

Commune de PLEYBEN : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

PPA	Observations émises	Réponses/ décisions apportées par la collectivité
Chambre des métiers et de l'artisanat	Avis favorable sans réserves	
Commune de Gouézec	Avis favorable sans réserves	
Commune de Lennon	Avis favorable sans réserves	
Commune du Cloître-Pleyben	Avis favorable avec réserve Le conseil municipal souhaite qu'aucun projet éolien ne soit envisagé à l'est de la D785 afin que les cloîtriens ne subissent pas de nuisances	
Commune de Saint-Coulitz	Avis favorable sans réserve	
Conseil Régional	Pas d'avis - courrier informatif	
Conseil Départemental	Observations : <ul style="list-style-type: none"> Refonte du règlement de voirie du département en 2018 : modification relatives aux marges de recul à prendre en compte Rappeler l'article L228-2 du Code de l'environnement issu de la loi LAURE et de se référer à la loi ALUR, article L151-4 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'obligation réglementaire en matière de stationnement vélo. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les marges de recul seront rectifiées conformément au nouveau règlement de voirie du département 2018. ➤ L'article sera rappelé conformément à la demande.

	<ul style="list-style-type: none"> Le zonage ne reprend que partiellement les zones inondables délimitées par l'EPAGA (programme d'actions de prévention des inondations Aulne). Les prescriptions du règlement de la zone Nin ou Ntin apparaissent insuffisantes au regard des orientations fondamentales du PGRI. Pas de mise en évidence de la compatibilité du PLU et du PGRI (Plan de Gestion des risques inondation) 	<ul style="list-style-type: none"> La délimitation de l'EPAGA est une délimitation indicative qui n'a pas de valeur réglementaire. La commune ne souhaite pas en tenir compte tant que cette délimitation ne sera pas intégrée dans un Plan de prévention des risques inondation approuvé.
Chambre d'Agriculture	<p>Avis favorable avec réserves</p> <ul style="list-style-type: none"> PADD : Partage des objectifs Rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> Diagnostic agricole très sommaire d'où une mauvaise déclinaison sur la partie réglementaire du document graphique : identification des bâtiments susceptibles de changer de destination et affectation de zonage N Règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> Autorisation des piscines en zone A et N : intégrer la doctrine de la CDPENAF qui précise une distance d'implantation comme pour les annexes « au sein de l'enveloppe des 20 m de l'habitation principale » La charte d'agriculture et d'urbanisme du Finistère fait état de deux logements de fonction par exploitation si le besoin est avéré : reprendre l'écriture du règlement en zone A dans ce sens. Article A 1 à compléter, il convient de préciser la notion de distance pour l'implantation des annexes à 	<ul style="list-style-type: none"> La remarque sera prise en compte. Les piscines devront être implantées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation comme pour les annexes Le règlement reprendra les termes de la charte d'agriculture et d'urbanisme du Finistère à savoir 2 logements de fonction par exploitation

	<p>20 m des logements de fonction comme le rappelle la doctrine de la CDPENAF</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Règlement des STECAL activités trop stricte en ce qui concerne les extensions : ouvrir le champ des possibilités en fonction du type de structure couverte par le STECAL. <p>• Règlement Graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Certains sièges d'exploitation agricole sont répertoriés pour partie en zone N : zonage à rectifier ○ Un secteur fait l'objet d'un double zonage A et N ○ Certaines secteurs sont inscrits en zone N alors qu'ils présentent des aptitudes pour être référencés en zone A ○ L'inscription de l'ensemble des éléments topographiques (bocagers) au PLU serait une mesure redondante administrativement avec des délais d'instruction contraignants, inscrire les talus et haies les plus significatives au titre de leur intérêt paysager, environnementaux. ○ Les retenues collinaires répertoriées sur la commune de Pleyben sont représentées sous la même trame que les zones humides. Répertorier en zone A ces structures agricoles (ouvrages artificiels). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La notion de distance (20 m) des annexes par rapport au logement de fonction des agriculteurs sera précisée. ➤ En effet, cette remarque est pertinente, étant donné que le STECAL activités permet les constructions nouvelles, les extensions des bâtiments existants ne seront pas limitées pour plus de cohérence. ➤ Le zonage sera rectifié en ce sens (l'ensemble des sièges d'exploitation seront classés en zone A). ➤ En effet c'est une erreur matérielle qui sera rectifiée : le secteur en question est une zone naturelle. ➤ Ces secteurs pourront être reclassés en A, après vérification, si l'usage agricole des terrains est avéré. ➤ Le bocage, à ce stade de l'étude, ne fera pas l'objet d'un repérage complémentaire permettant de différencier les talus et haies les plus significatifs. La collectivité ne tiendra pas compte de cette remarque. ➤ Cette observation sera prise en compte, c'est une erreur d'interprétation réalisée dans le cadre de l'inventaire des zones humides par l'EPAGA, les retenues collinaires ne sont en effet pas des éléments naturels à protéger.
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Repérage des bâtiments pouvant changer de destination : le nombre de bâtiments est de nature à remettre en cause les équilibres actuels entre la vocation résidentielle et agricole de certains secteurs de votre territoire. Incohérence avec les objectifs du PADD : exclure de la liste les bâtiments situés dans des hameaux présentant toujours une activité agricole et restreindre le nombre d'étoiles à deux maximum par hameau afin d'éviter de changer la vocation rurale des lieux dits en « hameaux d'ortoirs ». 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un atlas sera joint en annexe du rapport de présentation localisant précisément chaque bâtiment retenu avec une photo associée afin de justifier la prise en compte des critères précisés dans le rapport de présentation. Cela étant, pour répondre à l'observation, la collectivité va supprimer certaines étoiles afin de mieux tenir compte de l'impact sur l'activité agricole (siège d'exploitation en activité) et en limitant le nombre d'étoiles par hameau (2 maximum).
CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable au PLU de Pleyben sous réserve d'approfondir l'analyse des bâtiments pour lesquels un changement de destination serait susceptible de nuire à l'activité agricole. • Avis favorable sur les dispositions du règlement des zones A et N du PLU arrêté de Pleyben qui permettent les annexes et extension d'habitation. 	<i>Se référer à la réponse formulée à la Chambre d'Agriculture</i>
Services de l'Etat	<p>Avis favorable avec réserves</p> <p>Projet urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation du projet de PLU : Pas d'analyse de la compatibilité avec le PLH compte-tenu de son état d'avancement • Objectif de croissance démographique cohérent et compatible avec le PLH. 	

- Remise en question de la possibilité d'implanter en périphérie de l'agglomération et à proximité immédiate d'un échangeur de la RN 164 des constructions, quels que soient les critères de surface de vente, à destination **d'artisanat alimentaire**, de nature à compromettre l'atteinte de l'objectif du PADD visant à « préserver un centre-bourg dynamique et vivant »
- La subdivision de la sous destination « artisanat alimentaire » n'est juridiquement pas acceptable.
- Le PLU aurait pu instaurer un « périmètre de centralité » autour de la place centrale avec interdiction de changement de destination de certains rez-de-chaussée afin de favoriser l'activité commerciale.

Impact sur l'activité agricole

- 85 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination : une part significative de ces constructions se situent à proximité immédiate des sites d'exploitation identifiés comme actifs, il serait préférable de ne pas les identifier.

Architecture et patrimoine

- Points de vue représentés sur le règlement graphique protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

- La formulation sera rectifiée dans le règlement écrit, seront autorisés :
 - artisanat et commerce de détail (dont la surface de vente est supérieure à 300 m²).

- Cette sous-destination sera supprimée au profit de la sous-destination « artisanat » conformément à la nomenclature en vigueur
- La collectivité ne souhaite pas tenir compte de cette remarque.

Se référer à la réponse formulée à la Chambre d'Agriculture

- A préciser dans le règlement écrit (dispositions générales) et dans la légende du règlement graphique.

	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer les objectifs de préservation de la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération depuis la RN 164 au niveau de la zone 1AUic en protégeant par un cône de vue supplémentaire, suffisamment large, permettant ainsi de conserver une perspective intéressante vers le bourg. <p>La prévention des risques et des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> Pas de plan de prévention des risques applicable. Le règlement écrit des zones inondables indicées in fixe des dispositions permettant de limiter la vulnérabilité des aménagements qui y sont admis. 	<p>➤ La topographie des lieux au niveau de la zone 1AUic, en entrée d'agglomération, ne permet pas de perspective vers le cœur de bourg et la collectivité ne souhaite donc pas ajouter un cône de vue supplémentaire.</p>
MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)	Absence d'avis	