

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINTE-ANNE-SUR-BRIVET

République Française

SÉANCE DU LUNDI 12 DÉCEMBRE 2016

Nombre de membres
En exercice : 18
Présents : 15
Qui ont pris part
à la délibération : 18

L'an deux mil seize, le douze décembre à 20h30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Philippe BELLINOT, Maire.

Présents : M. Philippe BELLINOT ; Joël BEAUGEARD ; Jacques BOURDIN ; Claire COURRAUD, Sophie DE LIL, Michel FOSSIER, Christophe GATTEPAILLE, Marie GAUTIER ; Sylvie GEFFRAY ; Romane GRIERE ; Jean-Claude HERMANT ; Karine HERVY ; Marie JOSSO ; Hugues LEGENTILHOMME ; Gilbert UM.

Procurations : David GLOTIN donne procuration à Philippe BELLINOT ; Nicolas LEJEUNE donne procuration à Gilbert UM ; Adrienne SAGE donne procuration à Christophe GATTEPAILLE.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaires de séance : Michel FOSSIER et Gilbert UM

Date de convocation : 6 décembre 2016.

Objet : Bilan de la concertation et nouvel arrêt du projet de plan Local d'Urbanisme (PLU)

Délibération n° 2016-12-02

Monsieur le Maire et Mme Dominique Citté, de l'agence Citté-Claes, cabinet d'urbanisme, exposent :

Le Conseil Municipal, par délibération en date du 30 mai 2011 a prescrit l'élaboration générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Sont rappelés les motifs de mise en œuvre de la révision :

- Recentrer l'urbanisation dans le centre bourg, proches des équipements, autant que faire se peut ; encadrer l'extension des villages (en compatibilité avec la DTA et le SCOT, notamment) ;
- Adapter le rythme de développement aux capacités des équipements publics existants et dans le respect des objectifs du SCOT ;
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale au sein du bourg ;
- Prendre en compte l'environnement et l'énergie dans les aménagements futurs ;
- Favoriser les modes de déplacements « doux » entre les zones d'habitats et les équipements, en lien avec les transports ;
- Développer une politique foncière adaptée aux projets communaux ;
- En lien avec la Communauté de Communes, soutenir le développement des activités économiques - dont l'agriculture - sur le territoire communal ; développer l'offre commerciale tout en maintenant l'attractivité commerciale du bourg.

Accusé de réception en préfecture
044-214401523-20161213-2016-12-02-DE
Date de télétransmission : 13/12/2016
Date de réception préfecture : 13/12/2016

La délibération du 30 mai 2011 définissait les modalités de concertation, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études ;
- Articles dans le bulletin municipal et la brève ;
- Exposition publique sur le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Réunion publique ;
- Ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée : il sera tenu à disposition du public, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Avant la présentation du bilan de la concertation, sont exposées les différentes étapes de la révision générale du PLU :

- Après mise en concurrence, l'agence Citté-Claes (St-Herblain) est missionnée pour mener la procédure d'élaboration
- Travaux de diagnostic
- Débat organisé sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil Municipal le 16 janvier 2014 et débat complémentaire le 26 mai 2015
- Traduction réglementaire du projet de PLU (travaux sur le règlement et le plan de zonage)
- Premier arrêt du projet de PLU le 25 janvier 2016
- Consultation des personnes publiques associées (PPA)
- Prise en compte des observations des personnes publiques associées
- Préparation d'un nouvel arrêt du projet de PLU
- Annulation de l'arrêt du projet de PLU daté du 25 janvier 2016

La Commission POS-PLU a été chargée du travail de préparation du plan local d'urbanisme (PLU). Soixante-dix réunions de la Commission ont été organisées, dont trente en présence de l'agence Citté-Claes.

Les modalités de la concertation mises en œuvre sont exposées ci-dessous et détaillées en annexe :

- Mise à la disposition du public d'un registre de concertation en Mairie depuis le 7 juin 2011 et non clôt à la suite du 1^{er} arrêt
- Tout au long de la procédure de révision, la population a été informée de l'avancement des travaux par l'insertion d'articles dans la presse locale et le bulletin municipal
- Débat du PADD en Conseil Municipal le 16 janvier 2014 et débat complémentaire le 26 mai 2015
- Organisation d'une première réunion publique le 8 septembre 2014 portant sur la synthèse des diagnostics, les enjeux ainsi que la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (compte-rendu Annexe 1)
- Exposition publique permanente en Mairie sur le diagnostic et le PADD
- Organisation d'une deuxième réunion publique le 22 septembre 2015 portant sur la présentation de la traduction réglementaire (compte-rendu Annexe 2)
- Affichage en Mairie du projet de zonage et mise à disposition du projet de règlement à compter du 23 septembre 2015
- Examen des 145 demandes de particuliers par la Commission PLU (tableau synthétique Annexe 3)

- Organisation de trois réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées (comptes-rendus Annexes 4, 5 et 6)
- Organisation d'une troisième réunion publique le 16 novembre 2016 portant sur la préparation du nouvel arrêt de projet de PLU réglementaire (compte-rendu Annexe 7)
- Affichage en Mairie du projet de zonage à compter du 17 novembre 2016

Monsieur le Maire dresse le bilan de la concertation :

Les modalités énumérées ci-dessus répondent à celles approuvées par l'assemblée délibérante le 30 mai 2011 :

- La population a été informée au fur et à mesure de l'avancement des travaux de révision par différents moyens. Cette multitude d'outils a permis de viser plus de citoyens.
- La Commission PLU a été très active tout au long de la procédure
- 145 demandes de particuliers portant essentiellement sur la constructibilité des terrains. Des refus ont été formulés sur plusieurs demandes de constructibilité constitutives d'extension de hameaux ; celles-ci ne s'intégraient pas dans la politique en vigueur en matière d'économie d'espace et de réduction de la consommation d'espace agricole qui n'autorise pas le développement des hameaux en extension.
- L'ensemble des Personnes Publiques Associées a été convié à deux réunions :
 - ✓ Le 6 mars 2014 pour la présentation des diagnostics et du PADD
 - ✓ Le 7 mai 2015 pour la présentation du projet d'arrêt de Plan Local d'Urbanisme
- Les services de la DDTM, du Conseil Départemental et de la Chambre d'Agriculture ont été conviés à une troisième réunion, le 5 octobre 2016, pour l'étude des observations formulées sur le 1^{er} projet de PLU arrêté.

Bilan des réunions publiques :

- La première réunion publique, organisée le 8 septembre 2014, avait pour objet de présenter une synthèse des enjeux, les diagnostics et le PADD.

Une soixantaine de personnes étaient présentes et elles ont été invitées à s'exprimer à l'issue de cette présentation. Durant le temps d'échange aux questions posées, les élus et le cabinet d'études CITTE-CLAES ont apporté des précisions quant aux orientations définies dans le PADD ; ils ont souligné les contraintes réglementaires et les orientations supra-communales que le projet de PLU doit respecter, à l'exemple de la production et la densification de logements.

- La deuxième réunion publique, organisée le 22 septembre 2015, avait pour objet d'exposer un résumé du PADD et d'expliquer comment le projet de territoire était traduit réglementairement dans le zonage et le règlement. Environ soixante-dix personnes étaient présentes lors de cette réunion.
- La troisième réunion publique, organisée le 16 novembre 2016 avait pour objet de présenter les observations des personnes publiques associées (PPA) portant sur le premier projet de PLU arrêté et de présenter le nouveau projet de PLU. Les 70 personnes présentes ont pu demander des précisions et apporter leurs remarques sur le nouveau projet de PLU.

Ces trois réunions publiques ont permis à la population et aux personnes concernées de prendre connaissance du projet et d'exprimer leurs observations, suggestions et requêtes.

La concertation ainsi que les travaux d'étude ont abouti à l'élaboration du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
044214401523-20161213-2016-13-02-DE
Date de télétransmission : 13/12/2016
Date de réception préfecture : 13/12/2016

Ces documents traduisent les objectifs exposés dans la délibération du 30 mai 2011 et plus précisément :

- la répartition de la capacité d'accueil à l'échelle du territoire en limitant l'extension des hameaux et en concentrant l'urbanisation dans la zone agglomérée du bourg ;
- la recherche de densification du tissu urbain existant dans l'enveloppe urbaine agglomérée plutôt que d'organiser des extensions urbaines ;
- la limitation de la consommation des espaces agricoles par le comblement des dents creuses des hameaux constructibles ;
- la préservation de l'activité agricole notamment par le maintien d'espaces agricoles tampons aux abords de la zone agglomérée ;
- la préservation des paysages du territoire par la prise en compte de la trame verte et bleue de la commune : haies, cours d'eau, zones humides, boisements... ;
- le développement de la commune en accord avec la capacité des équipements ;
- la prise en compte des risques et nuisances tels que l'atlas des zones inondables, la RN165, etc. ;
- le développement des activités économiques et de la polarité de La Hirtais, en compatibilité avec le SCoT.

Après avoir entendu l'ensemble des éléments pré-cités,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-60, et R. 151-1 à R. 153-22,

Vu la délibération du 30 mai 2011 prescrivant l'élaboration d'un PLU et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du 13 octobre 2011 retenant l'agence Citté-Claes pour mener la procédure d'élaboration,

Vu la délibération n° 2016-01-01 du 25 janvier 2016 relative au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) et ses annexes,

Vu la délibération n° 2016-12-01 du 12 décembre 2016 relative à l'annulation de l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) en date du 25 janvier 2016,

Vu les comptes rendus des débats sur les orientations générales du PADD lors des séances du Conseil Municipal du 16 janvier 2014 et du 26 mai 2015,

Vu le dossier du projet de PLU annexé à la présente délibération,

Après avoir entendu en séance l'exposé de M. le Maire, et de Mme Dominique Citté, de l'Agence Citté-Claes, cabinet d'urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **Arrête** le nouveau projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de SAINTE ANNE SUR BRIVET tel qu'il a été présenté.
- **Dresse** le bilan de la concertation mise en œuvre en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme conformément au rapport présenté.
- **Charge M. le Maire** de poursuivre la procédure légale ayant pour but l'approbation du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques associées. Au terme du délai de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), le projet de PLU arrêté sera soumis à enquête publique en Mairie de Sainte Anne

Accusé de réception en préfecture
044-214401523-20161213-2016-12-02-DE
Date de télétransmission : 13/12/2016
Date de réception préfecture : 13/12/2016

sur Brivet, pendant un mois. Les remarques des PPA seront remises au Commissaire Enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Nantes ainsi que toute correspondance déposée ou réceptionnée en Mairie à son attention. A l'achèvement de l'enquête, le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions. Si l'avis du Commissaire Enquêteur est favorable, il sera proposé au Conseil Municipal d'approuver le projet de PLU en intégrant d'éventuels ajustements issus des remarques des PPA et/ou de l'enquête publique (sans remise en cause du projet).

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

FAIT et DELIBERE en Mairie les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

Acte rendu exécutoire

après dépôt en Sous-Préfecture le :

Le Maire,
Philippe BELLION

Et publication ou notification en date du : **13 DEC. 2016**



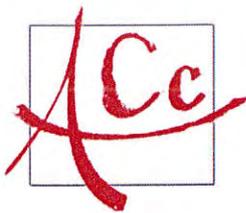


Sainte Anne Sur Brivet	
Révision du PLU	
Compte rendu de la 18 ^{ème} réunion	
Date et heure : 8 septembre 2014 à 20H30	Lieu : Salle polyvalente
Objet : Réunion publique – Présentation du diagnostic et du PADD	Maître d'ouvrage : Commune

Entre 60 et 70 personnes sont présentes. Suite à une introduction de M. le Maire, l'Agence Cité Claes présente une synthèse du diagnostic et les grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La parole est ensuite donnée à la salle pour permettre les échanges sur le sujet.

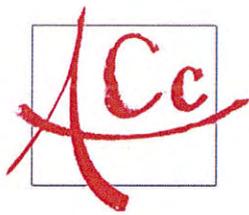
- Qu'entendez-vous par « hameau constitué » ?
La loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) fait la distinction entre les STECAL (Secteurs Constructibles de Tailles et de Capacité Limitée) et les constructions isolées situées en dehors de ces secteurs. Toutefois, elle ne précise en rien la dimension de ces secteurs. Après plusieurs discussions avec les services de l'Etat locaux et dans l'attente de précisions par décrets, le choix a été fait de considérer comme un hameau constitué un ensemble de plus de 4 constructions organisées de part et d'autre d'un axe de circulation.
- Lors de la mise en place du Plan d'Occupation des Sols, il avait été établi un projet de mise en place de l'assainissement collectif qui n'a pas forcément été suivi. Le Plan Local d'Urbanisme en tient-il compte ?
Tout à fait, le zonage d'assainissement est réalisé en parallèle du PLU afin d'être en concordance. De même, le diagnostic sur l'assainissement autonome fait partie des éléments étudiés qui permettent de réfléchir à la pertinence des secteurs constructibles. Il faut savoir par ailleurs, que les services de l'Eau sont aujourd'hui défavorables à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif dans les hameaux. Le réseau collectif est donc concentré dans la zone agglomérée.
- Quelles sont les obligations des habitants qui sont en assainissement autonome ?
Intervention de la présidente de la Communauté de Communes, compétente en la matière : La seule obligation des habitants est d'avoir une installation non polluante. En effet, les normes évoluant, il est difficile de s'y tenir. L'essentiel est d'avoir une installation performante. La communauté de communes effectue un diagnostic tous les 6 ans. Suite à ce contrôle, les habitants doivent réaliser les travaux de mise en conformité si une pollution est avérée. De même, un diagnostic est établi dans le cadre de la vente d'un bien afin que l'acquéreur se mette en conformité. Toutefois, la communauté de communes ne dispose pas forcément des outils de contrôle nécessaires.





- Que se passe-t-il si la loi ALUR est précisée alors que le PLU est déjà mis en place ?
Lorsque des précisions sont apportées à une loi, il est toujours prévu un délai afin que les documents en cours de validité puissent se mettre en conformité. Il existe des procédures légères qui permettent de faire évoluer les documents d'urbanisme tout au long de leur vie. Le PLU est un document établi à l'échelle communale. Il doit être en conformité avec les documents supra-communaux existants (Schéma de Cohérence Territoriale SCoT, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE, Programme Local de l'Habitat PLH...).
- Je ne suis pas sûr de saisir la différence entre un POS et un PLU ?
Si le POS et le PLU sont tous les deux constitués d'un zonage et d'un règlement, le PLU est réalisé dans un tout autre esprit que le POS. Il s'inscrit dans une réflexion beaucoup plus approfondie sur le développement et l'aménagement du territoire que ne l'était le POS. Il tient compte de beaucoup de plus de paramètres et est plus précis dans les définitions des secteurs. Il en est donc aussi plus contraignant. Il est constitué d'un élément essentiel, le PADD qui présente les principes de la politique de développement communal et qui fonde le projet du PLU. Ce document, bien que non opposable (sur lequel on ne peut appuyer l'accord ou le refus d'un permis par exemple), représente le cœur du PLU et sert de référentiel pour toute modification ou évolution du document d'urbanisme.
- Le PLU est en cours d'élaboration. Que se passe-t-il tant qu'il n'est pas applicable ? Est-ce le POS qui s'applique ? Les permis de construire sont-ils délivrés ?
Le POS est le document d'urbanisme en vigueur tant que le PLU n'est pas approuvé. Les permis de construire sont donc instruits selon le règlement du POS. Il existe un outil, le sursis à statuer, qui permet à la commune de 'mettre en attente' un permis si celui-ci met en péril la réalisation du projet de PLU. Toutefois, cet outil n'a pas été utilisé à ce jour et au regard de la configuration du projet qui se dessine, la commune ne devrait pas avoir à l'utiliser.
- Est-il possible de réaliser des logements dans les zones économiques ?
A priori, non. Les logements de fonction peuvent toutefois être autorisés dans le volume du bâtiment si l'activité exige une présence sur site en permanence.
- Dans quel délai pourra-t-on consulter le zonage ?
Suite à cette réunion, l'équipe municipale va entamer le travail sur la rédaction du règlement et la mise en place du zonage. Ce travail est long et nécessite un certain nombre de réunions. Le zonage pourra vous être présenté à l'issue de ces réunions, nous espérons en fin d'année ou début d'année 2015. Une fois le zonage affiché en mairie, vous pourrez toujours faire part de vos remarques par le biais du registre ou de courriers. Nous vous invitons toutefois à vous déplacer lors de l'enquête publique pendant laquelle vous pourrez consulter l'intégralité du dossier, avoir ainsi le détail du règlement sur le secteur qui vous intéresse et surtout pouvoir poser vos questions au commissaire enquêteur présent.
- Vous avez parlé de dent creuse. Quelle longueur de façade de terrain une dent creuse représente-t-elle ?
La réponse n'est malheureusement pas simple. Bien évidemment un terrain de 100m de façade est bien trop grand pour être considéré comme une dent creuse. Mais est-ce 30m ? 40m ? Cela dépend du contexte, du positionnement des constructions voisines, de la





topographie... Nous étudions les hameaux dans un premier temps au regard du contexte global, puis chaque terrain est étudié de plus près avant de pouvoir définir s'il peut être considéré comme dent creuse.

- Comment tenez-vous compte du facteur humain ? Cela a aussi de grandes implications financières.

Les élus en sont tout à fait conscients. Le facteur humain a une place très importante dans les discussions et les décisions qui sont prises par les élus sur le devenir du territoire. Toutefois, il faut bien comprendre que le PLU est établi dans l'intérêt général. Même si les élus connaissent parfois le contexte particulier de tel ou tel habitant, il est important de s'inscrire dans l'intérêt général si l'on veut que le PLU soit équitable. M. le Maire rappelle que les élus sont tenus de respecter la législation en vigueur et que le projet de PLU sur lequel ils travaillent s'inscrit donc dans un cadre réglementaire précis.

- Vous avez prévu une zone de développement de l'urbanisation qui touche notamment les fonds de jardin des maisons du bourg historique. Mais vu que ces maisons sont implantées en continuité et à l'alignement, les jardins sont les seuls espaces de respiration voire même, les seuls accès aux habitations. Allez-vous tenir compte du souhait des propriétaires qui ne souhaitent pas urbaniser leur jardin ?

Le PLU prévoit effectivement de développer le nord de la zone agglomérée et d'intégrer la possibilité d'urbaniser ces fonds de jardin. Toutefois, la réflexion des élus porte aujourd'hui sur le fait de bien désenclaver ces fonds de jardin et non pas d'obliger à les urbaniser.

- La commune ira-t-elle jusqu'à utiliser l'expropriation pour faire aboutir ses projets ?

La procédure d'expropriation est une procédure lourde, utilisée en dernier recours dans le cadre de projets importants présentant de forts enjeux pour les collectivités. La commune n'est aujourd'hui pas dans cette optique. Elle souhaite maîtriser son développement dans le temps et l'espace en utilisant les outils du PLU. Elle n'a pas l'intention de lancer un projet trop important qui risquerait de déséquilibrer le développement du bourg. Par ailleurs, il faut aussi comprendre que les procédures d'expropriation sont souvent utilisées comme un moyen d'engager les négociations avec les propriétaires. Elles sont souvent interrompues avant leur terme en raison d'accords amiables.

- Allez-vous autoriser la densité dans les hameaux, au risque de polluer le paysage ?

Les lois Grenelles et la nouvelle loi ALUR ont petit à petit interdit d'interdire la densité. Aussi, aujourd'hui, le PLU ne peut pas définir une densité maximale dans les hameaux.

- Comment exactement s'effectue la transition entre le POS et le PLU ? Les propriétaires vont se retrouver du jour au lendemain avec des terrains non constructibles, sans prévenir ?

Comme il a été dit précédemment, pour l'heure, les permis sont instruits par le service instructeur de la DDTM selon le règlement du POS en vigueur. Le jour où le PLU sera applicable, effectivement, l'instruction se fera au regard des nouvelles règles édictées par le PLU. Le PLU s'appuie en grande partie sur ce qui était prévu au POS mais il y a forcément des choses qui vont changer. Toutefois, la concertation mise en place dans le cadre de cette élaboration de PLU permet aux propriétaires d'être informés de la prochaine évolution du document d'urbanisme. A eux de se déplacer et de s'informer de ce que cela signifiera pour leur cas particulier.





- J'aurais trouvé cela intéressant de faire entrer dans la commission chargée de cette étude des personnes étrangères au Conseil Municipal ?
La commission travaillant sur ce sujet est effectivement constituée d'élus. L'équipe ayant été renouvelée lors des élections municipales, la commission a aussi évolué ce qui permet d'avoir un regard neuf sur le projet. La participation de personnes en dehors du Conseil Municipal s'effectue par le biais de la concertation mise en place.
- Vous prévoyez le développement du territoire, mais qu'en est-il de l'école ? Les écoles de Ste Anne sont enclavées, comment les faire évoluer ?
La question a effectivement été abordée. C'est pour cela qu'il est important que le PLU permettent de maîtriser l'arrivée de la population dans le temps afin de maintenir les effectifs scolaires stables comme ils le sont aujourd'hui.
- Comment ont évolué les permis de construire ces dernières années ?
En 2012 et 2013, leur nombre est resté relativement stable mais il a baissé en 2014.
- Dans le cadre d'un projet d'implantation d'une activité sur la zone économique de la Hirtais, nous aurions souhaité aménager des logements locatifs à l'étage du bâtiment. Les parcelles concernées sont en partie sur Pontchâteau et sur Ste Anne sur Brivet. Le PLU de Pontchâteau autorise les logements sur le secteur mais pas le POS de Ste Anne. Qu'en sera-t-il du PLU ?
La question n'a pour l'instant pas été abordée. L'objectif est bien entendu d'être en cohérence avec le PLU de Pontchâteau pour les secteurs qui sont sur les deux territoires. Nous prenons donc note de votre demande et étudierons le règlement en la gardant à l'esprit.

En l'absence de nouvelles questions, M. le Maire remercie les participants et clôt la séance.





Sainte Anne Sur Brivet	
Révision du PLU	
Compte rendu de la 27 ^{ème} réunion	
Date et heure : 22 septembre 2015 à 20H30	Lieu : Mairie
Objet : Présentation du zonage-règlement à la population	Maître d'ouvrage : Commune

Environ 70 personnes sont présentes. Suite à un rappel des grands points du PADD et une présentation synthétique du zonage et du règlement par l'Agence Cité Claes, la parole est donnée au public.

Dans quelles conditions pourrions-nous consulter les documents ?

Le zonage sera affiché dans le hall de la mairie. Le règlement sera à votre disposition à l'accueil. Une table est prévue mais la mairie n'est pas assez grande pour pouvoir mettre une salle à votre disposition.

Pourquoi avez-vous donné des numéros à certains terrains alors qu'ils ne sont finalement pas constructibles ?

La numérotation des maisons a été faite alors que le travail sur le PLU n'était pas engagé. Nous n'avions pas idée de ce qui serait constructible ou non, nous avons alors préféré anticiper pour éviter d'avoir des bis ou ter. Finalement, certains terrains ne sont pas constructibles et les écarts entre les numéros sont importants mais cela ne prète pas à conséquence.

Avez-vous pris appui sur les images satellites pour établir votre zonage ?

En effet, la délimitation des zones est réalisée dans un premier temps sur la base du cadastre puis est affinée grâce à la photo aérienne. La photo aérienne est aussi très utile pour vérifier le positionnement des haies à protéger. Bien entendu, il faut toujours être vigilant, la dernière campagne de prise de vue date de 2012.

Le règlement prévoit-il un développement raisonné dans le temps ?

Tout à fait. Le développement de l'urbanisation dans la zone agglomérée s'organise dans le temps grâce aux zones 1AU (urbanisables à court terme) et aux zones 2AU (qui nécessiteront une modification du document, et donc une justification, pour être urbanisables). Seules les dents creuses du bourg et des hameaux ne sont pas maîtrisées dans le temps. Mais ce n'est pas parce que le hameau est constructible que les propriétaires ont un projet immédiat.

**Y-a-t-il des terrains anciennement constructibles au POS qui passent en A ou N ?**

Le projet prévoit de repartir des zones constructibles du POS dans les hameaux, à l'exception des zones en extension de hameau. Toutefois, si le hameau ne compte plus de dent creuse, alors il n'y a plus de potentiel résiduel et le hameau est alors classé en A ou Ah. Il faut bien comprendre que le PLU se doit de répondre à la législation qui évolue très rapidement ces dernières années.

Le PLU prend-il en compte le vieillissement de la population ?

Bien sûr. La commune étudie ce phénomène avec notamment un zonage spécifique en limite de Pontchâteau pour accompagner la maison de retraite par une opération de logements dédiés aux personnes âgées. Parallèlement, la commune a lancé une étude de programmation urbaine afin de prévoir des logements sociaux dédiés en plein cœur de bourg.

Les infrastructures ne sont pas adaptées aux flux piétons. Comment en tenez-vous compte pour le développement des hameaux ?

Les routes départementales, entretenues par le Département, sont des axes de circulation. Les accès sont et ont toujours été dangereux. C'est bien pour cela que le développement des hameaux est limité. Malheureusement, les budgets ne sont pas suffisants pour aménager l'ensemble des axes et les sécuriser pour les piétons. En revanche, à l'échelle de la zone agglomérée, un travail est fait pour établir un maillage de liaisons douces qui n'utilisent pas forcément les axes principaux.

Pourquoi des autorisations de construire ont-elles été accordées alors que le projet de PLU dit qu'il ne faut pas étendre les hameaux ?

Le POS reste applicable tant que le PLU n'est pas approuvé. Les permis de construire sont donc instruits selon les règles du POS. Il existe un outil, le sursis à statuer, qui permet à la commune de bloquer des projets. Mais cet outil est lourd, contraignant et difficile à justifier lorsque le PLU n'est pas avancé. Aujourd'hui, la commune peut utiliser cet outil mais elle ne le fera que dans certains cas qui pourraient remettre en cause le projet de PLU.

Une zone humide autour d'un fossé limite la constructibilité. Qu'est-ce que cela implique concrètement ?

Les zones humides sont déterminées indépendamment du PLU sur plusieurs critères et selon une méthode fixée par le SAGE. Une zone humide est protégée et donc inconstructible au PLU. Sur les abords d'un fossé ou cours d'eau, la protection des berges implique une inconstructibilité de fait. Pour autant, les projets selon leur impact sur la zone humide (surface concernée) peuvent être réalisés moyennant des compensations. Pour cela, il doit y avoir des études complémentaires techniques en rapport avec la Loi sur l'Eau.

Quel est l'avenir de la zone artisanale du bourg, vu qu'elle a été amputée par les zones humides ?

Le développement économique est maintenant devenu une compétence intercommunale, la zone est donc gérée par la Communauté de Communes. L'inventaire des zones humides a





effectivement diminué de moitié la surface destinée au développement artisanal en entrée de bourg. Pour autant, la surface aménagée reste disponible pour les entreprises qui souhaitent s'y installer. En revanche, son développement futur est bloqué par cette contrainte environnementale.

La zone 2AU du bourg porte sur des fonds de jardin. Comment cette limite a-t-elle été déterminée ?

Ces fonds de jardin ne sont accessibles que par l'arrière, le devant étant constitué par un front bâti continu de centre-bourg. Si le PLU les laisse en zone U, ils seront urbanisables mais la commune sera dans l'obligation d'y amener les réseaux par le chemin situé en arrière. A l'inverse, les classer dans la zone 2AU permet de ne les urbaniser que le jour où les réseaux seront de toute façon prévus dans ce secteur. Ils pourront par ailleurs être intégrés dans une réflexion d'aménagement globale portant sur tout le secteur 2AU.

Dans les secteurs naturels, y-a-t-il un entretien des ruisseaux prévus pour limiter les problèmes d'envasement ?

Les ruisseaux et fossés des marais sont entretenus par le Syndicat du Bassin Versant du Brivet, syndicat mixte dédié à la restauration et à l'entretien des milieux aquatiques sur le bassin versant Brivet-Brière. M. le Maire fera remonter l'information dans leurs services mais c'est auprès d'eux qu'il faut se manifester pour signaler des problèmes sur le réseau.

En l'absence de nouvelles questions, M. le Maire remercie l'assistance, rappelle que le plan sera affiché en mairie pendant un mois et clôt la séance.



N°	L'objet / Le lieu	La demande	Classement actuel au POS	Classement demandé	Classement au projet de PLU	Justification
1	Balasson	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
2	Balasson	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné correspond à une extension du hameau, n'était pas constructible au POS et ne répond donc pas au critère de constructibilité du projet de PLU.
101	Balasson	Constructibilité du terrain	UC/Nca Bois	Uh	Uh	Le PLU tient compte de l'existence de la construction et ajuste la limite de l'EBC et de la zone Uh.
101	Balasson	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A/N	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
109	Balasson	Constructibilité du terrain	Nca	Uh		Les constructions ont été réalisées depuis le dépôt du courrier, la demande est donc obsolète.
101	Balasson	Suppression de l'emplacement réservé	Nca+ER		A	Le projet de microstation a été abandonné, l'emplacement réservé a donc été levé.
101	Balasson	Ruisseau - eaux usées du village				Le hameau est placé en assainissement non collectif, les eaux usées traitées s'écoulent donc à terme dans le réseau pluvial. Toutefois, le PLU ne traite pas des questions de la conformité des installations.
21	Balasson - La Barre	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
3	Binard	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Uh/A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS, tout en ajustant les limites de zone et en limitant les constructibilités en second rideau. Le terrain concerné est donc partiellement constructible en raison de l'ajustement de cette limite de zone.
120	Bourg	Agrandir la surface constructible	UB	Ub	Ab	La législation en vigueur (loi ALUR et loi Macron) tend à limiter les distances d'implantation des annexes pour éviter l'implantation de constructions au détriment de la zone agricole. Le projet de PLU adapte les limites des zones en fonction des usages des jardins et d'une profondeur homogène dans un secteur donné.
121	Bourg	Constructibilité du terrain	NC	Ub	A	Le PLU organise le développement de la zone agglomérée selon les besoins estimés à la croissance démographique attendue, la proximité aux équipements et commerces, la desserte en réseaux et voiries... Le terrain concerné est positionné en second rideau en entrée de zone agglomérée, sans desserte par les réseaux et accessible par un chemin rural. Il n'est donc pas le terrain le plus pertinent pour développer la zone agglomérée dans ce projet de PLU.
108	Bourg - Place du Commerce	Préférer la construction au cas par cas	Naa	Ub	1AU/2AU	La maîtrise de l'urbanisation et sa cohérence à l'échelle de la zone agglomérée passe par un encadrement du développement par le respect d'un schéma global (OAP).
112	Bourg - Place du Commerce	Fonds de jardins à protéger	Naa		2AU	Les fonds de jardin ne sont pas mentionnés en tant que tel mais ne font pas pour autant l'objet d'un projet précis à ce jour. Ils pourront ou non être intégrés à l'urbanisation du secteur lors de son ouverture à l'urbanisation.
108	Bourg - Place du Commerce	Préserver le bocage	Naa			Dans ce secteur, les objectifs de préservation des haies ont privilégié les haies en accompagnement de chemin et les haies structurant le paysage à l'échelle de la globalité de la zone.
112	Bourg - Place du Commerce	Présence de chênes dignes d'intérêt	Naa			Dans ce secteur, les objectifs de préservation des haies ont privilégié les haies en accompagnement de chemin et les haies structurant le paysage à l'échelle de la globalité de la zone.
112	Bourg - Place du Commerce	Etude zone humide en partie nord	Naa			Le PLU intègre l'inventaire des zones humides qui a été réalisé indépendamment de l'élaboration du PLU. Cet inventaire a fait l'objet d'une procédure spécifique, close à ce jour.
112	Bourg - Place du Commerce	Forage existant - canalisations eau et électricité	Naa			Tout projet devra faire l'objet d'études spécifiques qui tiendront compte de l'existant.
4	Chemin des Riverais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
86	Cimetière	Constructibilité du terrain	Ub + ER	Ub	UI + ER	Le PLU prévoit la possibilité d'étendre les équipements d'intérêt général au contact des équipements existants. Les terrains concernés font donc l'objet d'une réflexion sur l'extension du cimetière.
5	Coisnongle	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés ne représentent pas une dent creuse, sont non constructibles au POS et correspondent à une extension de l'urbanisation du hameau
6	Coisnongle	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés ne représentent pas une dent creuse, sont non constructibles au POS et correspondent à une extension de l'urbanisation du hameau
7	Coisnongle	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Uh	La parcelle demandée supporte une construction existante qui est alors intégrée au zonage du hameau. La parcelle est constructible dans le respect des règles d'implantation.



8	Coisnongle	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS, tout en ajustant les limites de zone et en limitant les constructibilités en second rideau. Le terrain concerné est en second rideau, n'était pas constructible au POS et n'est donc pas en zone constructible
9	Coisnongle	Constructibilité du terrain	UC / Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés ne représentent pas une dent creuse, sont non constructibles au POS et correspondent à une extension de l'urbanisation du hameau
62	Coisnongle	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
103	Coisnongle	Déclassement et vente du CR				Le PLU ne traite pas des questions de domanialité.
13	Cottret	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
14	Cottret	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
14	Cottret	Constructibilité du terrain	UC / Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
14	Cottret	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
15	Cottret	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
16	Cottret	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
16	Cottret	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
11	Cottret - La Sublaire	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Cottret ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
10	Cottret - Le Bois Hubaud	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés ne représentent pas une dent creuse, sont non constructibles au POS et correspondent à une extension de l'urbanisation du hameau
12	Cottret - Le Bois Hubaud	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
12	Cottret - Le Bois Hubaud	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
110	Hameaux	Intégrer les parcelles dans leur totalité et éviter de les couper par le trait de zone				La législation en vigueur (loi ALUR et loi Macron) tend à limiter la surface des zones de hameaux pour éviter l'implantation de constructions au détriment de la zone agricole. Le projet de PLU adapte les limites des zones en fonction des usages des jardins, des limites physiques (haies) et des profondeurs globales des terrains. De plus, le règlement limite les constructions en second rideau et la distance d'implantation des annexes. Le zonage renforce donc ce règlement.
17	Hessin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
18	Hessin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
19	Hessin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Uh/A	La parcelle demandée supporte une construction existante qui est alors intégrée au zonage du hameau. La parcelle est partiellement constructible dans le respect des règles d'implantation.
20	Hessin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
98	Hessin	Agriculture et habitations : propose de déplacer les bâtiments agricoles et compenser par la constructibilité d'une partie du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
22	La Barre	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS. En zone agricole, sont autorisées les extensions mesurées et les constructions d'annexes.



23	La Barre - la petite touche	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
99	La Close Neuve	Constructibilité du terrain	Uc	Uh	Uh	Le PLU maintient la Close Neuve en hameau constructible dans la limite de la construction en dent creuse et des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif. Les parcelles sont desservies et permettent de finir le profil du hameau. Elles sont donc maintenues constructibles.
28	La Gouërie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné correspond à une extension du hameau et n'est donc pas constructible.
29	La Gouërie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné correspond à une extension du hameau et n'est donc pas constructible.
25	La Gourhandais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il correspond à une extension en second rideau.
26	La Gourhandais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il correspond à une extension en second rideau.
27	La Gourhandais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné correspond à une extension du hameau et n'est donc pas constructible.
31	La Grandville	Constructibilité du terrain	UC / Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. La Grandville ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
32	La Grandville	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
33	La Grandville	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
102	La Grandville	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. La Grandville ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
34	La Halliennais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
35	La Halliennais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
36	La Halliennais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
116	La Hirtais	Demande de restitution du secteur en zone agricole	NAe	A	1AUec	Le développement à vocation économique du secteur de la Hirtais correspond à un projet acté par le SCoT visant à renforcer le poids économique de Pontchâteau et a été validé par la CDAC. Le projet a fait l'objet notamment d'une étude d'impact et de propositions de mesures compensatoires mises en oeuvre aujourd'hui. Le PLU intègre donc ce secteur à son projet de développement.
37	La Livaudais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
38	La Livaudais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et situés à proximité de bâtiments agricoles.
105	La Maigrerie	Contestation zone humide	Uc	Uh	Uh	Le PLU intègre l'inventaire des zones humides qui a été réalisé indépendamment de l'élaboration du PLU. Cet inventaire a fait l'objet d'une procédure spécifique, close à ce jour.
41	La Miretterie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
42	La Miretterie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
43	La Miretterie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.



44/59	La Miretterie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
91	La Miretterie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
40	La Miretterie	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS. En zone agricole, sont autorisées les extensions mesurées et les constructions d'annexes.
39	La Miretterie - Moulin Jagu	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
45	La Tremblais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A/N	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS. De plus, la parcelle est concernée par la zone humide et les protections environnementales liées au marais du Brivet.
46	La Turcaudais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A/Ai	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau sur une zone inondable.
47	La Turcaudais	Constructibilité du terrain	UC	Uh	Uh	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. La parcelle est donc maintenue constructible dans le respect des règles d'implantation.
47	La Turcaudais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau en second rideau.
48	La Turcaudais	Constructibilité du terrain	Nda	Uh	Ai	Le PLU préserve la qualité environnementale des secteurs sensibles tels que les marais de Quilly. Il intègre par ailleurs les notions de risques, y compris les zones inondables. La parcelle est donc non constructible.
49	La Turcaudais	Constructibilité du terrain	UC	Uh	A/Uh	Le PLU maintient constructible les hameaux constructibles au POS comprenant des dents creuses sans pour autant permettre de développement en extension. La parcelle est partiellement constructible.
113	La Turcaudais	Ruine et grange en pierre donc demande passage en zone constructible	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau. Les constructions existantes, apparaissant au cadastre sont intégrées dans la zone Uh et peuvent donc faire l'objet d'une réhabilitation.
117	La Villalée	Constructibilité du terrain	UC	Uh	A	Le PLU intègre la possibilité pour la construction principale d'être accompagnée d'une annexe.
36	La Villalée	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
50	La Villalée	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
51	La Villalée	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau en second rideau.
52	La Villalée	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
53	La Villalée	Constructibilité du terrain	UC / Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau en second rideau.
53	La Villalée	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
54	La Villalée	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
100	La Villalée	Constructibilité du terrain	UC	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain demandé ne représente pas une dent creuse, la surface est trop importante. Le PLU maintient l'habitation en zone constructible.
56	La Ville Bauchette	Constructibilité du terrain	Uc	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés représentent un développement trop important du hameau pour être considéré comme une dent creuse. Les terrains sont donc non constructibles.



55	La Ville Bauchette / Le Bois Robin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
57	Le Bois Hubaud	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
58	Le Bry	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
60	Le Champ Blanc	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
61	Le Champ Blanc	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Ah	La parcelle demandée supporte une construction existante qui est alors intégrée au zonage du hameau répondant aux critères des STECAL. La parcelle est constructible dans le respect des règles d'implantation.
62	Le Clos de la Lande	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et s'inscrivent dans le périmètre de protection de la station d'épuration.
63	Le Clos de la Lande	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
97	Le Clos Fleuri	Suppression de l'emplacement réservé	UC+ER		Uh	La voirie a été réalisée, l'emplacement réservé est donc levé.
64	Le Goulet de la Crandelais	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
79	Le Nuble	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
66	Le Perrin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient en zone constructible les extensions linéaires de la zone agglomérée tout en limitant la constructibilité en second rideau. Le terrain concerné représente une extension en second rideau sur la RD et n'est donc pas constructible.
67	Le Perrin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Ub/A	Le PLU maintient en zone constructible les extensions linéaires de la zone agglomérée tout en limitant la constructibilité en second rideau. Le terrain concerné représente une extension en second rideau sur la RD et n'est donc pas constructible. La façade du terrain est maintenue en zone constructible.
68	Le Perrin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Ub/A	Le PLU maintient en zone constructible les extensions linéaires de la zone agglomérée tout en limitant la constructibilité en second rideau. Le terrain concerné représente une extension en second rideau sur la RD et n'est donc pas constructible. La façade du terrain est maintenue en zone constructible.
104/107	Le Perrin	Suppression de l'emplacement réservé	UC+ER		Uh+ER	Le PLU prévoit le renforcement des cheminements ruraux. L'ER7 est donc envisagé pour élargir le chemin rural.
87	Le Pontreau	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
69	Les Cheneteaux	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	2AU	Le PLU prévoit le développement de la zone agglomérée sous forme d'opérations d'ensemble et maîtrise son développement dans le temps par un phasage des ouvertures à l'urbanisation. Le secteur des Cheneteaux correspond à une zone de développement à long terme. Le terrain concerné sera donc constructible lors d'une modification du document d'urbanisme.
70	Les Cheneteaux	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	2AU	Le PLU prévoit le développement de la zone agglomérée sous forme d'opérations d'ensemble et maîtrise son développement dans le temps par un phasage des ouvertures à l'urbanisation. Le secteur des Cheneteaux correspond à une zone de développement à long terme. Le terrain concerné sera donc constructible lors d'une modification du document d'urbanisme.
54	Les Haies	Constructibilité du terrain	UC	Uh	Uh/A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont constructibles au POS mais représentent une extension de hameau en second rideau. Le PLU réajuste les limites de zonage pour éviter les constructions en second rideau. La parcelle reste partiellement constructible en façade dans le respect des règles d'implantation.
71	Les Haies	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
72	Les Haies	Constructibilité du terrain	Uc	Uh	Uh	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain est une dent creuse et est donc constructible. De plus, la règle de la surface minimum est supprimée permettant sa constructibilité.

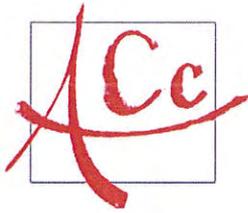


73	Les Haies	Constructibilité du terrain	Uc	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés représentent un développement trop important du hameau pour être considéré comme une dent creuse. Les terrains sont donc non constructibles.
74	Les Haies	Constructibilité du terrain	Uc	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constructibles au POS. Les terrains demandés représentent un développement trop important du hameau. De plus, l'absence de réseaux ne permet pas le développement de ce hameau. Les terrains sont donc mis non constructibles.
65/76	Les Moiries	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
75	Les Moiries	Constructibilité du terrain	UC / Nca	Uh	Ub/A	La parcelle demandée supporte une construction existante qui est alors intégrée au zonage du hameau, rattaché à la zone agglomérée. La parcelle est constructible dans le respect des règles d'implantation.
24	Les quatre routes / Le Perrin	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Ab	Le PLU prévoit des espaces agricoles tampon afin de préserver les franges de la zone agglomérée dans les secteurs ne faisant pas l'objet du développement de l'urbanisation. Ce développement porte surtout sur des secteurs en cœur d'îlot et sur le secteur des Chênetaux. Le secteur du Perrin est donc limité en développement.
24	L'Hôtel Crand	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
77	L'Hôtel Crand	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
78	Pocazet	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Pocazet ne répond pas aux critères des hameaux constitués.
79	Pocazet	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
80	Pocazet	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les parcelles demandées sont non constructibles au POS et sont situées à proximité de bâtiments d'exploitation. Ils sont donc non constructibles.
114	Pocazet	Demande d'inconstructibilité des terrains	Uc	A	A	Les maisons ont été réalisées dans le délai d'élaboration du PLU. Les terrains sont donc déjà construits, la demande est obsolète.
81	Route de Cranné	Constructibilité du terrain	Ub/Nca	Ub	Ab	Le PLU prévoit des espaces agricoles tampon afin de préserver les franges de la zone agglomérée dans les secteurs ne faisant pas l'objet du développement de l'urbanisation. Ce développement porte surtout sur des secteurs en cœur d'îlot et sur le secteur des Chênetaux.
82	Route de Cranné	Constructibilité du terrain	Ub/Nca	Ub	Ab	Le PLU prévoit des espaces agricoles tampon afin de préserver les franges de la zone agglomérée dans les secteurs ne faisant pas l'objet du développement de l'urbanisation. Ce développement porte surtout sur des secteurs en cœur d'îlot et sur le secteur des Chênetaux.
83	Route de Cranné	Constructibilité du terrain	Nca	Ub	A	Le PLU limite le développement en dehors des limites de la zone agglomérée. Ces terrains sont non constructibles au POS et ne font pas partie d'un hameau constitué raccordé au bourg.
88	Rue de la Vallée	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU prévoit des espaces agricoles tampon afin de préserver les franges de la zone agglomérée dans les secteurs ne faisant pas l'objet du développement de l'urbanisation. Ce développement porte surtout sur des secteurs en cœur d'îlot et sur le secteur des Chênetaux.
84	Rue de Laumur	Constructibilité du terrain	Nca	Ub	Ub/Ns/A	L'une des parcelles demandées supporte une habitation existante qui est alors intégrée au zonage de la zone agglomérée. La parcelle est
85	Rue de l'Etang	Constructibilité du terrain	Ub/Naa	Ub	Ub	Le développement de l'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée. Le terrain est située en cœur de bourg et est donc constructible.
54	St Lomer	Constructibilité du terrain	UC/Nca	Uh	Uh/A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont constructibles au POS. Le PLU réajuste les limites de zonage pour intégrer les annexes existantes. La parcelle reste partiellement constructible en façade dans le respect des règles d'implantation.
89	St Lomer	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	Uh/A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain est en dent creuse en façade. La règle de la surface minimum est supprimée, la parcelle est donc constructible.
90	St Lomer	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.
91	St Lomer	Constructibilité du terrain	Nca	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS.



92	St Lomer	Constructibilité du terrain	NCa	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau en second rideau.
106	St Lomer	Constructibilité du terrain	NCa	Uh		Les constructions ont été réalisées depuis le dépôt du courrier, la demande est donc obsolète.
93	Tragouët	Constructibilité du terrain	NCa	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
30	Trelland	Constructibilité du terrain	NCa	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
94	Trelland	Constructibilité du terrain	NCa	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
95	Trelland	Constructibilité du terrain	NCa	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Le terrain concerné ne répond pas aux critères. Il est isolé en zone agricole.
96	Trelland	Constructibilité du terrain	NCa	Uh	A	Le PLU maintient constructible les terrains en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Les terrains demandés sont non constructibles au POS et représentent une extension de hameau.
119	Trelland	Constructibilité du terrain	UC	Uh	A	Le PLU concentre l'urbanisation dans la zone agglomérée et en dent creuse des hameaux constitués du territoire, anciennement constructibles au POS. Trelland ne répond pas aux critères de définition des hameaux constitués.
111	Zone de la Carrière	Repasser le secteur de richesse du sous-sol en zone agricole	NCC	A	A	La zone de richesse de sol et sous-sol est bien classé en zone A. Elle indique juste la qualité du sous-sol.
110	Zone entre la Rémondrière et la rue de la Vallée	Constructibilité - zone humide - dossier loi sur l'eau	Nab		Ub	Le secteur est bien constructible. Toutefois, la desserte des fonds de parcelles par la rue de la Rémondrière nécessiterait un dossier de loi sur l'eau au titre de la traversée d'un cours d'eau (inventaire des zones humides et des cours d'eau). Le PLU intègre une OAP pour guider le développement de ce secteur en organisant la desserte par la rue de la Vallée. De plus, ce secteur est concerné par le passage de la canalisation d'hydrocarbure qui peut aussi contraindre la desserte par le nord.
115		Demande de classement de la totalité des haies de la commune				La protection du réseau bocager du territoire telle que proposée dans le cadre du PLU intègre les haies situées au cœur des espaces naturels protégés, les haies en accompagnement des cours d'eau et les haies jouant un rôle dans le paysage, notamment au regard des perceptions depuis les chemins de randonnée. Le maillage de haies sur le territoire étant très important, il n'est pas réaliste d'instaurer des protections sur l'ensemble.
118		Demande d'afficher plus d'informations sur le site internet				La délibération adoptant les modalités de concertation a prévu la publication d'articles dans le bulletin communal, l'exposition publique du diagnostic et du PADD ainsi que l'organisation d'une réunion publique. La commune ainsi fait paraître des articles dans le bulletin, utilisé les supports de communication communaux pour annoncer les réunions publiques et expositions et a tenu à la disposition du public en mairie des documents consultables comme les panneaux d'exposition, les éléments du Porter à Connaissance, les compte-rendus de réunions publiques et le zonage-règlement.
115		Justification du classement en zone naturelle				Le PLU établit un diagnostic et état des lieux de l'environnement avant de proposer le projet de développement. Parallèlement, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui justifie le projet et évalue son impact sur un certain nombre de thématiques (hydrographie, zones de protections environnementales...).
115		Mettre en place une politique globale de protection de la nature, au-delà du PLU				Le PLU ne peut traiter que des questions d'urbanisme. Les règles sur les clôtures peuvent préciser certains types de végétaux à proscrire mais ne peut être trop détaillé au risque de figer les choses.
115		Oser en matière de règles pour les constructions				Le règlement du PLU ne peut obliger à utiliser des énergies renouvelables dans les constructions, à l'inverse, il autorise des hauteurs de constructions permettant la densité.
115		Utiliser le terme de "village" plutôt que de "hameau" au regard de l'histoire de la commune				Au regard de la législation, c'est à l'inverse l'appellation "hameau" qu'il convient d'utiliser pour désigner les regroupements de construction en dehors du bourg.





Sainte Anne Sur Brivet	
Révision du PLU	
Compte rendu de la 15 ^{ème} réunion	
Date et heure : 6 mars 2014 à 15H00	Lieu : Mairie
Objet : Présentation du PADD aux PPA	Maître d'ouvrage : Commune

- Sont excusés :
 - La Chambre d'Agriculture, Mme Pilard
 - La Chambre des Commerces et de l'Artisanat
 - La DREAL, Mr Rault
 - L'ARS, Mr Leberre
- Suite à l'exposé de l'Agence CITTÉ Claes d'une synthèse du diaporama et du PADD, s'engagent des échanges avec la DDTM et le CG44.
- La Laiterie de Campbon alimente la STEP de Ste Anne sur Brivet avec un apport de 95% du volume et de 95% de la charge organique. Les communes de Ste Anne sur Brivet, Pontchâteau et Campbon représentent une part infime de la charge de fonctionnement de la STEP. *(Commune)*
- L'essentiel de l'exploitation de la carrière est sur la commune de Campbon. *(Commune)*
- La population est passée de 2823 habitants selon le recensement INSEE en 2013 avec double compte. L'analyse de la composition des ménages montre que la commune a une population jeune, avec également de jeunes enfants et de jeunes ménages venus acheter sur la commune où le foncier était attractif.

La fermeture à nouveau de zones à urbaniser a permis de maîtriser l'augmentation de la population. L'école publique ouvrira sa 9^{ème} classe et l'école privée, sa 8^{ème} classe. Or, tous les 2 ans, la commune ouvre une classe dans le public ou le privé avec les conséquences que l'on connaît sur la restauration scolaire. *(Commune)*

- 2% de progression communale reste important pour une commune comme Ste Anne sur Brivet par rapport à la moyenne et notamment des communes comme Pontchâteau qui est à 2%, et cela même si c'est en cohérence avec le PLH. *(DDTM)* .Mais pour la commune, celle-ci reste attractive et le bourg, un potentiel important.
- Les 93 dents creuses se répartissent sur 23 hameaux environ. Pour contenir la constructibilité, le PLU appliquera des règles particulières pour encadrer les possibilités et mettre en place des zones cultivées à maintenir dans les cœurs de hameaux ou en bordure de ceux-ci. Cela



permettra de préserver le paysage urbain, de paysager les cœurs de hameaux et d'avoir des zones tampons vis à vis de la zone agricole, sur ces fonds de jardins. (Commune)

- Qu'est ce qui justifie le maintien de la zone artisanale du centre bourg ? (DDTM)

La zone est de 6 ha dont une partie de 4 ha seulement est utilisée. Le reste est en zone humide. Cette zone est entièrement viabilisée. D'autre part, elle va permettre d'accueillir des délocalisations d'artisans du bourg. Repasser une partie en zone 2AU ou en A ou en N est impossible car cette zone est viabilisée et équipée par les réseaux. Le périmètre va être réduit pour exclure la zone humide. De plus, la commune investit dans un réaménagement qualitatif du site. (Commune)

- Les entrées de bourg vont-elles être requalifiées ? (CG)

Il y a quelques années, pour effectuer ces réaménagements, des travaux ont été enclenchés avec, notamment, des travaux sur les réseaux. Mais ces travaux ont été interrompus il y a 2 ans et demi. Cependant, un revêtement a été refait et semble très efficace (traitement et anti bruit). Par contre, le reste du projet n'a pas été achevé. (Commune)

- Lecture est faite des remarques des Personnes Publiques Associées excusées :

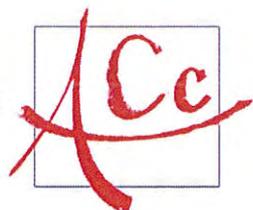
ARS	protection nappe de Campbon	fait
	Zone tampon par rapport à la zone d'activité	Sera fait
DREAL	() développement dans enveloppe actuelle	Fait
	Justification de la zone des Herbais	Sera à faire
	Soumettre le zonage d'assainissement EU et EP au cas par cas	Sera à faire
Chambre d'Agriculture	Diagnostic agricole	Fait
	Justification des zones économiques	A faire
	Zones agricoles à sensibilité environnementale	A faire

- Le projet est clair et aborde toutes les différentes thématiques dont 3 points en particulier : (DDTM)

✚ Maitrise de l'urbanisation :

- 2 % de progression semble important pour une commune dite « pôle secondaire » ; il faudra donc bien le justifier. Certes, 2 % correspond au PLH mais attention car le desserrement de population fait partie des 25 logements/an.
- Bien mettre en valeur et justifier la maitrise de l'urbanisation dans les hameaux, mais aussi de la zone de Chenetaux qui est importante (dire qu'elle sera échelonnée dans le temps).
- Les hameaux sont en nombre important ; il faut maitriser leur développement. De plus, cela paraît positif de restreindre leur développement. De même, veiller à ce qu'il n'y ait pas plus de 3 à 4 habitats par hameau. D'autre part, il faut également veiller au déplacement entre les hameaux et le bourg, ainsi qu'à la question de l'assainissement.





- ✚ La zone d'activité du bourg :
 - Justification du maintien pour les besoins et les investissements de viabilisation et de réaménagement qualitatif, ainsi que la réduction par rapport aux zones humides.
- ✚ Le maintien de la biodiversité :
 - Des garanties sont apportées pour la prise en compte de l'Inventaire des Zones Humides et de l'inventaire des haies et boisements. Il est important de bien justifier l'évolution du déclassement et classement des boisements au PLU.
- Les remarques sont similaires à la DDTM : (CG)
 - Mêmes remarques sur la capacité et le pourcentage de développement
 - Préciser comment sera assurée la mixité sociale
 - Ne pas tout mettre en zone 1AU pour garantir la maîtrise du développement
 - Eviter la densification de certains hameaux pour des raisons de sécurité et de dangerosité des carrefours
- Le PADD n'affiche pas de pourcentage de logements sociaux. Cela viendra peut-être après. (Campbon)

La commune veut faire des logements pour les jeunes ménages et les seniors, mais ces derniers ne sont pas intéressés pour venir se reloger dans le bourg dans les 5 ans à venir. Il y a donc bien une volonté de réaliser des logements sociaux. (Commune)

Ci-après les commentaires des PPA excusées :

De : Bertrand.LEBERRE@ars.sante.fr [mailto:Bertrand.LEBERRE@ars.sante.fr]

Envoyé : vendredi 28 février 2014 10:32

À : secretariat.mairie.ste.brivet@orange.fr

Cc : Corinne.LECLUSE@ars.sante.fr; Regis.LECOQ@ars.sante.fr

Objet : élaboration du PLU de Sainte Anne sur Brivet

Bonjour

Suite à votre envoi du 17 février portant sur l'élaboration du PLU, notre service aurait quelques remarques à formuler sur le sujet:

- Les documents du PLU devront intégrer les prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral du 8 août 2000 qui instaure un périmètre de protection autour du captage de Campbon.

- Des mesures de protection au niveau du zonage et du règlement devront être prises pour éviter les nuisances liées aux activités industrielles, artisanales et commerciales vis à vis des habitations.

Nous ne serons pas en mesure d'assister à la réunion du jeudi 6 mars 2014 en mairie.

Cordialement

De : PILARD Janine [mailto:janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr]

Envoyé : vendredi 28 février 2014 17:12



À : mairie.ste.anne.sur.brivet@wanadoo.fr

Objet : réunion PLU du 6/3/2014

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de bien vouloir excuser notre absence à la réunion des personnes publiques associées, sur le PLU, fixée le 6 mars 2014 à 15 h.

A défaut de ne pouvoir y participer, nous formulons ci-après quelques observations sur les documents que nous avons reçus.

De manière générale, nous demandons que le document d'urbanisme applique les principes posés par la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

En application du SCOT, le PLU doit comporter « un diagnostic agricole définissant les enjeux et contraintes de développement pour assurer une meilleure adéquation entre développement urbain et activités agricoles » et conduire à garantir des espaces agricoles pérennes.

En application des lois Grenelle, le projet communal doit également conduire à une réduction de la consommation des espaces agricoles.

Nous partageons les objectifs du PADD de conforter l'urbanisation autour du bourg, de stopper le mitage des espaces agricoles par une limitation des constructions dans les villages uniquement en dents creuses.

A la lecture de la carte du PADD présenté, nous avons relevé les points suivants :

- il nous semble important que les projections du PLU ne s'établissent pas au-delà d'une dizaine d'années (temps moyen de la durée d'un PLU). Nous constatons que les anticipations de réserves foncières sur un trop long terme sont préjudiciables aux activités agricoles ; elles conduisent souvent à une réticence de la part des propriétaires à constituer de nouveaux baux ruraux et par voie de conséquence, à un enrichissement du parcellaire susceptible de changer de destination
- la carte du PADD fait état d'un espace agricole tampon. Ces espaces nous semblent importants. S'agissant comme le précise la charte agricole « d'espace agricole de transition aux abords de bourgs ou villages sans nouvelle construction ou installation agricole », ces espaces mériteraient d'être diminués
- s'agissant des zones d'activité, il conviendrait d'optimiser les zones d'activité existantes afin de limiter la consommation d'espace aux besoins réels identifiés à l'échelle du SCOT
- la préservation des espaces naturels et la traduction de la trame verte et bleue ne doit pas conduire à un classement systématique en zone N des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers. Comme le propose la charte agricole, « lorsque leur vocation agricole a été reconnue prédominante, ces espaces feront l'objet d'un secteur An totalement inconstructible »

Vous en souhaitant bonne réception

Meilleures salutations

Janine Pilard

Chargée de mission urbanisme

Direction Territoire Environnement

AGRICULTURES & TERRITOIRES

Chambre d'agriculture

de Loire-Atlantique

Rue Pierre-Adolphe Bobierre

La Géraudière

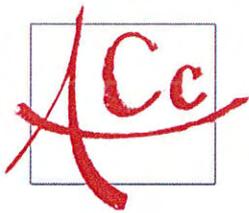
44939 Nantes cedex 9

Tél. : 02 53 46 62 10

Fax : 02 53 46 61 89

janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr

www.loire-atlantique.chambagri.fr



De : RAULT Emmanuel - DREAL Pays Loire/SCTE/DEE [mailto:emmanuel.rault@developpement-durable.gouv.fr]

Envoyé : jeudi 27 février 2014 11:09

À : secretariat.mairie.ste.brivet@orange.fr

Objet : Ste Anne sur Brivet - réunion PADD - 6 mars 2014

Bonjour,

Déjà engagé par ailleurs, je vous prie de bien vouloir excuser mon absence le jeudi 6 mars pour la réunion PLU.

Quelques remarques à la lecture du document reçu :

- Le PADD met l'accent sur le développement économique, en s'appuyant notamment sur l'interface avec Pontchâteau. Il conviendra de disposer d'un bilan actualisé (les chiffres du SCoT étant désormais anciens) sur les capacités disponibles au sein de la Com Com et sur les besoins estimés en matière de zones d'activités et commerciales pour bien asseoir les choix ;

- De la même façon, les surfaces des secteurs d'extension (à raison concentrés autour du bourg) devront être justifiées au regard des potentialités constructives recensés au sein de l'enveloppe bâtie actuelle ;

- Enfin, je rappelle à toutes fins utiles, que le PLU devra faire l'objet d'une évaluation environnementale, et que la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et/ou pluviales devra faire, le cas échéant, l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale afin d'apprécier le besoin de leur propre évaluation environnementale.

Cordialement

--

Emmanuel RAULT

DREAL Pays Loire/SCTE/DEE

Chargé de mission évaluation environnementale

02 72 74 74 66





Sainte Anne Sur Brivet	
Révision du PLU	
Compte rendu de la 25 ^{ème} réunion	
Date et heure : 07 mai 2015 à 14H30	Lieu : Mairie
Objet : Présentation du zonage-règlement aux Personnes Publiques Associées	Maître d'ouvrage : Commune

Personnes excusées :

- M. Rault, DREAL
- Direction Locale de la DDTM

Question de la carrière :

Il faudra renvoyer la question à M. Rault directement pour apporter davantage de précisions. La DDTM considèrerait a priori que c'est la dernière règle qui s'applique donc l'inventaire des zones humides aurait un impact sur l'autorisation d'exploiter.

Remarques du SCoT/PLH

Le PLU est compatible avec le SCoT et le PLH.

L'instruction des PC sera prochainement menée par les services de la Communauté de Communes. A ce titre, se pose la question de l'emprise au sol traduite dans le règlement : la règle 9 peut poser des problèmes d'instruction (le service ne disposant pas forcément de toutes les pièces pour s'assurer du respect de la règle). Il ne faut pas trop contraindre en zone urbaine dense déjà construite. L'intercommunalité demande à ce que le gain de cette règle contraignante soit démontrée, surtout lorsqu'il n'y a pas de désordre hydraulique en aval.

Remarques de la commune de Pontchateau

Pas de remarque

Remarques du Conseil Départemental

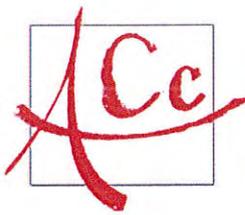
Le zonage peut poser problème concernant la sécurité sur les RD 33 et 17 en matière de création d'accès directs nouveaux. Le Département avait demandé à ce que les hameaux situés sur ces axes ne soient pas constructibles pour ces raisons.

La commune signale que sur la RD 33, cela ne représente que 6 dents creuses qui seraient susceptibles de se desservir directement sur la RD.

Pour le hameau du Perrin, il serait intéressant de déplacer le panneau d'agglomération vers le sud.

La commune souligne que cela signifierait que l'entretien serait à sa charge.



**Remarques de la DDTM**Remarques générales :

- Quelle est la capacité de la STEP ?

La STEP est dimensionnée pour accueillir les effluents de 35 000 eq habitants, donc elle suffit largement au développement de Ste Anne.

- Y a-t-il eu un inventaire du patrimoine ?

Non, la commune ne compte pas beaucoup d'éléments patrimoniaux et toutes les constructions présentant une architecture patrimoniale ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation (habitations, chapelle...).

- La dernière commission CDCEA du jeudi 30 avril a établi une définition des hameaux et notamment des STECAL :

- Pour les secteurs de + de 60 logements, le hameau peut être constructible en dent creuse et être zoné en Uh
- Pour les secteurs entre 40 et 60 logements, le zonage sera jugé selon le contexte local.
- Entre 20 et 40 logements : le hameau sera zoné en Ah à titre exceptionnel, à condition de se situer à plus de 100m d'un siège d'exploitation
- Moins de 20 logements : ce n'est pas considéré comme un hameau mais des habitations isolées qui seront donc zonées en A (pas de construction d'annexe possible)

Cette définition remet en question le zonage du projet de PLU et notamment le nombre de hameaux constructibles.

Par ailleurs, dans le cas de secteur de développement dans les hameaux constructibles de plus de 1000 m², une OAP pourra être nécessaire.

Remarques sur le zonage :

- Mise en forme à vérifier (largeur des traits, légende détaillée, informations complémentaires)

- Il faudra faire apparaître les marges de recul sur les couches d'information et aussi les numéros des voies pour faciliter la lecture du règlement.

- Il faudrait revoir toutes les limites des zones Ah et Uh pour passer au plus près des habitations (10 à 15m). Les annexes existantes restent en zone A si elles sont trop éloignées des constructions. Et s'il y a besoin de s'écarter en raison de l'assainissement autonome, il faudra le justifier.

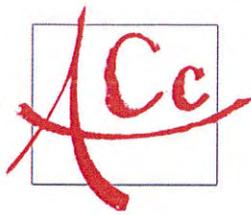
Les élus s'inquiètent de cette demande : le besoin d'assainissement autonome est impossible à prévoir et comment faire pour les piscines, les abris de jardin ?

Remarques sur le règlement :

- art Ua 2.6 : si le changement de destination conduisant à la perte de la vitrine commerciale est interdit alors pourquoi autoriser les changements de destination ? Il pourrait être intéressant de délimiter le linéaire commercial concerné.

Pour permettre le changement de destination d'un étage ou si c'est une activité qui n'avait pas de vitrine commerciale qui se transforme en logements ou si c'est un hangar. Délimiter un linéaire n'est pas pertinent au regard de la position de ces commerces.





- art 9 : la DDTM rejoint la remarque de la Communauté de Communes et ne trouve pas la formule très claire. De plus, des plans de zone existent, il ne faudrait pas règlementer pour éviter d'apporter d'autres contraintes aux PC qui s'inscrivent dans des secteurs qui prennent déjà en compte ses données.

Le SDAP est un schéma directeur non opposable donc il faut bien le traduire dans le PLU. Le phrasé peut toutefois être revu pour être plus cohérent.

- Certaines remarques de détail sont faites. Elles ont été notées et seront prises en compte mais ne sont pas reportées ici.

Remarques de la commune de Campbon

Le PLU de la commune sera bientôt révisé. Devra-t-il présenté totalement le même règlement que celui de Ste Anne sur Brivet pour les zones limitrophes, notamment pour la carrière ?

La DDTM indique qu'il faudra effectivement que ce soit un minimum cohérent mais pas forcément à l'identique.

La question peut se poser aussi sur le secteur en limite de Pontchateau qui devra aussi réviser son PLU et ce secteur est en entrée de ville donc il faudrait peut-être permettre des hauteurs plus importantes.

Mais ce sont les fonds de jardin sur Ste Anne. Si jamais le projet de Pontchateau évolue sur ce secteur, il sera toujours temps de modifier le PLU de Ste Anne

Remarques de la CCI

- Zone de la Hirtais : Il faudrait préciser les tailles de cellules de commerces autorisées, sujet sur lequel s'interroge la CDAC (interdire les cellules commerciales de – de 200 m² ?).

Mais le projet de PLU ne souhaite pas risquer de bloquer le développement de ce secteur. Les surfaces limites n'arrêtent pas de changer alors il est difficile d'évaluer la règle qui serait juste.

- La CCI s'interroge sur la pertinence de l'interdiction de changement de destination des RDC commerciaux. C'est un risque pour la commune de se trouver avec des vitrines fermées.

La commune ne compte pas beaucoup de commerces donc les risques sont faibles au regard de ce qu'il y a à y gagner.





Sainte Anne Sur Brivet	
Révision du PLU	
Compte rendu de la 32 ^{ème} réunion	
Date et heure : 5 octobre 2016 à 9H30	Lieu : Mairie
Objet : Réunion de travail sur les remarques des PPA	Maître d'ouvrage : Commune

CONSTRUCTIBILITE DES HAMEAUX**Conseil Départemental :**

Le Conseil Départemental est réticent à l'idée d'urbaniser le long de la RD33. Cette urbanisation augmentera le nombre d'accès direct sur la RD ce qui n'est pas souhaité au regard de la dangerosité de la route.

DDTM :

Il n'y a pas de villages sur la commune mais il y a des unités importantes de construction.

Il y a sur la commune des secteurs à mettre en zone Uh, c'est-à-dire en zone agglomérée, donc hors STECAL. Ces secteurs se justifient par la typologie et le nombre de bâtiments. A la différence, les zones Ah ne sont pas en zone agglomérée mais en STECAL.

La classification grossière pourrait être comprise ainsi :

- les hameaux et linéaires de petites importances sont à classer en zone A,
- parmi les hameaux plus importants : les grands linéaires présentant une certaine densité sont classés en zone Uh, les hameaux de forme plus traditionnelle, plus ramassée, sont classés en zone Ah.

L'avis du service de la DDTM est une proposition et non un cadre figé. La grille d'analyse proposée constitue une aide pour la commune. Le rapport de présentation devra justifier les choix réalisés selon plusieurs critères qui peuvent être : la forme urbaine, la dimension du hameau, le positionnement par rapport à la zone agglomérée du bourg (renforcement de la centralité), la présence de continuités douces, la sécurité des accès, le trafic existant et induit, les risques et nuisances, la présence d'exploitation agricole, l'existence des réseaux, etc.





	DDTM	Chbre d'Agri	CD	Commune	Commentaires
Cottret	A	A	A	A	
Clos Fleuri	A	A	A	A	
Balasson	Uh	Uh	bémol	Uh	4 DC auraient accès à la RD33. Or le Conseil Départemental juge dangereux l'augmentation du nombre d'accès sur la RD dans ce secteur.
Goulet de Balasson	Uh	Uh	bémol	Uh	
Gouérie	Uh	Uh	bémol	Uh	
Gourhandais	Uh	Uh	bémol	Uh	
La Barre	Ah	Ah	bémol	Ah	Limite donnée par les exploitations agricoles. Le Conseil Départemental précise que le débouché de la voie sur la RD33 ne bénéficie pas d'une bonne visibilité.
La Ville Beauchette	A	A	A	Ah	Il faut argumenter pour ce maintien en Ah mais avec réduction au Sud (limite avec la zone naturelle).
Saint Lomer	Uh	Uh	bémol	Uh	Le Conseil Départemental indique que le virage limite la visibilité dans ce secteur.
Les Haies	Uh	Uh	bémol	Uh	
Pocazet	Ah	Ah		A	La commune s'accorde à dire que ces hameaux étant positionnés sur la nappe d'eau potable, leur constructibilité pourrait être limitée.
Grand Ville	A	A		A	
Maigrerie	A	A		A	
Trelland	Ah	Ah		A	
La Vilallée	A	A		Ah	Le maintien en zone Ah ne s'inscrit pas dans la logique de territoire vers laquelle la commune tend maintenant. La grande parcelle ne peut pas être dissociée du reste. Il serait plus cohérent de repasser en zone A.
Champ Blanc	Ah	Ah		Ah	
Coisnongle	A	A	Uh	Uh	En raison de la présence de l'assainissement collectif : les PPA acceptent l'argument justifiant la Uh.
Hessin	Ah	Ah		Uh	En raison du projet de raccordement à l'assainissement collectif : les PPA acceptent l'argument justifiant la Uh. La RD devra être incluse en zone U.
La Close Neuve	A	A		Uh	La DDTM et Chbre d'Agri. Valident la zone Uh à condition de conserver une réelle coupure d'urbanisation vis-à-vis du bourg. Sinon, le hameau peut passer complètement en zone Ub.
Les Moiries	Ub	Ub	Ub	Ub	
La Turcaudais	Uh	Uh	Ub	Uh	Le CD propose le classement en zone Ub dans une volonté de prolonger l'agglomération. La commune ne souhaite





					pas prolonger linéairement son agglomération. Cet avis est suivi par la DDTM et la Chbre d'Agri. A l'inverse, la coupure d'urbanisation doit être conservée comme à la Close Neuve.
Le Perrin	Ub	Ub	Ub	Ub	Le linéaire du Perrin est raccordé à l'assainissement collectif. La DDTM et la Chbre d'Agri proposent un zonage distinct entre le Perrin et Bécigneul en organisation une coupure d'urbanisation.
Becigneul	Uh	Uh	Ub	Uh	

AUTRES REMARQUES

La DDTM et la Chambre d'Agriculture sont d'accord pour demander qu'en zone Ub, hors agglomération, le long de la RD, la bande de construction soit de 15 à 25 m.

Pour la Chambre d'Agriculture, il est important d'afficher la ceinture verte du bourg.

La consommation d'espace est à mettre dans le PADD comme ajustement et ne nécessite donc pas de re-débattre.

La Hirtais : la zone Ul serait décalée vers le Nord et le reste basculerait en zone 2AU. La DDTM expose qu'il est nécessaire d'avoir un argumentaire de l'intercommunalité en termes de projets à venir. Elle peut aussi rester en zone 2AU ou passer en zone Ul mais il faut un argumentaire.

Le règlement de la zone Ai est corrigé dans le sens de l'avis de la Préfecture.

Les zones humides doivent être traduites suivant un zonage spécifique au regard des préconisations de l'inventaire des zones humides. Or la doctrine a évolué et les zones humides sont maintenant intégrées aux différentes zones. Le rapport de présentation précisera cette évolution et justifiera la traduction en hachure.

Pour les zones inondables, il est utile pour la DDTM de mettre la notion de "i" pour inondable pour les zones N concernées.

La commune a fait un relevé du petit patrimoine et peu est en mauvais état. La DDTM suggère que le PLU puisse mettre en annexe cet inventaire ; ainsi les travaux seront soumis à déclaration préalable.

La commune précise que le patrimoine communal est déjà rénové ou en cours. Parallèlement, il y a peu de choses sur le territoire.





La DDTM relève que l'ER15 est positionné sur un point d'eau et une zone humide d'après la visite sur site. Le bureau d'études vérifie ce point car il semble ne rien y avoir à cet endroit à l'inventaire des zones humides.

SUITE DE LA PROCEDURE

Les modifications sont substantielles, elles ne sont plus à la marge. Donc la commune n'est plus dans la logique du PLU arrêté. Elle doit ré arrêter le PLU.

La DDTM vérifie si la commune doit faire une délibération de suspension de procédure ou si elle va directement de nouveau à l'arrêt du PLU avec explication de ce nouvel arrêt.

La commune rencontre la commission avec le compte rendu des PPA et la cartographie de proposition corrigée au regard des conclusions de la réunion.

La commune rencontre aussi le Conseil Municipal, peut-être en même temps.

La commune prévoit une réunion de travail sur le zonage et le règlement avec l'Agence CITTÉ CLAÉS le 2 novembre 2016 à 18H.

La commune organise la réunion publique avec affichage du zonage, articles dans la presse...le 16 novembre 2016 à 19H.

La commune délibère pour l'arrêt du PLU le 12 décembre 2016 à 20H30.

DIVERS

A la Hirtais, dans la zone 1AUe les travaux de l'espace de loisirs (bowling) démarrent, et le PC pour 11000m² de GMS est accordé.

PROPOSITION DE PROCHAINE REUNION			
DATE	HEURE	LIEU	THEME
MERCREDI 2 NOVEMBRE 2016	18H	MAIRIE	Règlement et zonage
MERCREDI 16 NOVEMBRE 2016	19H	MAIRIE	Réunion publique
LUNDI 12 DECEMBRE 2016	20H30	MAIRIE	Conseil Municipal – arrêt du PLU





Sainte Anne Sur Brivet Révision du PLU	
Compte rendu de la 34 ^{ème} réunion	
Date et heure : 16 novembre 2016 à 19H00	Lieu : Mairie
Objet : Réunion Publique	Maître d'ouvrage : Commune

Environ 70 personnes sont présentes à la réunion. Monsieur Le Maire fait une introduction en rappelant les étapes de la procédure. Puis, Madame Cittié et Madame Pagès exposent pourquoi le PLU est ré-arrêté au regard des avis des PPA et de la problématique des STECAL. Elles exposent également les changements et les évolutions du nouveau PLU. S'en suivent les échanges suivants :

Question : Le Champs Blanc reste un hameau constructible, cela veut-il dire que mon terrain en dent creuse non constructible au POS deviendrait constructible ?

Réponse : Depuis 2001, le zonage du POS n'a pas changé. La révision du POS en PLU n'a pas mis de nouveaux terrains constructibles. Votre terrain ne peut donc pas devenir constructible. D'autre part, le secteur évoqué ne peut pas être considéré comme une dent creuse en raison de sa taille importante.

Question : Si mon terrain change de zonage (passage en zone inconstructible), pourrais-je faire un garage ?

Réponse : Oui, en zone A, un garage est possible.

Question : Si aujourd'hui je dépose un PC pour une maison, est ce qu'il sera accordé ?

Réponse : Le POS s'applique jusqu'à l'approbation du PLU. Si le permis répond aux règles du POS, il pourrait être accordé.

Question : L'Etat prévoit-il un dédommagement financier en cas de perte de constructibilité ? La constitution prévoit bien la pleine propriété.

Réponse : Le PLU ne remet pas en question la pleine propriété des terrains, ni sa jouissance. Le droit à construire n'est pas un droit acquis.

De plus, en mars 2017, le POS tombe et la commune retourne au RNU ce qui sera encore plus contraignant que le projet de PLU.

Question : Quand aura lieu l'Enquête Publique ?

Réponse : L'Enquête Publique aura lieu au printemps 2017 pendant 1 mois. Le Commissaire Enquêteur sera là pour vous expliquer le projet ; il étudiera vos demandes inscrites dans le registre et donnera un avis sur chacune d'entre elles. Il rédigera un rapport que la commune étudiera pour ensuite accéder ou non à cette demande suivant comment elle s'inscrit dans le projet de PLU.

Question : Quels documents seront consultables ?

Réponse : Le zonage sera disponible avec un tableau de nomenclature des zones.

En l'absence de nouvelles questions, Monsieur Le Maire clôt la séance.

