



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Plesder

Modifications apportées au dossier d'approbation

Décembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 janvier 2020.

Observations émanant de	Pièce du PLU concernée	Moyen d'expression	Avis	Réponse apportée et/ou modifications envisagées
M.et Mme Toutain		Registre d'enquête publique (Remarque 1 du registre)	Ils demandent la réouverture du chemin communal au sud des parcelles 1953, 1956 et 1947. Ce chemin est cultivé par un agriculteur comme un simple champ.	La gestion du chemin communal ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme. Pour autant, la commune, en partenariat avec le monde agricole, a lancé un inventaire de l'ensemble des chemins communaux. La synthèse de cette étude permettra d'identifier les chemins dont la commune n'a plus l'utilité afin de les rétrocéder.
Mme Langlais et Mme Leroy	OAP	Registre d'enquête publique (Remarque 3 du registre)	Elles regrettent que les parcelles A2180, 2182 et 2184 ne soient pas intégrées dans l'OAP du Chêne Huby.	<p>Le projet initial du Chêne Huby</p> <p>Le projet initial visait à inscrire toute la partie sud des parcelles composant l'OAP du Chêne Huby dans le secteur d'urbanisation en extension. Cependant, au regard des capacités d'urbanisation au sein du bourg (dents creuses) et du projet démographique de la commune (53 logements nécessaires pour accueillir 125 habitants supplémentaires), la superficie du secteur du Chêne Huby a dû être réduite. Les parcelles identifiées ne peuvent donc guère intégrer ce secteur de projet à court terme.</p> <p>Des secteurs à urbaniser en priorité</p> <p>Toutefois, l'extension vers le sud du secteur du Chêne Huby pourrait être une piste de réflexion pour le développement de Plesder à long terme (Cf. rapport de présentation modifié en vue de l'approbation du PLU). Par ailleurs, au regard des capacités de la station d'épuration et des remarques des personnes publiques associées, le secteur du Chêne Huby (26 logements) sera classé, en vue de l'approbation du PLU, en zone 2AUh (à urbaniser à moyen long terme) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le concernant a été supprimée.</p>
Mme L'Hermitte	Règlement graphique	Registre d'enquête publique (Remarque 5 du registre)	<p>a. Parcelle A 2017 : demande que la maison soit identifiée pour un changement de destination.</p> <p>b. Parcelle A 2234, A 2327, A 2325¹ : demande les possibilités de construire.</p>	<p>a. Mme L'Hermitte a déjà formulé cette demande par le passé. Sa demande a bien été prise en compte en amont de l'arrêt de la procédure et le bâtiment est déjà inscrit en tant que changement de destination.</p> <p>b. Les parcelles sont classées en zone agricole et situées dans le périmètre d'une exploitation agricole encore en activité (<i>principe de réciprocité en matière de distance d'éloignement à l'égard des bâtiments agricoles</i>). Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus ont favorisé le développement de l'urbanisation au plus proche du bourg, des commerces, services et équipements pour limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles et ont proscrit l'habitat isolé. Au regard de leur localisation, l'urbanisation des parcelles identifiées ne serait pas cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, elle constituerait une extension de l'urbanisation, peu compatible avec une gestion économe du foncier. Les dispositions de la zone agricole autorisent les constructions liées aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes.</p>
Mme Porée	Règlement littéral	Registre d'enquête publique (Remarque 6 du registre)	<p>Propriétaire d'une ancienne exploitation agricole (achetée après l'arrêt de l'exploitation) demande si le règlement de la zone A permet de créer des gîtes et/ou des chambres d'hôtes ?</p> <p><i>Question : Qu'autorise le règlement en zone A pour une telle demande ? Possibilité d'aménager le règlement pour favoriser le tourisme</i></p>	<p>Le règlement de la zone A pour les gîtes et chambres d'hôtes</p> <p>1°) En zone agricole et naturelle, seules sont autorisées les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ainsi que les constructions liées aux activités agricoles. En application de la loi Elan, les gîtes et chambres d'hôtes ne sont autorisés que lorsqu'ils se situent en continuité d'une activité agricole en place (activités de diversification qui intègrent la sous-destination logement). Or, il n'y a plus d'exploitation agricole sur site. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu par les élus, n'encourage guère le tourisme et n'en fait pas mention, le potentiel de la commune étant relativement faible sur ce point.</p>

¹ La référence des parcelles indiquée au registre d'enquête n'était pas la bonne.

				Identifier ces constructions en changement de destination serait en l'état incompatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entrainerait une fragilité juridique du document.
M. et Mme Morin	OAP, RP, annexes, Règlement graphique	Registre d'enquête publique (Remarque 7 du registre)	<p>a. <u>OAP</u> : Pour l'OAP du Chêne Huby le nombre de logements est différent entre les pages 26 et 28.</p> <p>b. <u>Rapport de présentation</u> : il n'est pas fait mention du cours d'eau du Pratay</p> <p>c. <u>Annexes</u> : Il manque le plan des servitudes d'utilités publiques.</p> <p>d. <u>Règlement graphique, cartographie et zonage d'assainissement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un ruisseau est mal positionné sur le règlement graphique. • Le plan du zonage des eaux pluviales est incomplet <p>e. Ils relèvent l'absence d'un bassin tampon sur la commune</p> <p>f. Par ailleurs ils mentionnent le fait que la parcelle 429 le long du ruisseau du Pratay a été remblayée de débris par la communauté de communes. Il y a eu suppression d'une zone d'épandage lors de crues et considèrent que le règlement du PLU a été enfreint.</p> <p>g. <u>Règlement zone A</u> : Conditions de restauration du bâtiment sur la parcelle 93 : Ils demandent son inscription.</p>	<p>a. Avec une superficie de 14 400m² et une densité de l'ordre de 18 logements/hectare, 26 logements minimum sont prévus pour le secteur du Chêne Huby. Toutefois, au regard de la capacité épuratoire de la commune, le secteur du Chêne Huby a été classé en zone 2AUh (à urbaniser à moyen long terme) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le concernant a été supprimée.</p> <p>b. Le rapport de présentation a été amendé en ce sens.</p> <p>c. Il n'y a pas d'obligation réglementaire de joindre le plan des servitudes d'utilité publique au dossier soumis à enquête publique. Toutefois, les plans des Servitudes d'Utilité Publique ont été joints au dossier d'approbation.</p> <p>d. Ruisseau mal positionné : L'inventaire des cours d'eau a été mis à jour par le Syndicat mixte du Bassin versant du Linon et validé en 2018 (ci-joint). La commune ne dispose pas d'un zonage eaux pluviales au-delà du secteur urbanisé du bourg.</p> <p>e. Un bassin de rétention des eaux pluviales était prévu et annexé au permis de lotir N°LT 35225504X3001 concernant la réalisation du lotissement du Hameau des poètes. Celui-ci sera réalisé prochainement en contrebas du lotissement suite à l'intervention du service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.</p> <p>f. La réponse à apporter ne relève pas du projet de futur PLU. Ce dossier a été vu et traité par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer courant 2017. L'inventaire des zones humides a été mis à jour et validé par la Commission Locale de l'Eau du 26 novembre 2010.</p> <p>g. Dans la mesure où cette construction est une ancienne habitation, il n'y a pas de changement de destination : la rénovation du bâtiment est permise par les dispositions de la zone agricole. L'identification de certaines constructions au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet à la collectivité d'édicter des prescriptions particulières supplémentaires pour encadrer la rénovation et conserver le caractère patrimonial (volumes, ouvertures, etc.). En l'état, les élus ne jugent pas nécessaire d'encadrer de manière particulière la rénovation de cette construction.</p>
M et Mme Coma	Règlement graphique	Registre d'enquête publique (Remarque 13 du registre)	<p>a. Ils demandent la possibilité de couper la parcelle 1330 en deux pour bâtir deux maisons.</p> <p>b. Ils demandent que les parcelles 1672 et 1673 soient constructibles.</p> <p>c. Ils mentionnent une source derrière « les serres de Beau Soleil » qui serait menacée de pollution lors d'orages.</p> <p>d. Ils mentionnent l'augmentation des surfaces imperméabilisées et l'augmentation des eaux de ruissellement.</p>	<p>a. Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le projet de PLU proscrit l'habitat isolé et favorise le développement de l'urbanisation au plus proche du bourg, des commerces, services et équipements pour limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles. Au regard de leur localisation et de leur superficie, l'urbanisation des parcelles identifiées ne serait pas cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, elle constituerait une extension de l'urbanisation, peu compatible avec une gestion économe du foncier. Classées en zone agricole, les constructions liées aux exploitations agricoles et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées.</p> <p>b. Idem que précédemment</p> <p>c. La commune n'identifie pas la source dont il est question dans le courrier car évoquée de manière imprécise</p> <p>d. Le PLU diminue la consommation d'espace et de fait, les surfaces imperméabilisées. Le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictent par ailleurs des dispositions spécifiques dans les futures zones à urbaniser pour limiter</p>

				l'imperméabilisation des secteurs de projet (<i>maximum de 40% d'imperméabilisation pour le secteur 1AUh, gestion intégrée des eaux pluviales</i>).
Mme Lebrun	Règlement graphique	Registre d'enquête publique (Remarque 14 du registre)	Demande si la parcelle A 1270 est constructible	La parcelle A 1270 est située en zone Ub, elle est donc constructible (<i>Cf règlement de la zone Ub</i>).
Mme Busnel	Règlement graphique	Registre d'enquête publique (Remarque 15 du registre)	Demande un changement de destination de la bâtisse en parcelles 1661 et 1662 pour qu'elle soit reconnue maison d'habitation.	L'usage qui est fait du bâtiment ne relève pas du projet de PLU. Il s'avère que la transformation du garage en habitation n'a pas fait l'objet d'un permis de construire à l'époque. Le changement de destination est donc aujourd'hui irrégulier. La régularisation éventuelle ne peut se faire que par le dépôt d'une autorisation d'urbanisme qui donnera une réponse au vu des règles applicables du PLU en vigueur
M. Leconte	Divers	Registre d'enquête publique (Remarque 16 du registre)	Demande l'aménagement d'un sentier et d'une piste cyclable entre le LD La Cocheriais et le bourg pour la sécurité des personnes.	L'emplacement réservé n°2 « élargissement de voirie pour la création d'une liaison piétonne et cyclable » entre le village de la Cochériaies et le bourg est bien prévu et inscrit au plan graphique du projet de PLU.
Famille Québriac	Règlement graphique	Registre d'enquête publique (Remarque 17 du registre)	Demande constructibilité parcelles 1670	En zone agricole, seules sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles ou les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants. Le projet porte sur la création d'un petit hangar. Seulement ce hangar ne correspond pas à la définition de l'annexe et ne sera donc pas autorisé par le règlement du PLU.
M. Legrand	OAP	Registre d'enquête publique (Remarque 19 du registre)	OAP n° 3 M Legrand est vendeur du terrain. OAP n° 2 Propose d'insérer la parcelle 2090	OAP n°3 : L'OAP sert à encadrer l'initiative privée, mais au vu des caractéristiques du terrain, la mairie ne souhaite pas porter l'opération d'aménagement OAP n°2 : Le souhait de la commune est d'intégrer cette parcelle dans l'OAP car l'accès envisagé au départ semble compromis (accès privé d'un particulier à sa maison). Pour permettre un aménagement cohérent du site en fonction de la demande de M. Legrand tout en solutionnant les problèmes d'accès, la commune retient un nouveau périmètre d'OAP
M. et Mme Leroy	Divers	Registre d'enquête publique (Remarque 20 du registre)	Question relative à la limitation de l'emploi des pesticides et à l'avenir de parcelles enclavées en dent creuses dans les hameaux. Ces parcelles ne seront plus cultivées et resteront en friches. Exemple 768, 2237 et 2062. <i>Question : Si les agriculteurs ne cultivent plus les parcelles sur lesquelles ils ne peuvent plus intervenir avec des pesticides, peut-on rétablir une « Constructibilité » de ces parcelles ?</i>	Le recours à des pesticides n'engage pas à proprement la constructibilité des terrains au sens réglementaire du terme. Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus ont favorisé le développement de l'urbanisation au plus proche du bourg, des commerces, services et équipements pour limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles et ont proscrit l'habitat isolé. Par ailleurs, les parcelles identifiées s'apparentent plus à des secteurs d'extension qu'à des dents creuses, notamment au regard de leur localisation et de leur superficie (1,1 hectare au total). Afin d'optimiser le foncier nécessaire à l'accueil de nouvelles populations, les élus ont fixés des objectifs de densité minimale sur les secteurs de projet : l'urbanisation de ces parcelles représenterait la réalisation de plus de 19 logements soit quasiment la moitié des logements nécessaires à l'accueil démographique. Cette urbanisation ne serait donc pas cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PPA CDPENAF, PETR, Chambre d'agriculture	PADD	Consultation PPA	a. L'inventaire des zones humides n'a pas été validé par la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais b. La reconquête de la résilience des cours d'eau : Cet objectif essentiel pourrait être mentionné plus spécifiquement dans le PADD. c. Liaisons douces/cyclables : Il y a un manque de cohérence entre les OAP et le règlement graphique : Une solution d'un seul côté est à rechercher.	a. L'inventaire des zones humides sur la commune de Plesder a été effectué en 2007 par le Syndicat Mixte du Bassin du Linon. Cet inventaire a été validé, par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais, le 26 novembre 2010. Dans le cadre de la révision du PLU, une délimitation fine des zones humides pouvant être présentes sur des parcelles urbanisables et non construites a été réalisée en décembre 2018. Les relevés pédologiques et botaniques n'ont pas permis d'identifier de zone humide sur les secteurs identifiés pour l'urbanisation. b. Afin d'éviter de fragiliser juridiquement le PADD, celui-ci ne sera pas modifié. c. Nous ne comprenons pas le lien entre les liaisons douces et les OAP
PPA	Rapport de présentation	Consultation PPA	d. Corriger les incohérences pour les items relatifs à la densité de	d. Ces incohérences ont été corrigées

			<p>logements à l'Ha.</p> <p>e. Le PLU ne contient pas d'échéancier des zones à urbaniser.</p> <p>f. Le PLU devrait indiquer les limites durables pour le développement urbain, dont l'échéance est supérieure à celle du document d'urbanisme, tel que le demande le SCoT (objectif 23 du DOO).</p> <p>g. Préciser l'intégration des extensions urbaines (conception de projets urbains et phasage dans le temps, en lien avec les capacités actuelles de la station d'épuration).</p> <p>h. Le diagnostic agricole présenté dans le rapport de présentation reste extrêmement limité. L'analyse de la SAU ne paraît pas juste</p> <p>i. Le diagnostic agricole ne fait pas véritablement exister les enjeux qui sont liés aux espaces agricoles et relève au final peu de besoins ou de difficultés qui pourraient concerner notamment l'impact sur l'environnement et la santé</p> <p>j. Compléter le diagnostic agricole, notamment par rapport aux secteurs de développement envisagés autour du bourg et situés à moins de 500 mètres d'un ou plusieurs sites de production ou surfaces d'exploitation.</p> <p>k. Archéologie : Les zones de protection demandées au PLU au titre de l'archéologie : Un tableau devra être intégré.</p> <p>l. Correction d'erreurs ou éléments à compléter.</p>	<p>e. L'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser prend la forme suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les OAP L'Oisellerie et l'Armorique, situées en zone Ub : elles sont constructibles immédiatement mais appartiennent à des propriétaires fonciers privés - L'OAP La Malice, est inscrite en zone à urbaniser à court terme - L'OAP Le Chêne Huby : suite aux avis des PPA, ce secteur, initialement classé en zone 1AUh, a été reclassé en zone 2AUh. En effet, avant de procéder à l'urbanisation du site (26 logements), la commune souhaite davantage de précisions sur la capacité des réseaux et notamment les aménagements nécessaires sur la station d'épuration. <p>f. Une cartographie présentant les limites du développement urbain envisagées sur le long terme a été insérée dans le rapport de présentation du PLU en vue de son approbation. A noter que cette carte n'a pas d'incidences sur les dispositions réglementaires du PLU</p> <p>g. Ces éléments ont été précisés</p> <p>h. Une cartographie mise à jour des exploitations agricoles a été insérée dans le rapport de présentation du PLU en vue de son approbation. Par ailleurs, le rapport de présentation sera complété suite à la diffusion d'un questionnaire à tous les agriculteurs. A noter que la MSA a été sollicitée pour pouvoir obtenir un ensemble d'informations nécessaires au dossier et que par courrier du 06 septembre 2019, elle a précisé ne pas pouvoir donner une suite favorable à notre demande, par manque de temps.</p> <p>i. Les enjeux du diagnostic agricole ont été amendés en ce sens (suite à la réception des questionnaires exploitants agricoles)</p> <p>j. Le diagnostic agricole a été amendé en ce sens.</p> <p>k. Le tableau a été inséré aux pièces du PLU</p> <p>l. Les erreurs matérielles ont été complétées</p>
PPA	Annexes	Consultation PPA	Le dossier ne contient pas de plan des servitudes d'utilité publique.	Il n'y a pas d'obligation réglementaire de joindre le plan des servitudes d'utilité publique au dossier soumis à enquête publique. Toutefois, les plans des Servitudes d'Utilité Publique ont été joints au dossier d'approbation.
PPA	Règlement littéral	Consultation PPA	<p>a. En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des constructions annexes comprenant les piscines ne devra pas excéder 60 m²</p> <p>b. En zones A et N, l'emprise au sol cumulé des annexes devra être prise en compte à partir de la date d'approbation de la modification du PLU.</p> <p>Remarque de la CA sur les points suivants :</p> <p>c. La définition du logement de fonction agricole, les destinations et sous-destinations, l'occupation du sol interdite et les activités d'hébergements à la</p>	<p>a. Le règlement littéral a été modifié en ce sens. La formule utilisée est la suivante : « En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des constructions annexes comprenant les piscines ne devra pas excéder 60m². » <i>Cela signifie que l'on prend en compte la surface de toutes les annexes déjà existantes.</i></p> <p>b. Idem</p> <p>c. Le règlement littéral a été mis à jour pour intégrer les dispositions de la Loi Elan relative à ces différents points.</p> <p>d. Le règlement a été modifié pour intégrer ces dispositions réglementaires.</p>

			ferme. d. Archéologie : Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement.	
PPA	Règlement graphique	Consultation PPA	Archéologie : Les zones devront être reportées sur le document graphique du règlement du PLU, que constitue le plan de zonage.	Une trame spécifique a été prévue au règlement graphique.