que les changements de destination sont soumis aux avis de la CDPENAF ou de la CDNPS.
 - En A et N, ajustements des règles pour les ouvrages RTE.
 - En N, ajustement de la règle concernant les ICPE.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - Ajustement du zonage entre N et A dans les communes de Cohiniac, Lannebert et Plouha.
 - Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant les demandes de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole

1/ Observations recueillies

Plusieurs observations émises lors de l'enquête publique demandent l'identification au plan de zonage de constructions pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination en zone A ou en zone N.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à ajouter des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole ou naturelle.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Ajustements de l'inventaire au regard des évolutions réglementaires ci-après.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Ajout de bâtiments pouvant changer de destination dans les communes suivantes : Plouvara, Trégomeur, Saint-Fiacre, Châtelaudren-Plouagat, Le Fauët, Goudelin, Pommerit-le-Vicomte et Gommenec'h.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant le patrimoine bâti et naturel et l'archéologie

1/ Observations recueillies

La DRAC demande le classement en zone N au titre de l'archéologie de certains secteurs archéologiques.

Plusieurs observations émises lors de l'enquête publique demandent l'identification d'éléments de patrimoine bâti et naturel en complément de ceux identifiés à l'arrêt de projet du PLUi-H.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à ajuster le règlement graphique et, en conséquence, le règlement écrit.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Ajustements de l'inventaire au regard des évolutions réglementaires ci-après.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Protection des zones archéologiques de type 2 par un zonage N (au lieu de A).
 - o Ajout d'éléments de patrimoine bâti remarquable dans les communes de Tréméven, Trévélec, Lannebert et Saint-Fiacre.
 - o Ajout d'éléments de patrimoine naturel dans les communes de Saint-Fiacre (arbres remarquables), Plélo (espace vert protégé) et Pommerit-le-Vicomte (haie).
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant la cohérence du projet de PLUi-H

1/ Observations recueillies

L'annexe technique à l'avis de l'Etat comprend une observation détaillée sur la partie justification du rapport de présentation (pièce 1.1) concernant la cohérence entre les éléments de justification en matière de diversification résidentielle inscrits dans le rapport de présentation et les OAP.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte de l'observation émise a conduit la Communauté de communes à ajuster le rapport de présentation (pièce 1.1).

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
 - o Modification du rapport de présentation concernant la diversification résidentielle des OAP en supprimant la mention de « petits collectifs » dans l'explication sur les orientations en matière de formes urbaines inscrites dans les OAP.

Concernant les espaces boisés classés (EBC)

1/ Observations recueillies

Le CNPF-CRPF demande de revoir le classement des EBC afin de réserver cet outil de protection aux espaces identifiés comme important pour la préservation de la biodiversité et des paysages ou soumis à des risques avérés de défrichement. Les EBC présents sur des espaces soumis au régime forestier ou couverts par des plans simples gestions sont à supprimer.

RTE souhaite le déclassement partiel voire totale des EBC traversés par ses ouvrages concernés par la servitude I4.

Le Conseil départemental estime que le classement en EBC de certains secteurs doit être revu. Il est ainsi proposé de supprimer les EBC sur le massif Avaugour-Bois Meur, de supprimer certains EBC situés dans la zone de préemption littorale et de supprimer les EBC des milieux boisés partiellement ouverts ou semi-ouverts. Le Conseil départemental demande de prévoir une marge de retrait entre l'EBC et les routes départementales de 2 mètres.

GRT Gaz et RTE demandent que les EBC soient revus lorsqu'ils se superposent à leurs ouvrages.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à revoir l'identification des espaces boisés classés.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Ajustement du tracé des EBC sur les boisements concernés par des servitudes liées aux ouvrages de RTE et de GRT Gaz.
 - o Ajustement du tracé des EBC aux abords des routes départementales.
 - o Suppression de la protection EBC sur les boisements concernés par une identification au titre du Régime forestier ou un Plan simple de gestion.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Concernant la prise en compte de l'environnement

1/ Observations recueillies

Le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) Bretagne – Pays de la Loire demande des corrections des compléments à ajouter concernant la gestion forestière.

La MRAE recommande en synthèse de son avis de :

- compléter l'état initial de l'environnement des parties dédiées à la qualité des milieux aquatiques, notamment dans ses volets assainissement, ainsi que pour la partie dédiée aux milieux naturels ;
- mieux justifier les choix réalisés du point de vue de l'environnement, en s'appuyant notamment sur l'élaboration et l'analyse de solutions raisonnables de substitution ;
- revoir la prise en compte des enjeux d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques, de préservation de la biodiversité, d'alimentation en eau potable, d'exposition de populations à des nuisances sonores afin d'en identifier correctement les incidences environnementales potentielles et de prévoir des mesures visant à les maîtriser.

Le Conseil départemental demande de compléter l'évaluation environnementale en intégrant les périmètres précis des espaces naturels sensibles (ENS), par commune.

L'Etat estime que le document de PLUi-H arrêté ne permet pas de vérifier si les perspectives de nouveaux raccordements d'eaux usées sont compatibles avec les systèmes d'assainissement.

L'ARS demande des compléments à l'évaluation environnementale concernant l'eau potable.

Des observations ont, en outre, été formulées à l'enquête publique par le SAGE Argoat Trégor Goëlo et Eaux et Rivières. D'autres observations ont porté sur la protection des éléments naturels du territoire intercommunal.

La commission d'enquête fait part de remarques similaires à celles des PPA concernant les réseaux. Elle précise que l'absence de corrélation entre le dimensionnement de certaines stations d'épuration, l'insuffisance de capacités de traitement pour d'autres, de mise à l'étude dans ce même dossier des schémas de traitement des eaux usées et des eaux pluviales avec les capacités d'accueil des communes interroge

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à apporter des modifications à l'évaluation environnementale mais également aux règlements écrit et graphique.

Concernant les observations liées aux capacités épuratoires de certaines communes :

Le sujet de l'assainissement est une priorité sur le territoire de Leff Armor Communauté. Les travaux et études se font concomitamment et en collaboration avec le PLUiH.

Concernant l'assainissement, plusieurs études d'incidence sont en cours pour améliorer les systèmes d'assainissement existants défaillants et prendre en compte l'évolution de l'urbanisation. Les systèmes concernés sont : St Nicolas, Bernier et La Corderie à Plélo, Kermorvan à Plouagat, où seuls des raccordements en dents creuses seront ajoutés, pas de nouvelles zones à urbaniser. Sur Lanrodec, Le Merzer, Pludual-Lannebert l'évolution de l'urbanisation sera intégrée en prenant en compte l'acceptabilité du milieu pour le dimensionnement des équipements et le type d'outil épuratoire nécessaire au respect des capacités du milieu.

D'autre part, des travaux sont engagés pour améliorer les systèmes existants et améliorer la qualité des milieux aquatiques en stoppant les rejets au milieu (travaux hydrauliques sur les systèmes (stations d'épuration, postes de refoulement, réseaux de Plouha, Lanvallon, Châtelaudren - 3 millions d'euros d'investissement sur l'année 2021).

La révision du zonage d'assainissement est en cours également et sera annexé au PLUiH à l'issue de sa réalisation.

La Communauté de communes a intégré l'état des capacités épuratoires dans le choix de la localisation des zones à urbaniser et dans leur définition en 1AU ou 2AU.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Définition d'une disposition réglementaire associée à l'inscription d'une trame « zone inondable » sur le règlement graphique (cf ci-après).
 - o Ajustement du règlement écrit concernant la règle de protection des cours d'eau : précision que la marge d'inconstructibilité concerne les abords des cours d'eau superficiels (ajout de cette précision en lien avec la mise à jour de la couche des cours d'eau sur le zonage – cf point ci-dessus).
 - o Ajout, dans le règlement écrit, d'une disposition concernant la protection des zones d'expansion des crues à Pommerit-le-Vicomte.
 - o Ajout d'une précision concernant les eaux usées dans l'ensemble des zones.

- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Inscription d'une trame « zone inondable » sur le règlement graphique.
 - o Réduction du zonage UYe sur le site de Coat An Doch à Lanrodec au bénéfice d'un zonage N pour protéger une zone humide et tenir compte de la présence d'un boisement.
 - o Compléments à la représentation des cours d'eau.

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.
 - o Compléments à l'évaluation environnementale (1.3) :
 - Compléments aux éléments relatifs aux capacités épuratoires du territoire.
 - Compléments au PLUi-H concernant la gestion forestière, conformément à l'avis du CNPF-CRPF.
 - Compléments à l'état initial de l'environnement concernant la qualité des milieux aquatiques.

- Développement des justifications des choix réalisés du point de vue de l'environnement, dans l'évaluation environnementale.
- Compléments à l'évaluation environnementale concernant la préservation de la biodiversité et l'alimentation en eau potables.
- Ajout, dans l'évaluation environnementale, des plans des espaces naturels sensibles par commune.

Concernant les zones humides

1/ Observations recueillies

L'Etat estime que le projet de PLUi-H comporte des insuffisances quant à la compatibilité avec les dispositions des SAGE concernant les zones humides.

La MRAE indique que pour les zones humides et les milieux naturels remarquables, la logique d'évitement a été favorisée.

En outre, des observations ont été formulées par le SAGE Argoat Trégor Goëlo lors de l'enquête publique.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à apporter des modifications à l'évaluation environnementale ainsi qu'aux règlements écrit et graphique.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Modification du règlement littéral concernant les zones humides, conformément à la demande de l'Etat et du SAGE, pour souligner, notamment, que la préservation des zones humides est la règle.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Modification du zonage du secteur de la Fontaine Aurain à Plélo (zonage N sur la zone humide).
 - o Mise à jour des zones humides au regard des dernières données transmises par les SAGE concernant le territoire intercommunal.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements des justifications au regard des évolutions réglementaires ci-avant.
 - o Compléments à l'évaluation environnementale : mention, dans l'évaluation environnementale, des dispositions des SAGE dans le chapitre concernant les zones humides et compléments à la présentation des orientations du SDAGE.

Concernant la prise en compte des risques et des nuisances

1/ Observations recueillies

La MRAE recommande :

- d'inscrire dans le règlement écrit des dispositions pour les nouvelles constructions concernant le risque radon.

L'Etat demande d'ajuster le règlement littéral :

- compléter le règlement de l'article UY concernant la marge de recul de 100 mètres à respecter le long de la RN12,
- ajouter un paragraphe dans les dispositions générales concernant le risque sismique.

Le Conseil départemental demande d'apporter des compléments au règlement écrit concernant les marges de recul aux abords des routes départementales.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à apporter des modifications à l'évaluation environnementale ainsi qu'au règlement écrit.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Inscription marge de recul le long de la RN12 en UY dans le règlement écrit.
 - o Ajout dans le règlement de dispositions concernant le risque sismique et le risque radon.
 - o Compléments au règlement pour répondre aux demandes du CD concernant routier.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
 - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.
 - o Compléments à l'évaluation environnementale concernant le risque radon.

Concernant les réseaux d'intérêt collectif (voirie, gaz, électricité)

1/ Observations recueillies

Réseaux d'électricité et de gaz

GRT Gaz souhaite que des compléments soient apportés au PLUi-H concernant leurs ouvrages.

Le Conseil départemental souhaite que le règlement littéral soit ajusté concernant les dispositions liées aux RD en matière de clôtures.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à apporter des modifications aux règlements écrit et graphique.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Compléments aux dispositions générales sur les clôtures, concernant les clôtures le long des routes départementales.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Ajustement de périmètre entre les ouvrages GRT gaz et les protections identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme (dans la même logique que l'ajustement des EBC présenté ci-avant) : modifications mineures du tracé de certains espaces naturels protégés pour assurer le bon fonctionnement des ouvrages.

Concernant les déplacements

1/ Observations recueillies

Le Conseil départemental souligne que le repérage des itinéraires de randonnée sur le plan de zonage est en décalage avec la carte du PDIPR.

En outre, il demande :

- que soit rappeler l'itinéraire de la Véloroute EV4 dans le PLU,
- que le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°2 (pour aménagement d'une voie de liaison entre la RD6 et la rue du Trégor) à Lanvollon soit corrigé. Il s'agit de la commune de Lanvollon et non du département.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à apporter des modifications au règlement graphique et au diagnostic.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du diagnostic (pièce 1.2)
 - o Rappel de la Véloroute EV4.
- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Actualisation des « chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme », au regard des dernières données fournies par le Conseil départemental.
 - o Modification du bénéficiaire de l'ER 2 (et actualisation de l'inventaire présent dans le règlement écrit en conséquence).

Concernant les annexes

1/ Observations recueillies

L'Etat, la DRAC, l'Etat-major de la zone de défense de Rennes, l'Aviation civile, GRT Gaz et RTE demandent d'actualiser et de compléter les annexes concernant les servitudes d'utilité publique.

La DRAC demande d'actualiser la carte des sites archéologiques.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à apporter des modifications aux annexes du PLU.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution des annexes (pièces 6)
 - o Actualisation des plans des servitudes d'utilité publique et élaboration de plans de synthèse des SUP à une échelle permettant l'instruction.
 - o Actualisation de la cartographie des sites archéologiques.
 - o Modification de la représentation graphique des ouvrages électriques liés à la servitudes I4.
 - o Actualisation et compléments aux fiches des SUP, notamment la fiche T4.

Remarques de forme visant à la sécurité, la cohérence et la bonne lisibilité du dossier de PLUi-H

1/ Observations recueillies

Rapport de présentation

L'Etat pointe une clarification nécessaire concernant les densités appliquées pour les communes pôles dans les secteurs d'extension.

Règlement écrit

L'Etat demande d'ajouter une définition de chaque zone en en tête de chapitre dans le règlement écrit.

L'Etat demande d'améliorer la liste des emplacements réservés annexée au règlement.

Une observation formulée à l'enquête publique demande d'apporter des précisions concernant la définition de la notion « éco-aménageable ».

Règlement graphique

L'Etat demande de faire figurer sur le règlement graphique le tableau des emplacements réservés pour voies et ouvrages publics.

La MRAE et l'Etat demandent d'améliorer la lisibilité du règlement graphique.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises a conduit la Communauté de communes à apporter des modifications au rapport de présentation, aux règlements écrit et graphique.

3/ Évolution du dossier de PLUi-H en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
 - o Clarification dans le rapport de présentation des densités appliquées pour les communes pôles dans les secteurs d'extension. Le seuil appliqué est bien celui de 18 logements / hectare.

- Evolution du règlement écrit (pièce 5.1)
 - o Ajout d'une définition de chaque zone en en tête de chapitre dans le règlement écrit.
 - o Amélioration de la lisibilité de la liste des emplacements réservés annexée au règlement
 - o Ajout d'une définition de la notion d'éco-aménageable.

- Evolution du règlement graphique (pièces 5.2)
 - o Ajout du nom des cours d'eau,
 - o Amélioration de la lisibilité des lieux-dits,
 - o Amélioration de la visibilité des limites communales et des parcelles,
 - o Amélioration de la lisibilité des bâtiments pouvant changer de destination (identifiés désormais par une étoile),
 - o Meilleure différenciation des couleurs de zones ainsi que des limites parcellaires,
 - o Ajout sur les plans de zonage d'un tableau des emplacements réservés.