

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service planification,  
logement, urbanisme

Unité territoriale de  
Guingamp-Rostrenen

Affaire suivie par :  
Maryvonne HUBY  
Tél. : 02 96 29 32 82  
Fax : 02 96 29 16 09  
maryvonne.huby@  
cotes-darmor.gouv.fr

Saint-Brieuc, le 2 août 2017

Le préfet

à

Monsieur le Maire  
1 place de l'Église  
22340 PAULE

**OBJET** : Élaboration de PLU – Arrêt du projet

**RÉFÉR** : Délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2017

**P. J.** : 5

Par délibération du 28 mars 2017, le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Les enjeux exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et détaillés dans le rapport de présentation fixent à l'horizon 2026 :

- un objectif de croissance démographique annuelle de + 0,80 %, soit une population d'environ 803 habitants ;
- la construction de trois nouveaux logements par an en moyenne ;
- un développement de l'urbanisation concentré sur le secteur aggloméré du bourg.

Les objectifs de ce projet communal apparaissent cohérents dans leur ensemble, notamment au regard de la dynamique démographique observée sur la commune sur la dernière décennie.

C'est un projet vertueux, privilégiant un urbanisme d'intégration au sein et à la frange du bourg, dans le respect des législations actuelles, conduisant ainsi à une parfaite maîtrise de la géographie urbaine pour les dix prochaines années.

Il est important de rappeler que le territoire communal de PAULE n'est pas concerné par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) exécutoire.

.../...

Le projet de PLU s'est basé sur une enveloppe foncière de 3 hectares (ha) pour construire quarante nouveaux logements à l'horizon 2025 afin d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD :

- 1 – un développement résidentiel à maîtriser,
- 2 – un développement économique durable,
- 3 – un cadre de vie à préserver et des déplacements à maîtriser.

Le rapport de présentation devra préciser et intégrer la consommation foncière, notamment de la dernière décennie.

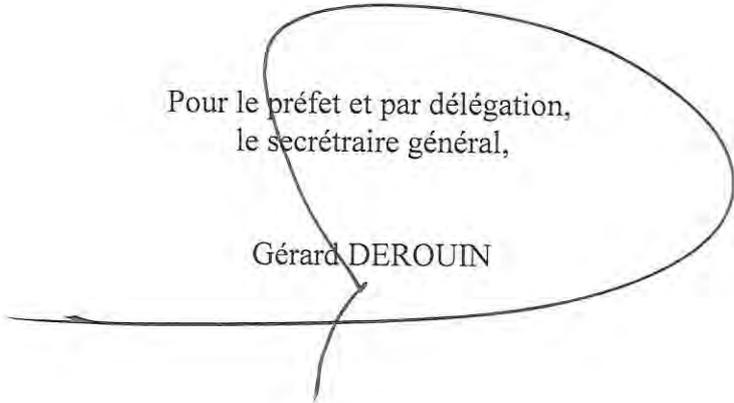
Je vous invite à prendre connaissance de la note technique jointe à mon courrier, laquelle vous apportera les précisions relatives à chacune des observations listées ci-dessus.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU élaboré par votre commune, sous réserve qu'il soit tenu compte des observations précédentes.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

Gérard DEROUIN





## PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service planification,  
logement, urbanisme

Unité territoriale de  
Guingamp-Rostrenen

Affaire suivie par :  
Maryvonne HUBY  
Tél. : 02 96 29 32 82  
Fax : 02 96 29 16 09  
maryvonne.huby@  
cotes-darmor.gouv.fr

### **NOTE TECHNIQUE : Avis des services de l'État sur le projet arrêté du PLU de la commune de Paule**

#### **Analyse de la consommation foncière**

Le travail réalisé sur l'étude de densification de la commune fait apparaître une faible mobilisation du gisement foncier en densification, contraire aux attentes de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

##### a) Dans le rapport de présentation

L'analyse chiffrée de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les quinze dernières années présente la consommation foncière globale liée à un usage résidentiel, d'activités économiques et d'équipements. Or, l'objectif poursuivi par la loi ALUR au travers de cette analyse est de mesurer, non pas les usages consommateurs d'espace mais l'impact de l'urbanisme observé sur chacun des secteurs naturels, agricoles et forestiers. En effet, cette démarche permet de comparer le nouveau projet de PLU et de mesurer ainsi son impact.

##### b) Dans le projet d'aménagement et de développement durable

Pour clarifier le principe de modération de la consommation de l'espace dans le PADD, il conviendra de rappeler l'analyse de la consommation foncière de la précédente décennie sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et de les comparer aux besoins fonciers dégagés pour le futur PLU (3 ha).

##### c) Zone d'activité

Pour justifier et pouvoir maintenir la zone 2AUY (zone d'activité de Toul Dous), compte tenu des contraintes archéologiques et réglementaires qui l'affectent, le rapport de présentation du PLU devra présenter un diagnostic des zones d'activités de la communauté de communes du Kreizh Breizh, au regard des disponibilités restantes.

### **Impact sur l'activité agricole**

La commune de PAULE compte quarante exploitations. La surface agricole utile représente 3 275 ha. L'impact sur l'activité agricole est estimée à 1,38 ha (sur la zone 2 AUY).

### **Sites archéologiques**

Le service régional de l'archéologie a confirmé le profil des sites archéologiques présents sur le territoire communal.

### **Éléments architecturaux et de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Il conviendra de clairement identifier les éléments paysagers et architecturaux à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans la légende des règlements graphiques.

### **Éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Il conviendra de vérifier si le linéaire bocager protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est conforme à la trame verte et bleue du règlement graphique du PLU (carte en annexe 5.5) et de préciser la légende de cette carte annexe.

### **Permis de démolir**

La délibération du 19 septembre 2015 (point 13 : règlement littéral) devra être annexée au règlement littéral.

### **Évaluation environnementale**

PAULE est une commune soumise à évaluation environnementale. Vous serez destinataire, parallèlement au présent courrier, de l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale sur le projet d'élaboration de PLU.

### **Zones humides**

L'inventaire des zones humides ainsi que la cartographie afférente sont annexés au dossier de PLU arrêté.

Toutefois, il devra être précisé très clairement que cet inventaire (dix-neuf sites de zones humides répertoriés) n'est pas exhaustif et que « s'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci soit situé en zone humide non inventoriée, les règles mentionnées par le code de l'environnement, le SDAGE et les SAGE s'appliqueraient ».

### **Eau potable**

Le suivi de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine (EDCH) est assuré par l'Agence régionale de santé (ARS) (*à modifier page 218 du rapport de présentation*)

Les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages d'EDCH devront être annexés au PLU.

L'intégration de ces périmètres sur les documents graphiques du règlement aurait été pertinente.

## Qualité de l'air

Le document ne présente pas d'état initial de la qualité de l'air, ni de recensement exhaustif des sources de pollutions susceptibles de dégrader celle-ci (voie de circulation, zones artisanales...).

Une attention particulière doit être apportée à la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

## Assainissement – eaux usées / eaux pluviales/ cours d'eau

### a) Eaux usées

La commune dispose d'une station d'épuration par lagunage (capacité : 300 équivalent-habitants (EH), elle peut accueillir les nouveaux habitants envisagés sous réserve que des travaux soient réalisés afin de supprimer les eaux claires parasites.

Une étude de zonage d'assainissement est en cours sur la commune et une carte a été transmise en annexe, mais il devra être précisé si le zonage d'assainissement est validé ou s'il le sera en même temps que le PLU.

Le règlement littéral « Desserte en eau, assainissement et réseaux divers 3°- Eaux usées » devra être complété pour chaque zone et interdire les rejets d'assainissement non collectif (ANC) vers le réseau pluvial.

La station d'épuration devra être indiquée sur les documents graphiques (zone A).

### b) Eaux pluviales

Aucun coefficient d'imperméabilisation par zone n'est prévu. Or ce serait un élément de cadrage utile pour limiter l'imperméabilisation, notamment pour les zones AU.

Les exutoires des rejets d'eaux pluviales ainsi que les emplacements réservés aux ouvrages de gestion des eaux pluviales ne sont pas représentés sur les plans . Or ces éléments permettraient d'identifier les zones à enjeux ou risques « pluvial ».

Le règlement pourrait également préciser les mesures ou précaution à prendre pour la gestion des eaux pluviales (la gestion par infiltration doit être privilégiée).

### c) Cours d'eau

Le règlement précise, page 12, que « les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques par une trame spécifique ». L'inventaire des cours d'eau n'a pas été réalisé et validé par la commune.

Il conviendra de préciser que l'inventaire n'est pas complet et validé et d'y ajouter la référence de la mise à jour des inventaires cours d'eau disponible sur le site internet des services de l'État : <http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement>.

Par ailleurs, il serait intéressant de préconiser une bande inconstructible de dix mètres entre le cours d'eau et le bâti, sauf configuration particulière des berges.

## Risques et nuisances

### a) Rapport de présentation

- **Dans le chapitre 2.6 « Les nuisances et les risques »** à la page 116, il conviendra :
  - ✓ d'ajouter au paragraphe, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015, qui recense les risques technologiques présents dans les Côtes-d'Armor ;
  - ✓ d'ajouter au paragraphe 2.6.1 « les risques naturels » :
    - la liste des arrêtés de catastrophe naturelle recensée sur la commune :
      - x Inondation et coulées de boue
        - arrêté CatNat du 6 février 1995 pour l'événement qui s'est produit du 17 au 31 janvier 1995 ;
        - arrêté CatNat du 6 mars 2001 pour l'événement qui s'est produit le 12 décembre 2000 ;
        - arrêté CatNat du 9 avril 2010 pour l'événement qui s'est produit du 6 au 12 janvier 2010.
      - Inondation, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues
        - arrêté CatNat du 29 décembre 1999 pour l'événement qui s'est produit du 25 au 29 décembre 1999 ;
    - un paragraphe « Risque lié au gonflement des argiles » rédigé comme suit :
      - L'étude relative au retrait-gonflement des sols argileux, réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) en février 2011, dans les Côtes-d'Armor, montre que la commune de PAULE est impactée par ce phénomène : aléa faible (18,60 % de superficie).
    - la carte correspondante aux « cavités – retrait-gonflement des argiles » jointe en annexe 1.
    - un paragraphe sur le risque « Cavités souterraines » avec la phrase suivante :
      - L'étude relative aux cavités souterraines (hors mines) réalisée par le BRGM en novembre 2013 dans les Côtes-d'Armor montre que trois cavités naturelles et neuf ouvrages civils sont inventoriés à PAULE.
  - ✓ d'ajouter au paragraphe 2.6.1 « Les risques de matière dangereuses »
    - La carte « Transport de matières dangereuses – Gazoduc ». jointe en annexe 2.
  - ✓ d'ajouter un paragraphe « Nuisances sonores »
    - La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, transcrite dans l'article L571-10 du code de l'environnement, prévoit que le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores.
    - Le préfet détermine, sur la base de ce classement, des secteurs de nuisances affectés par le bruit. Dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique seront déterminées et reportées dans les documents d'urbanisme.
    - Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique venant s'élever dans ces secteurs devront présenter des isolements acoustiques compris entre 30 et 45 dB(A), de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) le jour et 30 dB(A) la nuit :
      - arrêté préfectoral du 2 mai 2017 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune de PAULE [route nationale(RN) n° 164 : classée en catégorie 3).

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq (6 h-22 h) en dB (A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord de l'infrastructure	Isolement acoustique minima en Db (A) dans les rues en U ou à 10 m du bord de chaussée en tissu ouvert
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 m	38

- et d'ajouter la carte correspondante « au classement sonore des infrastructures de transports terrestres » jointe en annexe 3.

#### b) Inventaire historique de sites industriels et activités de service « site BASIAS »

L'inventaire des anciens sites industriels et activités de service a recensé quatre sites sur la commune de PAULE. Il conviendrait de préciser que, sur ces sites, des études préalables devront être réalisées en cas de changement d'usage, en particulier en cas de projet de construction de logements ou d'établissement recevant des personnes sensibles.

En cas de découverte de pollution des sols, la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage du futur site devra être étudiée (articles L556-1 à L556-3 du code de l'environnement).

#### c) Risque radon

La commune de PAULE ayant un risque radon de catégorie 3 (institut de radioprotection et de sûreté nucléaire), il convient de rappeler les dispositions à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des populations à ce gaz par le biais de règles de construction à respecter (art L1333-10 et art R1333-13 à R1333-16 du code de la santé publique, circulaire n° 99-46 du 27 janvier 1999 relative à l'organisation de la gestion du risque lié au radon)

### **Les servitudes**

#### **Servitude I3**

Le tracé de la canalisation sur le document cartographique est correct. En revanche, ne sont pas identifiées sur la liste des servitudes du PLU :

- les servitudes d'implantation et leurs contraintes liées à la présence de l'ouvrage ;
- les servitudes d'utilités publiques et leurs contraintes liées à la présence de l'ouvrage ;
- l'adresse des services de GRTGaz pour les consultations ne figure pas dans l'annexe des servitudes.

En conséquence, la fiche et le plan concernant la servitude I3, ainsi que le rapport de présentation, devront prendre en compte les informations figurant dans la correspondance de GRT Gaz jointe en annexe 4.

#### **Servitudes PT1 et PT2**

Préciser le gestionnaire des servitudes PT1 et PT2 : Établissement du service d'infrastructure de la Défense (ESID) de Brest.

## **Servitude AS1**

Les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages d'EDCH devront être annexées au PLU.

## **Mentionner la servitude EL11**

Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes de la RN n° 164.

## **Règlement**

- ✓ **Le plan du règlement graphique** devra être retravaillé afin d'être plus lisible :
  - le périmètre d'attente crée en zone UA devra être plus clairement identifié ;
  - les éléments paysagers et architecturaux à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront clairement apparaître ;
  - les zones 1AU et AU pourraient être identifiées par différentes couleurs ;
  - les captages d'eau potable ainsi que la station d'épuration doivent être identifiés ;
  - les reculs d'implantation et la zone d'isolement acoustique relatifs à la RN n° 164 devront être représentés et être intégrés à la légende ;
  - la légende complète devra figurer sur tous les plans.
  
- ✓ **Dans le règlement littéral**  
Il conviendra :
  - d'explicitier le périmètre d'attente instauré (article UA2) ;
  - de préciser les règles de recul par rapport à la RN n° 164 (articles A6 et N6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ;
  - de prendre en compte le classement sonore des infrastructures routières ;
  - de revoir la rédaction des articles A2 et N2 : les extensions devront être impérativement limitées sans création de logement supplémentaire (doubler la surface habitable ne peut être considérée comme une extension limitée) ;
  - la rédaction de l'article 1AU6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être reformulée au regard des contraintes de terrain, notamment quant aux secteurs 1AUa et 1AUb.

## **Numérisation du PLU et téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme (GPU)**

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, partiellement codifiée aux articles L.133-1 et suivants du code de l'urbanisme, dispose :

- d'une part, le futur PLU devra être mis en ligne dès son approbation, de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) [format du Conseil national de l'information géographique (CNIG) exigé] ou, à défaut, sur le site de la commune ou de l'intercommunalité compétente en matière d'élaboration de PLU ;
- d'autre part, dès son approbation, le futur PLU devra être transmis à l'État impérativement sous format CNIG.

Le projet de PLU a été transmis à mes services au format PDF pour les pièces écrites et le règlement graphique.

Compte tenu des obligations réglementaires susmentionnées, le futur PLU doit être numérisé au format CNIG, afin d'être transmis aux services de l'État et téléversé dans le GPU.

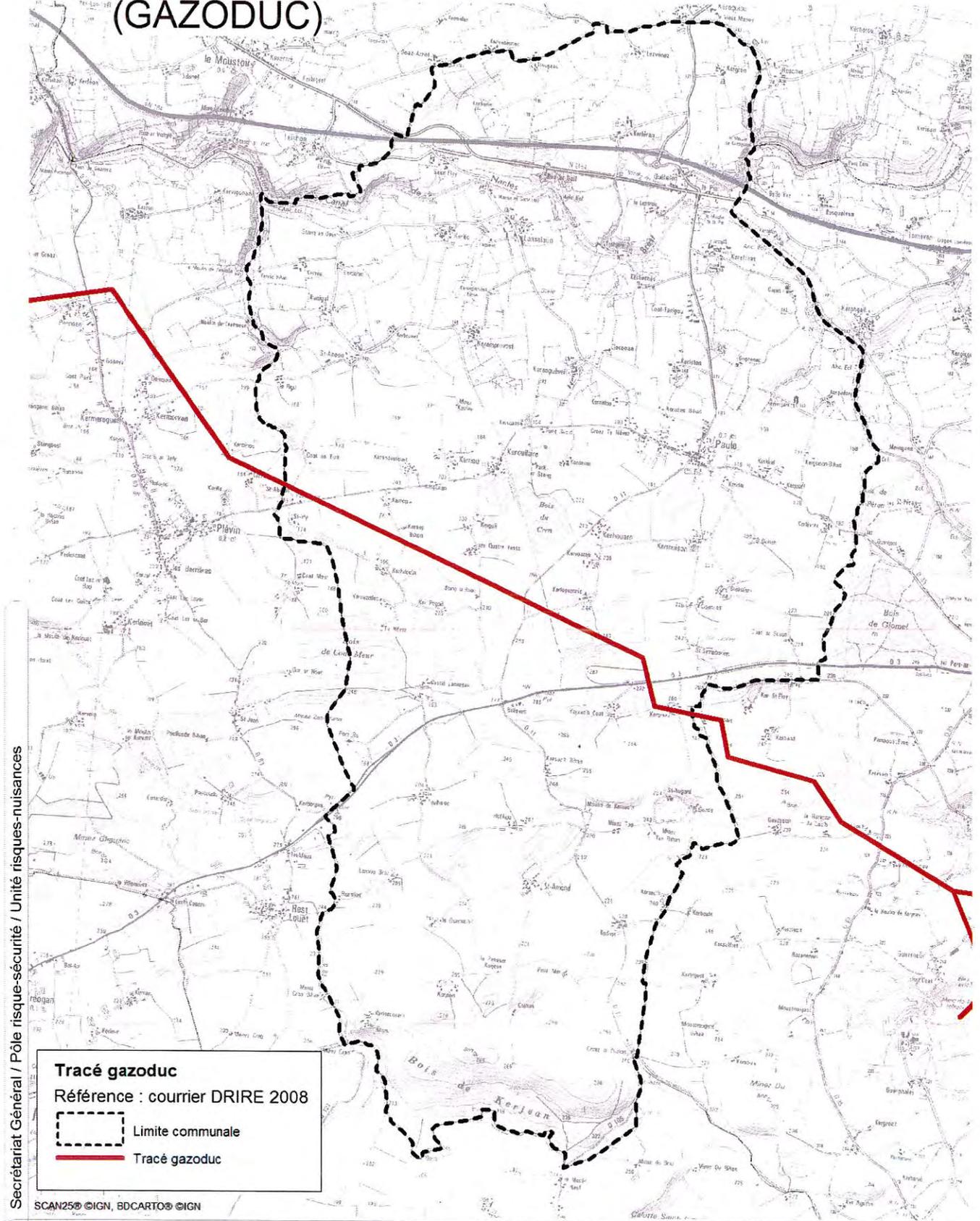
Mes services se tiennent à votre disposition pour vous appuyer dans cette démarche.

Pièces jointes :

- carte des retraits-gonflements des argiles,
- carte des transports de matières dangereuses,
- carte du classement sonore des infrastructures routières,
- lettre et carte de GRTGaz du 24 mai 2017.

# PAULE

## TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (GAZODUC)

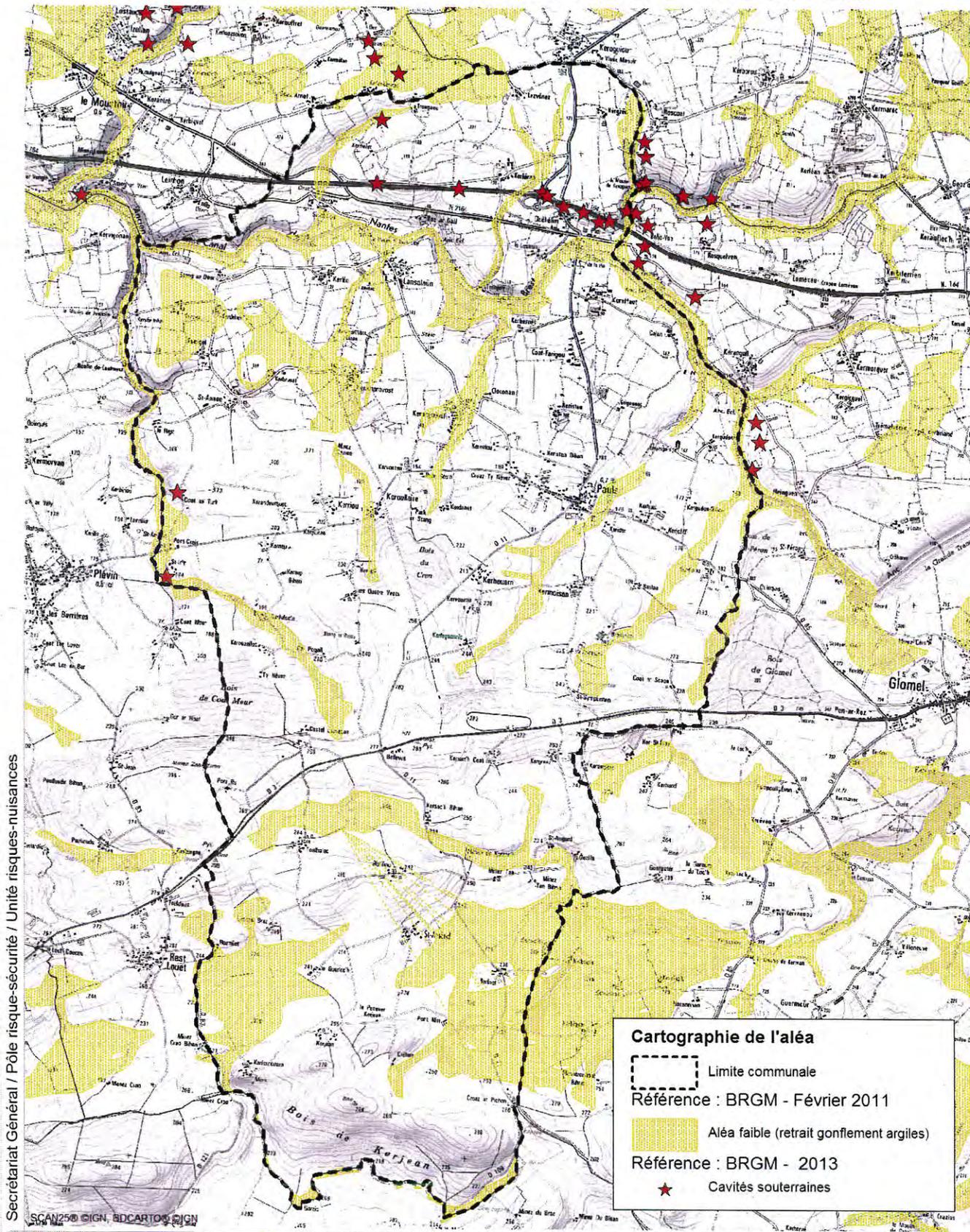


Secrétariat Général / Pôle risque-sécurité / Unité risques-nuisances

SCAN25 © IGN, BDCARTO © IGN

# PAULE CAVITES

## RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



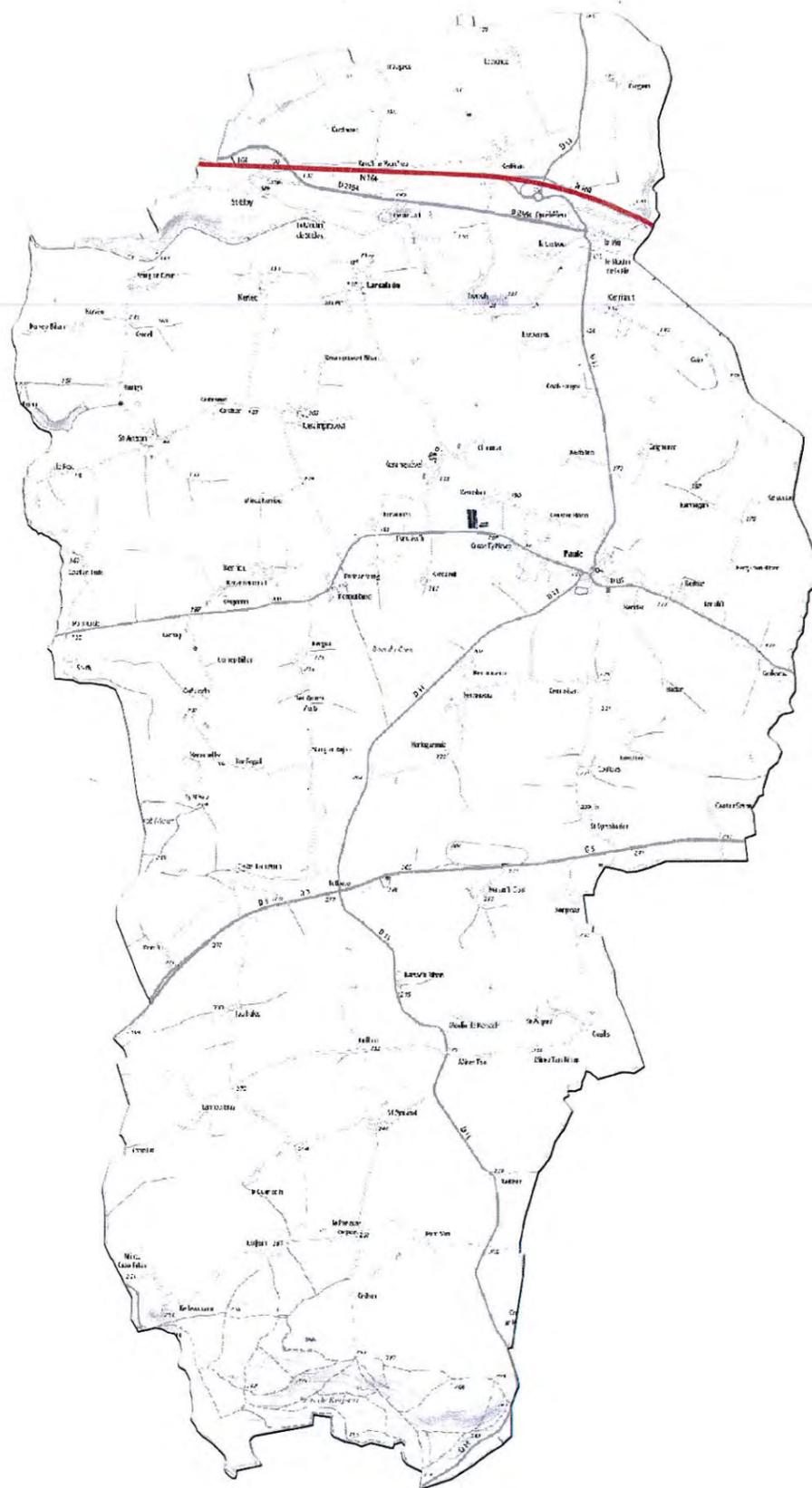
Secrétariat Général / Pôle risque-sécurité / Unité risques-nuisances

SCAN250 ©IGN, BDCARTO ©IGN

# Classement sonore des infrastructures de transports terrestres Commune de PAULE

Catégorie et largeur affectée par le bruit

- █ Catégorie 1 - 300 m
- █ Catégorie 2 - 250 m
- █ Catégorie 3 - 100 m
- █ Catégorie 4 - 30 m
- █ Catégorie 5 - 10 m
- █ Voie ferrée catégorie 4 - 30 m



0 500 1000 m

© IGN/BD CARTO © SCAN25