

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification du dossier
<p>Conseil départemental des Côtes d'Armor</p>	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations :</p> <p>L'accès éventuel à la zone 2AU2 de l'école sur la RD52 nécessite la réalisation d'un triangle de visibilité à garantir pris à 4 m en retrait de la rive de chaussée sur une distance conseillée de 111m (83 m en minimum absolu) pour les deux sens de circulation.</p>	<p>Les accès doivent effectivement présenter de bonnes conditions de sécurité. La visibilité doit être assurée par une absence de constructions et une maîtrise des plantations dans le triangle de visibilité.</p>	<p>L'orientation d'aménagement de la zone de l'école précisera après « un accès possible depuis la rue de l'église » : « Dans ce cas, la préservation d'un triangle de visibilité sur la RD52 devra être assurée, en concertation avec l'agence technique départementale. »</p>
	<p>Concernant la zone 2AU2, il importe de prendre en compte les incidences sur l'organisation des trafics que va induire une urbanisation traversée par deux accès donnant sur la rue de l'Eglise et la rue des écoles.</p>	<p>Le projet ne devra effectivement pas encourager une circulation de transit. Pour cela, il est proposé d'éviter la connexion, autre que piétonne, entre les deux accès possibles rue de l'église et place Jean Hervé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'orientation d'aménagement de la zone de l'école précisera qu'un aménagement en terrasse est à privilégier, avec un accès haut et un accès bas indépendants du point de vue routier mais reliés pour les piétons/vélos.</li> </ul>
<p>CCI des Côtes d'Armor</p>	<p>Pas de remarques particulières.</p>		<p>Pas de modification.</p>
<p>Préfet des Côtes d'Armor</p>	<p><i>Commune invitée à prendre en considération les remarques suivantes :</i></p> <p>La densité moyenne des projets est de 13,5 logements par ha (23 logements sur 1,7 ha) alors que le SCOT prévoit une densité minimale de 15 logements par hectare pour la commune.</p>	<p>Le SCOT préconise d'intégrer les dispositions sur la densité dans les OAP plutôt que dans le règlement, ce qui implique une notion de compatibilité et non de conformité.</p> <p>Les OAP zones de la Hauteière et de l'école demandent le respect d'une densité de 15 logements par hectare. Un nombre indicatif minimum est indiqué entre parenthèses. Pour la zone de la Hauteière qui représente une surface de 0,91 ha (et non de 0,94 ha comme indiqué dans le courrier), le chiffre indicatif</p>	<p>Pas de modification.</p>

<p><b>Préfet des Côtes d'Armor</b></p>		<p>donné est 13 (et non 12 comme indiqué dans le courrier). Or : <math>15 \times 0,91 = 13,65</math></p> <p>Pour la zone de l'école, le chiffre indicatif donné est 7. Or: <math>0,48 \times 15 = 7,2</math></p> <p>L'OAP pour la zone du Chemin Chaussée demande effectivement une densité minimum moindre, de 12 logements par hectare, comme le permet le SCOT sur certains secteurs. Ce choix a été fait pour des raisons techniques, liées à la petite taille de la zone et la nécessité de conserver une réserve pour le passage à long terme d'une voie structurante.</p> <p>Il est difficile de se baser uniquement sur ces 3 secteurs pour déterminer la densité moyenne sur la commune. Par exemple, le projet en cours sur la parcelle voisine de la Hauteière comprend 8 logements sur 0,44 ha, soit une densité supérieure à 18 logements par hectare. A noter en outre que le SCOT n'a pas émis de remarques sur ce sujet.</p>	<p>Pas de modification.</p>
	<p>Préciser la typologie des logements attendus (seuls 2 logements sociaux prévus) permettrait de renforcer la volonté de créer du locatif.</p>	<p>Rappel : le règlement précise que toute nouvelle opération prévoyant la construction de 10 logements et plus devra intégrer 20% de logements sociaux, les OAP ne précisent rien.</p> <p>La commune ne souhaite pas imposer du logement social au-delà des dispositions du SCOT et du PLH. D'autres moyens existent pour développer le parc locatif, dans le bâti ancien mais aussi sur des terrains spécifiques, comme la collectivité l'a déjà fait.</p>	<p>Pas de modification.</p>
	<p>L'urbanisation des zones ne pourra intervenir qu'une fois les travaux de la nouvelle station d'épuration réalisés.</p> <p>Il serait préférable de prévoir l'urbanisation de la Hauteière en même temps que celle des Aliziers afin de créer une unité dans</p>	<p>La collectivité en a conscience. A noter qu'entre la fin de la procédure de modification du PLU, la mise au point des futurs projets dans les zones 1AU et leur instruction, la nouvelle station devrait être réalisée.</p> <p>Le secteur des Aliziers est très vaste et son urbanisation se fera nécessairement par tranche pour ne pas déséquilibrer le fonctionnement de la</p>	<p>Pas de modification.</p> <p>Pas de modification.</p>



<p><b>Préfet des Côtes d'Armor</b></p>	<p>l'aménagement de ce nouveau quartier qui, de plus, domine le bourg de par la topographie des lieux.</p>	<p>commune. Toutefois, les principes d'aménagement de la Hauteière sont pensés pour communiquer avec ce secteur et la requalification urbaine de la rue du Rufflet prévue à terme contribuera à la cohérence de l'ensemble.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>Proposer une orientation d'aménagement plus précise pour la zone de l'école renforçant la densité, proposant des logements locatifs tout en respectant le paysage et le panorama.</p>	<p>Compte-tenu de la configuration du site (pente, panorama, accessibilité, bâti vacant à réhabiliter en logements à proximité immédiate), la collectivité a préféré s'en tenir à 15 logts/ha et aux règles du PLH en matière de logements sociaux. Il s'agit toutefois d'un minimum. De plus, elle a conscience du positionnement privilégié de cette zone et portera un projet plus dense et comprenant du logement locatif social si l'opportunité de devenir maître d'ouvrage sur ce projet se présente.</p>	<p>Le choix de la collectivité est d'ouvrir des surfaces constructibles sur le secteur attractif du Chemin Chaussée. Toutefois, elle estime que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone ZAU porterait sur une surface trop importante au regard des zones du bourg qui sont déjà concernées par la procédure. La solution proposée a été jugée très modérée et n'impactant pas l'aménagement futur du reste de la zone grâce à la préservation d'une emprise pour sa desserte. De plus, les futures constructions donneront sur la rue des Salles et il apparaît pertinent d'apprécier la cohérence urbaine depuis cette rue, ce que le règlement de la zone doit permettre, étant similaire à celui de la zone urbaine.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>Le découpage en tranche de la zone du Chemin Chaussée ne permet pas de respecter l'objectif final de logement social sur la zone ni de disposer d'un aménagement qualitatif cohérent sur l'ensemble de la zone.</p>	<p>Le §5 « approche des incidences environnementales » indique « Raccordement au réseau d'assainissement collectif : nouvelle STEP dont la mise en service est prévue en 2020 »</p>	<p>La notice de présentation sera complétée pour détailler la situation : « Les eaux usées du bourg sont traitées par une lagune actuellement saturée (capacité de 375EH) et celle du Chemin Chaussée par la station d'épuration de La Bouillie. Ces 2 stations</p>	<p>La notice de présentation sera complétée pour détailler la situation : « Les eaux usées du bourg sont traitées par une lagune actuellement saturée (capacité de 375EH) et celle du Chemin Chaussée par la station d'épuration de La Bouillie. Ces 2 stations</p>
<p><b>PETR du Pays de St Briec structure porteuse du SCOT</b></p>	<p>Développer la justification des capacités de traitement des eaux usées pour supporter la charge induite par le développement urbain : les eaux usées du bourg sont traitées par une lagune actuellement saturée (capacité de 375EH) et celle du Chemin Chaussée par la</p>	<p>Le §5 « approche des incidences environnementales » indique « Raccordement au réseau d'assainissement collectif : nouvelle STEP dont la mise en service est prévue en 2020 »</p>	<p>La notice de présentation sera complétée pour détailler la situation : « Les eaux usées du bourg sont traitées par une lagune actuellement saturée (capacité de 375EH) et celle du Chemin Chaussée par la station d'épuration de La Bouillie. Ces 2 stations</p>

<p><b>PETR du Pays de St Briec structure porteuse du SCOT</b></p>	<p>station d'épuration de La Bouillie. Ces 2 stations sont non conformes en termes de rejets. Un nouvel équipement devrait voir le jour en 2020 à proximité de la Carrière des Vaux à Hénansal, pour traiter les eaux usées de La Bouillie et d'Hénansal (projet de station à boues activées d'une capacité de 1400 EH avec rejet dans le Frémur) et des travaux sont prévus sur le réseau.</p>	<p>sont non conformes en termes de rejets. Un nouvel équipement devrait voir le jour en 2020 à proximité de la Carrière des Vaux à Hénansal, pour traiter les eaux usées de La Bouillie et d'Hénansal (projet de station à boues activées d'une capacité de 1400 EH avec rejet dans le Frémur) et des travaux sont prévus sur le réseau. Les nouvelles constructions sur les zones ouvertes à l'urbanisation seront réalisées une fois la nouvelle station opérationnelle. »</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>Le PLU doit faire l'objet d'une mise en compatibilité pour intégrer l'inventaire des zones humides validé par la Commission Locale de l'Eau.</p>	<p>Le PLU actuel contient un inventaire partiel réalisé aux abords des zones constructibles pour se n'assurer qu'aucune n'intègre de zones humides, conformément aux dispositions du SCOT en vigueur au moment de l'approbation du PLU d'Hénansal.</p> <p>La collectivité projette de lancer prochainement une révision générale de son PLU, ce qui sera l'occasion d'y faire figurer l'inventaire complet des zones humides. Les zones AU concernées par la modification ne comportent pas de zones humides.</p>	<p>La zone 1AU2 est en cours d'urbanisation, ce qui permettra d'éviter ce risque de déconnexion totale entre le secteur de la Hautière et l'agglomération. Par ailleurs, la collectivité envisage l'acquisition de la zone 1AU1 afin de favoriser sa mobilisation à court terme.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>Il est recommandé de veiller à un aménagement progressif et coordonné des zones 1AU1 et 1AU2 situées entre le secteur de la Hautière et l'agglomération : dans un premier temps, les secteurs 1AU1 et 1AU2 puis par la suite le secteur de la Hautière, dans un souci de gestion économique du foncier. Le secteur de la Hautière, dans le cas contraire, constituerait une réelle extension de l'urbanisation, en déconnexion totale avec l'urbanisation du bourg, ce qui n'est pas souhaitable.</p>	<p>Absence de remarques spécifiques au dossier. Information sur le schéma régional</p>	<p>Pas de modification.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p><b>Région Bretagne</b></p>			<p>Pas de modification.</p>

d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours d'élaboration.