



MAIRIE DE SAINTE-ANNE-SUR-BRIVET

# RÉPONSES AUX AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET DES P.P.A (Personnes Publiques Associées)

*Annexe à la délibération du P.L.U approuvé le 17 octobre 2017*

## Avis du Commissaire Enquêteur

La matérialisation de l'emplacement réservé n°6 empiète sur une propriété privée. Les propriétaires n'ont été ni informés d'une éventuelle DUP ni d'une enquête parcellaire. Il est certain que la commune doit clarifier ce point.

La commune procède à la réduction de l'ER 6 au niveau de la parcelle 426.

Des Erreur ou inexactitude apparaissent dans les annexes	Des corrections sont faites.
Erreur du SDAP Etablir un inventaire patrimonial communal	Des corrections sont faites. Il n'y a pas de patrimoine remarquable type, relevant de l'ABF donc il n'y a pas de règlement fort. Seuls existent trois bâtiments principaux dont l'église, la chapelle de Sainte Anne et la chapelle Saint Lomer (chapelle rénovée). Un permis de démolir est instauré. Il pourra aussi interdire la démolition du petit patrimoine (notons qu'il n'y a quasiment pas de destruction de petit patrimoine sur la commune). Il n'y a pas eu de démolition de petit patrimoine « visible » Un début d'inventaire du petit patrimoine a déjà été réalisé par l'Association Culturelle et Historique Brivetaine (ACHB). La Commune, en partenariat avec cette association, va entreprendre la réalisation d'un inventaire du patrimoine local (église, chapelles, croix, fours, lavoirs...). La collectivité va donc collaborer avec cette association pour poursuivre ce travail et dresser un document qui pourra servir à la commune à instruire les demandes éventuelles. De plus, la commune ne veut pas permettre des changements de destination qui risqueraient d'augmenter le nombre de création de logements dans les hameaux sur l'ensemble du territoire. Ceci va dans le sens du PADD.
Etude complémentaire d'identification de boisements	La commission urbanisme a travaillé sur ce volet de manière assidue. Ceci a conduit à protéger, dans le projet de PLU, 79.6ha d'EBC (soit -1.6ha par rapport au POS), 23.8 ha d'EBR (soit +23.8ha par rapport au POS) et 141km de haies en EBR (soit +141km par rapport au POS). La commune est consciente que son travail est perfectible. Cependant, la commune ne se voit pas procéder à la mise en place de protections supplémentaires sans en avertir les propriétaires par une enquête publique. Or la commune n'a à ce jour, plus de documents d'urbanisme (elle applique en effet le RNU). La mise en application du PLU est une véritable urgence pour aider la commune à la bonne gestion de son territoire. C'est pourquoi elle procède à l'approbation de son PLU en l'état sur ce point, et reste ouverte à la discussion pour conforter la protection des boisements dans une procédure d'évolution du PLU à venir.

## AVIS de la Préfecture envoyé le 16 mars 2017

<p>Pertinence d'intégrer dans le PLU une analyse de la vacance des logements couplée d'une évaluation du potentiel de résorption.</p>	<p>Les dernières données datent de 2012-2013 issues de l'étude de PLH lancée par l'Intercommunalité. Cependant, une mise à jour sera faite d'ici 2019. Les 6.3% de logements vacants sont au-dessus des 5% synonymes de tension du marché. Il permet de fluidifier les mouvements dans le parc de logements. Mais l'état de 3/4 d'entre eux ne permet pas d'envisager une remise sur le marché, et donc une résorption de la vacance importante.</p>
<p>Les chiffres inscrits dans le rapport de présentation révèlent une incohérence sur le foncier réellement consommé entre 2007 et 2016. La Communauté de Communes de Pontchâteau – Saint Gildas, compétente pour les zones d'activités économiques, dispose d'une superficie de 36.9 ha dans ce domaine. Le projet de PLU prévoit l'urbanisation de 25.9 ha pour les activités économiques, soit une augmentation du rythme de la consommation d'espace à vocation économique.</p>	<p>La correction est faite page 112 du rapport de présentation.</p> <p>Cette remarque fait mention de l'acquisition de 36,9 ha appartenant à la communauté de communes de Pontchâteau-Saint Gildas des Bois par la société SERENIS sur le secteur de la Hirtais en zonage POS Nae en 2009 et 2012. La limitation de projet dont il fait référence n'est indiquée nulle part dans nos différents projets de PLU.</p> <p>Dans l'arrêté du Préfet n°2016/BPUP/151 du 06 octobre 2016, sur la loi sur l'eau, le projet soumis à autorisation concerne un projet d'aménagement de 30 hectares. La zone du PLU 1AUec est de 32.93 ha dont 2.80 ha concerne la voie départementale et une construction existante au Nord, soit 30 ha pour le projet de la Hirtais.</p>
<p>Dans le projet d'extension de la zone La Hirtais identifiée au SCoT, il convient de préciser à minima les éléments de programmation de l'OAP en faisant apparaître un phasage prévisionnel en corrélation avec les projets d'implantation à l'étude.</p>	<p>Suite au passage en CNAC, l'arrêté préfectoral permet l'aménagement de la zone dans son intégralité sans limitation de rythme et de temps. A ce jour, les grandes surfaces spécialisées (GSS) sont en cours de construction.</p> <p>Les 2 premières phases sont finalisées, à savoir le centre auto, la station-service, et le « drive » dans un 1er temps, et les GMS regroupant plusieurs enseignes et un centre de loisirs dans un 2ème temps pour une surface d'environ 20 ha.</p>
<p>De par sa localisation au contact de Pontchâteau et dans un souci de cohérence du territoire, la zone 1AUab de La Hirtais pourrait afficher une densité similaire à celle attribuée par le SCoT à la commune de Pontchâteau, soit 20 log/ha.</p>	<p>Le SCoT prévoit 12 logements sur tout le territoire communal. Or, le PLU passe à 15 log/ha. Le PLU est modifié pour imposer 15 log/ha à l'OAP de la Hirtais comme prévu dans la capacité d'accueil et dans le rapport de présentation.</p>

<p>Une grille d'analyse apporte des éléments objectifs qu'il aurait été nécessaire de compléter par une synthèse finale et conclusive afin de justifier clairement les choix de zonage.</p>	<p>Le rapport est complété.</p>
<p>Les règlements associés aux zones Uh et Ah sont très proches en matière de droit à construire. Pour dissocier davantage la vocation de ces 2 secteurs et qualifier le caractère limité des STECAL, il convient de définir un périmètre des zones Ah au plus près du bâti.</p>	<p>Par rapport au zonage du POS, la commune a fait un énorme travail de réduction de la constructibilité dans les hameaux. Cependant le travail sur le Champ Blanc et la Barre résulte d'une adaptation entre les règles du Code de l'Urbanisme et la concertation avec la population. Les parcelles demandées sont soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des dents creuses</li> <li>• des portions de parcelles d'usage domestique, non constructibles au regard de l'application du règlement</li> </ul> <p>Notons que certaines constructions ont été faites depuis l'arrêt et seule une parcelle reste non construite à la Barre.</p>
<p>Les zones Nn et Ns inondables doivent bénéficier d'un indice Nni et Nsi afin d'identifier l'AZI et prendre en compte clairement l'inondabilité des secteurs concernés.</p> <p>Indicer les zones naturelles concernées par le risque inondation au regard de l'atlas des zones inondables.</p>	<p>La mise en place d'une sous-zone pose des problèmes de lisibilité car certains secteurs ne sont larges que de quelques mètres.</p> <p>Parallèlement, les zones Nn et Ns ne sont pas constructibles, il n'y a donc pas de risque d'atteinte aux biens ou aux personnes.</p>

<p>Etablir un inventaire du patrimoine et consolider les dispositions réglementaires relatives à sa préservation afin de garantir la cohérence du document avec l'orientation correspondante retenue au PADD.</p>	<p>Il n'y a pas de patrimoine remarquable type, relevant de l'ABF donc il n'y a pas de règlement fort. Seuls existent trois bâtiments principaux dont l'église, la chapelle de Sainte Anne et la chapelle Saint Lomer (chapelle rénovée).</p> <p>Un permis de démolir est instauré. Il pourra aussi interdire la démolition du petit patrimoine (notons qu'il n'y a quasiment pas de destruction de petit patrimoine sur la commune).</p> <p>Il n'y a pas eu de démolition de petit patrimoine « visible »</p> <p>Un début d'inventaire du petit patrimoine a déjà été réalisé par l'Association Culturelle et Historique Brivetaise (ACHB). La Commune, en partenariat avec cette association, va entreprendre la réalisation d'un inventaire du patrimoine local (église, chapelles, croix, fours, lavoirs...). La collectivité va donc collaborer avec cette association pour poursuivre ce travail et dresser un document qui pourra servir à la commune à instruire les demandes éventuelles.</p> <p>De plus, la commune ne veut pas permettre des changements de destination qui risqueraient d'augmenter le nombre de création de logements dans les hameaux sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Ceci va dans le sens du PADD.</p>
<p>Distinguer au sein de la zone UI de La Hirtais le foncier consommé de celui disponible à travers un zonage différencié.</p>	<p>Les 2/3 du foncier sont propriété de la Communauté de Communes. La partie appartenant à un tiers se localise au niveau de l'ancienne ferme que la collectivité préemptera en cas de vente afin de parfaire le contrôle de la zone. Il y a donc une maîtrise de l'urbanisation de ces espaces par la collectivité. Le choix du zonage UI correspond à des réflexions en cours de localisation de nouveaux équipements de portée intercommunale.</p>
<p>Les communes ayant arrêté leur PLU avant le 31 décembre 2016 ont tout intérêt à intégrer le PGRI à leur projet.</p>	<p>Arrêté avant le 31 décembre 2016, le PLU n'a pas à être compatible avec le PGRI.</p> <p>Le rapport de présentation identifie toutefois les orientations et dispositions du PGRI à considérer pour le PLU dans la partie dédiée aux documents supra-communaux (pages 82-83).</p> <p>L'analyse des incidences du projet du PLU en terme de risques d'inondations est traitée dans la partie Evaluation environnementale avec la prise en compte complète des données issues de l'Atlas des Zones Inondables du Brivet : classement des zones inondables en zones naturelles et agricoles inconstructibles et prescriptions réglementaires visant à ne pas perturber le libre écoulement des eaux dans les champs d'expansion de crue, ce qui en l'absence de PPRi, rend le projet de PLU compatible avec les orientations du PGRI concernant la commune de Ste Anne sur Brivet.</p>

<p>Les OAP pourraient être utilement abondées de la superficie, des limites de l'OAP dans la légende (tirets rouges), du zonage et d'un volet paysager. Les cheminements piétonniers et de façon générale les liaisons douces doivent être prolongées au-delà des OAP pour montrer la continuité avec les autres secteurs.</p>	<p>Les OAP sont modifiées pour figurer les superficies et limites. La commune ne souhaite pas mettre d'autres éléments. Notons que Le Mortier Plat, La Chesnaie sont propriété de la commune. Les Chênetaux sont en grande partie en zone 2AU. L'OAP sera modifiée lors de l'ouverture à l'urbanisation. La Hirtais est peu aisée à aménager, la commune ne souhaite pas mettre d'obligations supplémentaires. De plus, la commune veillera à la qualité des aménagements lors d'échanges avec l'opérateur qui réalise la zone.</p>
<p>Sur l'OAP du Mortier Plat, le bassin envisagé pour assurer la rétention de la zone 1AU est implanté en zone humide.</p> <p>Il manque en outre les deux emplacements réservés (15 et 16)</p>	<p>Après vérification sur le terrain par l'environnementaliste, il n'y pas de zone humide à l'emplacement projeté du bassin de rétention prévu pour la zone 1AU du Mortier Plat (emplacement réservé n°15). Les deux emplacements réservés (15 et 16) figurent bien sur le plan de zonage.</p>
<p>Sur l'OAP La Chesnaie, le bassin de rétention doit être abandonné au profit de la valorisation du système de fossés existants.</p>	<p>Le bassin est conforme au SDAP.</p>
<p>La façade des terrains de sport ne fait pas l'objet d'une OAP alors qu'une réflexion sur la possibilité de densification par une opération mixte habitat-équipements est inscrite dans le PADD.</p>	<p>La commune envisage d'aménager ce secteur à moyen ou long terme. Parallèlement, elle est propriétaire de terrains.</p>
<p>Article 4 : remarques d'Orange.</p>	<p>Dès lors que le réseau principal est enterré, il est important de poursuivre l'enfouissement des réseaux existants pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éviter les ruptures de réseaux et d'alimentation en cas de tempêtes (rupture de câbles)</li> <li>- participer à l'amélioration du paysage urbain et limiter les pollutions visuelles</li> </ul> <p>Il est donc important que la mise en place de nouveaux réseaux participe à cet effort collectif.</p>
<p>Le zonage et le règlement.</p>	<p>Divers points sont modifiés.</p>
<p>Les annexes : Impact des effluents industriels de Candia sur la station d'épuration intercommunale de Ste Anne</p>	<p>Ainsi que précisé dans l'étude de zonage EU révisé en parallèle du PLU et dans l'avis du préfet pour l'examen au cas par cas de cette révision :</p>

	« les problèmes de surcharge hydrauliques de la station (eaux parasites) sont bien identifiés (diagnostic de 2014) et vont faire l'objet d'un plan d'actions afin de réduire les incidences sur la station et sur l'environnement : un budget de 5 600 000 euros HT est d'ores et déjà prévu pour les travaux nécessaires sous deux grands axes que sont l'adaptation de la station d'épuration aux nouvelles charges hydrauliques et la réduction des surcharges parasites » Celui-ci est corrigé.
Tracé I4	

#### AVIS de la CDPENAF envoyé le 8 mars 2017

Pour les STECAL « Le Champ Blanc » et « La Barre » exclure de leur périmètre certaines parcelles afin de délimiter le STECAL au plus près des habitations existantes.	Par rapport au zonage du POS, la commune a fait un énorme travail de réduction de la constructibilité dans les hameaux. Cependant, le travail sur le Champ Blanc et la Barre résulte d'une adaptation entre les règles du Code de l'Urbanisme et la concertation avec la population. Les parcelles demandées sont soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• des dents creuses</li> <li>• des portions de parcelles d'usage domestiques, non constructibles au regard de l'application du règlement</li> </ul> Notons que certaines constructions ont été faites depuis l'arrêt et seule une parcelle reste non construite à la Barre.
Supprimer du règlement de la zone A la possibilité d'autoriser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des extensions et annexes des bâtiments d'activités artisanales existantes</li> <li>- Des systèmes d'assainissement des habitations classées en zone Uh et Ah.</li> </ul>	Ces corrections sont faites.

#### AVIS de la MRAE envoyé le 14 mars 2017

Le projet reste peu ambitieux (15 log/ha). Aux Chêneteaux, l'impact paysager n'a pas été évalué.	Le SCoT demandait 12log/ha or le PLU met 15log/ha. Les Chêneteaux : l'OAP du PLU pour donner une première orientation. Mais la grande part de cette zone est en 2AU. Cet impact sera minimisé lors de l'ouverture à l'urbanisation par la mise en place d'une OAP plus précise.
---	--

**AVIS de la CCI reçu le 9 mars 2017**

<p>Afin d'en améliorer la portée et de clarifier l'objectif, nous suggérons la formule suivante dans l'article Ua1, en remplacement du point 2.6 de l'article Ua2 : « les changements de destination des commerces en logement sont interdits. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade »</p>	<p>Le règlement est modifié.</p>
<p>Compléter le texte de l'OAP dédiée à la zone de la Hirtais, en y inscrivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un principe de complémentarité de l'offre vis-à-vis des pôles commerciaux de centre-ville</li> <li>- Une précision sur la vocation de la zone, soit de « n'accueillir que les activités ne pouvant, de par leur taille ou les flux qu'elles génèrent, s'implanter au sein du tissu urbain ».</li> </ul>	<p>L'OAP est conforme à la décision de la CNAC mais elle est complétée ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un principe de complémentarité de l'offre vis-à-vis des pôles commerciaux de centre-ville</li> <li>- N'accueillir que les surfaces de vente ne pouvant, de par leur taille ou les flux qu'elles génèrent, s'implanter au sein du tissu urbain</li> </ul>
<p>Il n'est pas souhaitable d'autoriser le commerce de détail non alimentaire dans la zone Uea.</p>	<p>Les commerces non alimentaires ne sont pas tous liés à l'artisanat mais aussi au service qui a sa place à cet endroit : exemple cuisiniste</p>

**AVIS du CD 44 envoyé le 16 mars 2017**

<p>Certaines dispositions réglementaires ne respectent pas complètement les préconisations du Schéma Routier.</p>	<p>Le règlement est modifié.</p>
---	----------------------------------



<p>Le plan de zonage n'identifie pas les bâtiments susceptibles de faire l'objet de changement de destination.</p>	<p>Il n'y a pas de patrimoine remarquable type, relevant de l'ABF donc il n'y a pas de règlement fort. Seuls existent trois bâtiments principaux dont l'église, la chapelle de Sainte Anne et la chapelle Saint Lomer (chapelle rénovée). Un Permis de démolir est instauré. Il pourra aussi interdire la démolition du petit patrimoine (notons qu'il n'y a quasiment pas de destruction de petit patrimoine sur la commune). Y a eu de démolition de petit patrimoine « visible » Un début d'inventaire du petit patrimoine a déjà été réalisé par l'Association Culturelle et Historique Brivetaine (ACHB). La Commune, en partenariat avec cette association, va entreprendre la réalisation d'un inventaire du patrimoine local (église, chapelles, croix, fours, lavoirs...). La collectivité va donc collaborer avec cette association pour poursuivre ce travail et dresser un document qui pourra servir à la commune à instruire les demandes éventuelles.</p>
<p>Certains hameaux situés en bord de routes départementales sont toujours classés en zone Uh. Ce classement n'est pas conforme aux prescriptions du Schéma Routier Départemental et est contraire à votre ambition de maîtriser l'étalement urbain puisqu'un classement en zone Uh des hameaux situés en bordure des RD 17 et 33 va entraîner un comblement des dents creuses et va densifier cette urbanisation. Ainsi, un classement en zone A ou Nh de ces lieux-dits serait plus opportun. Un règlement et un zonage qui impliquent une poursuite de l'urbanisation linéaire sur certains hameaux, le long des RD 17 et 33.</p>	<p>L'application du règlement et du zonage ne permet que la réalisation de 5 à 6 maisons maximum le long des RD. Ceci répond bien à la volonté de maîtrise de l'urbanisation de la commune. Parallèlement, le dessin définitif du zonage est issu d'une réunion avec les PPA (DDTM, Conseil Départemental et Chambre d'Agriculture) au cours de laquelle un consensus a été trouvé. En tout état de cause, lors de l'instruction d'un permis de construire le long d'une RD, le Conseil Départemental est consulté et peut s'opposer au permis en cas de dangerosité.</p>
<p>Il conviendrait de faire référence dans le rapport de présentation au nouveau Plan Départemental de l'Habitat (PDH).</p>	<p>La correction est faite.</p>
<p>Les OAP ne précisent pas toujours les objectifs en termes de mixité sociale.</p>	<p>La commune pourvoit à la réalisation des logements sociaux au travers d'actions communales comme le permis d'aménager à venir sur le foncier communal.</p>

Pour les zones Ua, Ub, Uh, 1AUa et A, introduire une mention explicite de l'autorisation des panneaux solaires.	Les corrections sont faites.
Manque de cheminements doux des hameaux vers le bourg.	La carte de la page 230 fait état des cheminements existants (PDIPR et communaux). La municipalité actuelle hérite d'une situation complexe de développement des hameaux. Elle remédie à cette situation dans le présent PLU en limitant la constructibilité dans ceux-ci. D'autre part, le cadre du prolongement du PAVE concentré sur le bourg, un travail va se poursuivre sur la mise en place de continuités douces vers les hameaux limitrophes du bourg. Mais ceci est conditionné au budget que la commune est en capacité de mobiliser.

### AVIS de la Chambre d'Agriculture reçu le 18 mars 2017

Concernant les deux villages en STECAL de Champ Blanc et La Barre, nous considérons que certaines limites sont mal définies et élargissent de façon injustifiée les périmètres de ces zones Ah.	<p>Par rapport au zonage du POS, la commune a fait un énorme travail de réduction de la constructibilité dans les hameaux. Cependant, le travail sur le Champ Blanc et la Barre résulte d'une adaptation entre les règles du Code de l'Urbanisme et la concertation avec la population. Les parcelles demandées sont soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des dents creuses</li> <li>• des portions de parcelles d'usage domestiques, non constructibles au regard de l'application du règlement</li> </ul> <p>Notons que certaines constructions ont été faites depuis l'arrêt et seule une parcelle reste non construite à la Barre.</p>
Plusieurs articles de la zone A (A9) font référence aux possibilités d'implantation d'abris pour animaux non liés à une exploitation agricole.	La correction est faite.
En ce qui concerne la question de la réalisation de systèmes d'assainissements en zone A, nous demandons le retrait de la possibilité d'implantation de ces assainissements en zone A pour les habitations situées en zone Uh.	La correction est faite.

10/10

Le Maire  
Philippe BELLJOT

