

Département des Côtes d'Armor

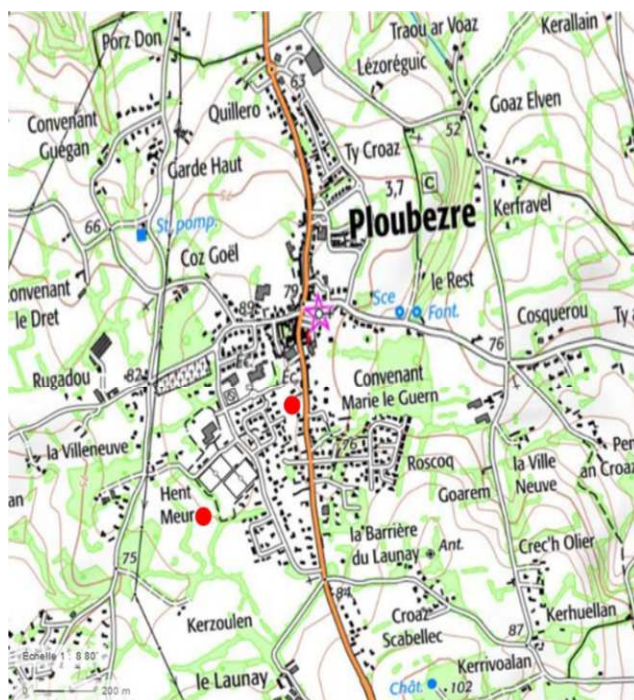
# Lannion Trégor-Communauté

## Commune de Ploubezre

- **Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Ploubezre**

**Enquête publique unique  
du mardi 09 avril 2024 au mardi 14 mai 2024**

## Rapport d'enquête



**Autorité organisatrice : Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté**

**Commissaire Enquêtrice** : Véronique Le Mestre

## **SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUETE**

### **1. OBJET DE L'ENQUETE**

- 1.1. Préambule**
- 1.2. Cadre juridique**
- 1.3. Le contexte général du projet de modification**
- 1.4. Passage du site de Saint Louis en zone UA**
- 1.5. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2aUe**
- 1.6. Les incidences environnementales**
- 1.7. L'articulation du PLU avec les autres documents**

### **2. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES**

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 3.1. Organisation de l'enquête**
- 3.2. Composition du dossier d'enquête**
- 3.3. Information du public**
- 3.4. Clôture de l'enquête**
- 3.5. Participation du public**

### **4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC**

### **5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS FORMULEES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

### **6. REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

### **7. MEMOIRE EN REPONSE**

#### **ANNEXES**

- Copie des publicités et affichages
- Procès-verbal de synthèse
- Recueil des observations du public formulées par le registre papier
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

# 1. OBJET DE L'ENQUETE

## 1.1. Préambule

Le présent rapport constitue le rapport d'enquête rédigé par la commissaire enquêtrice pour émettre un avis sur le projet de déclaration d'utilité publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ploubezre.

Ce document rappelle le projet et relate le déroulement de l'enquête publique, il présente la synthèse des observations formulées par les personnes publiques, le public, la commissaire enquêtrice, ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Un autre document « conclusions et avis de la commissaire enquêtrice » analysera le projet et présentera les conclusions et avis motivé.

## 1.2. Cadre juridique

- La présente enquête relative à la modification n° 1 du PLU de Ploubezre est une enquête publique organisée dans le respect des chapitres III du titre II livres premiers de la partie législative et de la partie réglementaire du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (art L123-1 et R123-1 et suivants).
- Le PLU de la commune de Ploubezre a été approuvé le 26 septembre 2017.
- En 2018, la commune a participé à un appel à candidature « Dynamisme centres villes et bourgs ruraux », a été retenue et a signé en 2020 un protocole d'accord sur « l'attractivité du centre bourg de Ploubezre » (entre la commune, l'Etat, l'EPCI de Lannion-Trégor Communauté, la Région (EPF) et la banque des territoires).
- En 2021 la commune de Ploubezre a mené une étude de dynamisation de son centre-bourg qui a conduit à l'élaboration d'un programme d'actions transversales. Cette étude a été menée en concertation avec la population via des ateliers participatifs et une réunion publique de présentation des résultats.
- En conseil municipal du 09 juillet 2021, la feuille de route reprenant les actions

transversales issues de l'étude, a été actée.

- Par courrier du 02 août 2022, la commune de Ploubezre a sollicité Lannion-Trégor Communauté afin de procéder à une modification de son PLU permettant :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe située au Sud Ouest de la commune et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le changement du zonage des parcelles du secteur Saint Louis situé au cœur de bourg

- Par arrêté n°23/92 en date du 15 mai 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification n°1 du PLU de Ploubezre intégrant ces deux points.

- Le 26 mai 2023, le Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté s'est réuni pour examiner le projet et a approuvé à l'unanimité « l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe de la commune de Ploubezre au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

***Nota** : les informations suivantes (§1.3 à 1.7) décrivant le projet sont issues du dossier rédigé par la communauté de communes Lannion-Trégor Communauté dans le cadre de la présente enquête et mis à disposition du public.*

### **1.3. Le contexte général du projet de modification**

#### **a) Contexte socio-économique**

- Ploubezre est une commune de 3736 habitants en 2020, elle est située en continuité sud de la ville de Lannion. Elle présente une forte attractivité résidentielle, du fait de cette proximité et d'un coût modéré du foncier. Celle-ci est également soutenue du fait d'une offre intéressante en équipements : écoles, équipements sportifs, culturels et associatifs, pôle médical et commerces.

- La commune est soumise depuis le 01 janvier 2016 à l'obligation de

disposer d'un parc de logements locatifs sociaux représentant 20% du parc de résidences principales. Compte tenu de son passé de commune rurale, elle accuse un déficit de ce type de logement, malgré une production active mise en œuvre en lien avec la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) au nord-ouest du centre-bourg.

113 logements sociaux sont recensés au 01 janvier 2022.

- La commune présente une croissance démographique forte depuis 1999, portée par des soldes naturels et migratoires positifs.
- La commune accueille une population jeune. Ces dernières années, la part des ménages constitués d'une seule personne est en hausse.
- Depuis 3 ans, la commune relève une pénurie de logements.
- Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023, Ploubezre est identifiée comme faisant partie du secteur 2 regroupant les communes péri-urbaines en développement. **Un objectif de 28 logements par an à produire est affiché pour Ploubezre, ainsi que la réalisation de 112 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.**
- A mi-parcours, la commune n'a réalisé que 20% des 168 logements sociaux.
- La commune a par ailleurs signé un contrat de mixité social avec l'Etat.

## **b) Contexte environnemental**

- La commune de Ploubezre présente un patrimoine naturel et paysager de grande qualité :
  - La vallée du Léguer en limite est et la vallée du Min Ran formant le site Natura 2000 FR5300008 et la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF 530020016).
  - Un réseau hydrographique dense et les zones humides associées (254 ha).
  - Un maillage bocager dense (372 ha d'espaces boisés).
  - Un riche patrimoine bâti dont 7 monuments historiques.
- Le territoire de la commune de Ploubezre est couvert par les périmètres

de protection de 4 points de prélèvement d'eau potable.

- La commune de Ploubezre est située dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Lannion, lequel fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

#### **1.4. Passage du site de Saint Louis en zone UA**

##### **a) Objectif de la modification :**

- Le pôle Saint Louis, anciens locaux scolaires, est actuellement un centre d'accueil périscolaire. Il appartient à la commune. Les bâtiments sont dans un état plutôt dégradé et ne sont pas aux normes (en particulier les normes Personnes à Mobilité Réduite PMR).
- Dans l'étude de dynamisation du centre-bourg commandée par la commune et finalisée en 2021, il a été décidé :
  - de déplacer le centre d'accueil périscolaire au sein d'un nouveau bâtiment fonctionnel sur un site déjà artificialisé à proximité des écoles, de la cantine, de la bibliothèque, des équipements sportifs et des aires de jeux.
  - de réaffecter les bâtiments du site Saint Louis à du logement locatif social (8 logements) et de développer le réseau de liaisons douces à travers un espace commun.
- Le site Saint Louis est actuellement sur une zone classée UE (zone urbaine dédiée aux équipements au sein de laquelle le logement n'est pas admis) au PLU.
- L'objet de la modification du PLU est de rattacher le site Saint Louis à la zone UA (zone urbaine) voisine afin de permettre une affectation du site au logement.

##### **b) Caractéristiques du site :**

- Le site Saint Louis se situe au sud du centre-bourg de Ploubezre, en bordure de la RD11, dans un environnement résidentiel.



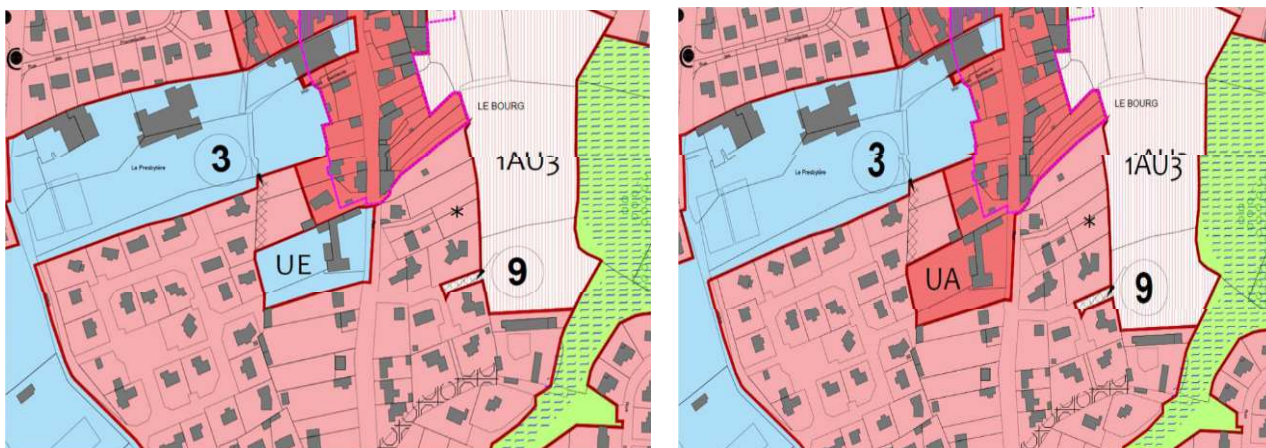
- Il se compose des parcelles F906, F907 et F1396 d'une surface totale de 4017 m<sup>2</sup>.
- Il comprend plusieurs bâtiments pour une surface d'environ 790 m<sup>2</sup>.
- En dehors des extensions peu qualitatives réalisées au 20<sup>ième</sup> siècle (garages, préau, salle d'activité, ), les bâtiments présentent un intérêt patrimonial avec une composition typique du 19<sup>ième</sup> siècle.
- Devant les bâtiments, il y a un espace de stationnement de 900 m<sup>2</sup>.
- A l'arrière des bâtiments, il y a un jardin clos de murs (en plaques béton préfabriquées au sud et en pierres maçonnées sur le reste) de 2790 m<sup>2</sup>.
- Le site s'intègre dans un environnement urbanisé, il ne comprend pas de zone humide, il n'est pas connecté à des sites naturels protégés ni à une trame verte et bleue structurante.
- Le site est concerné par une servitude d'utilité publique AC1 relative au périmètre de protection des abords du clocher de l'église Saint Pierre et Saint Paul, classé monument historique le 19 novembre 1910.
- Le site dispose de deux accès :
  - l'accès principal par la rue Jean Marie Le Foll (RD11 reliant Ploubezre à Lannion, route départementale d'intérêt régional),
  - l'accès secondaire au sud-ouest via la résidence Run Ilis au fond d'une impasse
- Ces deux accès présentent de bonnes conditions de visibilité.
- Le site est desservi par tous les réseaux.
- Le site est concerné par les orientations d'aménagement relatives au déplacements doux, proposant la création d'une continuité structurante à créer entre la RD11, les écoles, le pôle Saint Louis, les équipements sportifs, le pôle médical et la ZAC au nord de Park Izellan. Cette



orientation se traduit au PLU par un emplacement réservé.

**c) Incidence de la modification sur le PLU :**

- Règlement graphique :
  - Intégration du site Saint Louis à la zone UA qui gagne 0,46 ha au détriment de la zone UE.



Zonage actuel

Zonage futur

- Règlement écrit :
  - Pas d'incidence, le règlement de la zone UA s'appliquera au site Saint Louis. Celui-ci prévoit des dispositions visant à préserver les caractéristiques de ce tissu urbain déjà constitué et très homogène.

## 1.5. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe

**a) Objectif de la modification :**

- Les services techniques de la commune de Ploubezre se situent au nord du centre-bourg, ils occupent une ancienne école et sont contraints par une surface très limitée, ils disposent d'une sortie non sécurisée sur la RD11.
- Depuis de nombreuses années, la commune recherche un site plus fonctionnel.
- L'étude de dynamisation du centre-bourg de 2021 a ciblé le site actuel

des services techniques comme présentant un potentiel intéressant pour le développement de l'offre locative sociale en centre-bourg, après curetage et dépollution.

- Le site initialement prévu pour le déplacement des services techniques, au sud du cimetière, accueille déjà les serres communales, mais il se situe au sein du périmètre de protection du captage d'eau potable de Keranglas.
- Une activité de services techniques comprenant une station carburant, une cellule mécanique et du stockage de produits dangereux, n'est pas compatible avec l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de captage (« interdiction de canalisations, de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature »).
- La commune a identifié un autre site localisé en dehors du périmètre de captage, à proximité du pôle sportif, qui est propriété communale.

**b) Justifications par Lannion-Trégor Communauté de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone identifiée par la commune de Ploubezre (celles-ci sont reprises dans la délibération de prescription de la modification N°1 du PLU de Ploubezre en date du 16 mai 2023)**

- Au regard du besoin en logements :
  - Selon le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) de Lannion-Trégor Communauté adopté le 04 février 2020, l'objectif de production de logements à l'horizon 2040 est pour la commune de Ploubezre de 400 logements. L'accent doit être tout particulièrement porté sur l'habitat social qui est un enjeu majeur à l'échelle de Lannion-trégor Communauté.
  - Malgré sa volonté de production de logement social, la commune affiche un retard et l'objectif de rattrapage minimum fixé par l'Etat (dans le cadre de la loi SRU) est de produire 75 logements sociaux sur la période 2023-2025 et 55 logements sociaux sur la période 2026-2028.

- Le projet de réhabilitation des services techniques actuels en logements sociaux contribue à diminuer le retard de la commune.
- Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :
  - Bilan des capacités encore inexploitées dans la zone urbaine (hors zones à urbaniser AU)

|  | Surfaces | Parcelles                                 |
|--|----------|---|
| Dents creuses  | 2,5 ha   | 25 parcelles de 100 à 7900 m <sup>2</sup> |
| Potentiel en densification (divisions fonds de jardin) | 2 ha     | 21 parcelles de 100 à 1580 m <sup>2</sup> |

- Il est constaté une offre morcelée et composée de terrains de dimensions insuffisantes pour accueillir les futurs services techniques municipaux.
- Bilan des capacités encore inexploitées dans les zones à urbaniser

| dénomination   | Surface (m <sup>2</sup> ) | OAP                        | réalisation    | Foncier déjà mobilisé (m <sup>2</sup> ) |
|--|---------------------------|----------------------------|----------------|---|
| 1AU1   | 7702                      | 25log/ha<br>4 log sociaux  | 4 log sociaux  | 3058                                    |
| 1AU2   | 56210                     | 20log/ha<br>20 log sociaux | 23 log sociaux | 9587                                    |
| 1AU3   | 20640                     | 20log/ha<br>9 log sociaux  | 0              | 0                                       |
| 1AU4   | 3919                      | 20log/ha                   |                | 0                                       |
| 1AU5   | 9380                      | 21log/ha<br>4 log sociaux  | 0              | 0                                       |
| 2AU1   | 20996                     | 20log/ha<br>9 log sociaux  | 0              | 0                                       |
| 2AUe (équipements d'intérêt collectif et services publics) | 16900                     | 0                          | 0              | 0                                       |

- Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :

- Selon l'arrêté préfectoral du 10 juin 2005, la majorité des parcelles actuellement en zones UE est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau (PPC) de Keranglas. Seules les parcelles F789, F790 et F94 (en partie) de la zone 2AUe ne sont pas incluses dans le PPC.

Ces parcelles d'une surface totale de 1,69 ha ont fait l'objet d'une acquisition par la commune de Ploubezre le 04 avril 2023.

- La zone 2AUe est proche de la zone UE qui comprend les terrains de sport, des espaces paysagers et des cheminements aménagés récemment de façon qualitative.
- La parcelle F790 sur laquelle il est prévu d'implanter le bâtiment des services techniques est desservie par deux accès.
- Ces parcelles font l'objet de prescriptions environnementales dues à la présence d'espaces boisés classés, de talus et haies remarquables, identifiés au PLU à préserver.

**c) Caractéristiques de la zone concernée :**

- La zone 2AUe se situe à l'ouest de la commune de Ploubezre, en continuité du pôle de sport et de loisir.
- A l'ouest et au sud, elle jouxte des terrains agricoles ceints de haies bocagères et parcourus de cours d'eau. Au nord se trouve le quartier de Hent Meur.
- Elle correspond à d'anciennes parcelles de cultures agricoles qui ne sont plus exploitées depuis l'automne 2022, les parcelles sont actuellement occupées par une prairie spontanée et cernées par des talus bocagers arborés.
- Etude environnementale du site (conduite par Biosferenn en 2023) :  
Les principaux résultats de cette étude sont résumés dans le tableau suivant :

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Analyse bibliographique | 335 espèces inventoriées sur la commune<br>2 espèces protégées et aucune menacée<br>5 plantes invasives et 5 potentiellement invasives |
|-------------------------|--|

|   |   |
|---|---|
| Analyse du milieu physique                                | Altitude de 85m<br>Pas directement liée au réseau hydrographique<br>Formation granodiorite et légèrement porphyroïde  |
| Analyse des zonages environnementaux proches              | 7 ZNIEFF de type I à des distances entre 1350m (Le Léguer Aval) et 9500m<br>2 sites Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation « Rivière Leguer, Forêt de Beffou » à 1150m et « Côte de Granit rose Sept île » à 8050m<br>1 site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale « Côte de Granit rose » à 9900m   |
| Diagnostic flore/habitats                                 | <u>Habitats</u> :<br>Pas de mise en évidence d'habitats d'intérêt communautaire ou indicateur de milieu humide<br>Friche qui devrait évoluer vers un stade pré forestier<br><u>Flore</u> :<br>Faible présence de sujets ligneux, faible diversité pour la friche  |
| Caractérisation de la faune                               | Enjeu globalement modéré pour l'avifaune (vieux chênes et châtaigniers)<br>Enjeu faible pour les amphibiens<br>Enjeu modéré pour les mammifères (blaireautière en périphérie sud-est)<br>Enjeu relativement faible pour l'entomofaune   |
| Analyse sur la trame verte et bleue et les zonages ZNIEFF | Le site se trouve en partie sur un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère.<br>Les éléments les plus proches sont des cours d'eau identifiés comme éléments de la trame bleue et un réservoir-corridor forestier vers l'est.  |
| Analyse sur le réseau Natura 2000                         | Aucune espèce animale ou végétale d'intérêt communautaire présente à l'intérieur des zonages Natura 2000 n'a été observée sur le site.<br>La connexion avec les sites Natura 2000 est possible au regard de la distance, mais le contexte périurbain et les milieux en présence limitent fortement cette connexion.<br><b>Attention toutefois aux possibles interactions avec les chiroptères et la trame bocagère nécessaire à leur déplacement et participant à créer des zones de chasse.</b><br>Incidence non significative sur les sites Natura 2000 évalués |

|   |  |
|---|--|
| <p>Analyse des effets possibles du projet</p>               | <p>Le projet ne prévoit pas de coupe/abattage de ligneux.<br/>         Attention au secteur sud-est pour l'implantation de l'entrée sur la parcelle.<br/>         Au regard de l'étude, l'aménagement de la zone ne provoquera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée,</li> <li>- pas d'incidence sur les cours d'eau et les milieux aquatiques,</li> <li>- pas d'impact sur la faune présente,</li> <li>- pas d'impact sur la trame verte et bleue,</li> <li>- pas d'effet significatif sur les zonages environnementaux proches</li> </ul>  |
| <p>Mesures proposées au vue de l'étude environnementale</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau d'assainissement collectif, attention au traitement des produits sensibles.</li> <li>- Bonne prise en compte des modalités de gestion des espaces verts et intégration des principes de continuités écologiques au sein de la parcelle.</li> <li>- Conservation voir renforcement du bocage.</li> <li>- Mise en place de principes pour la gestion des espaces verts incluant notamment une vigilance particulière en cas de stockage de terres comprenant des espèces exotiques envahissantes.</li> <li>- Pas de coupe d'arbres anciens.</li> <li>- Pas de coupe d'entretien en période de nidification.</li> </ul>   |
| <p>Mesures proposées vis-à-vis d'autres thématiques</p>     | <p>Espaces agricoles et consommation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentration du projet sur l'emprise nécessaire pour accueillir les services techniques (0,75ha)</li> </ul> <p>Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et garantir la qualité des eaux infiltrées par des dispositifs adaptés</li> </ul> <p>Nuisances, risques, santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer l'aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles dans le projet de constructions</li> <li>- Si besoin d'éclairage nocturne, mettre un dispositif à déclenchement temporaire</li> </ul> <p>Assainissement des eaux usées :</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Assurer la compatibilité avec la capacité de la nouvelle station de Lannion (livraison prévue en 2027)</li> </ul> <p>Déplacements et énergies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la liaison douce existante</li> <li>- Réaliser des installations plus économes en énergie, voir mettre en place une production d'énergie renouvelable</li> </ul> |
|--|---|

- Accès, Voirie et réseaux :
  - La zone 2AUe présente un positionnement enclavé sans accès direct sur la voie publique. Elle dispose d'un accès agricole via le chemin de Poull Anko à l'ouest à travers la parcelle voisine (servitude de passage). Ce chemin est une voie communale qui dessert le hameau de Poull Anko et plusieurs secteurs d'habitat diffus et qui supporte une circulation limitée. Ce chemin a un gabarit rural réduit avec des accotements enherbés, un tracé en plan sinueux, une visibilité réduite et une limitation de vitesse à 50 km/h.
  - La zone 2AUe est potentiellement accessible via le pôle sportif depuis la rue du stade, en longeant plusieurs installations (anciens vestiaires, tribunes). Cet accès potentiel présenterait des conflits d'usage et surtout impliquerait une ouverture dans le talus qui longe la zone 2AUe, laquelle n'est pas admise par l'arrêté de protection du captage de Keranglas.
  - En limite sud-est du pôle sportif, un autre accès potentiel existe sur la rue du stade.



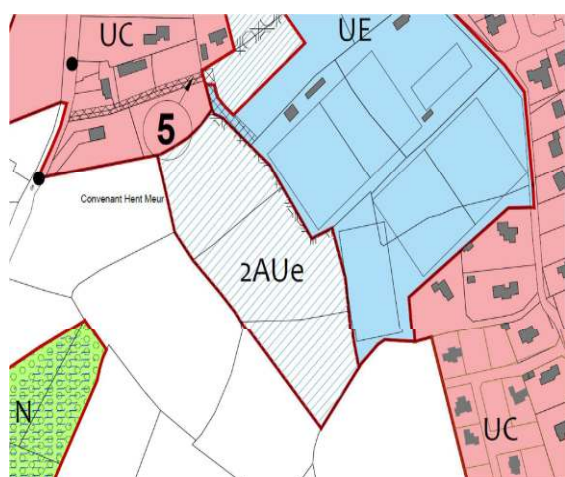
- Le site est proche de tous les réseaux.

#### **d) Incidences sur le PLU :**

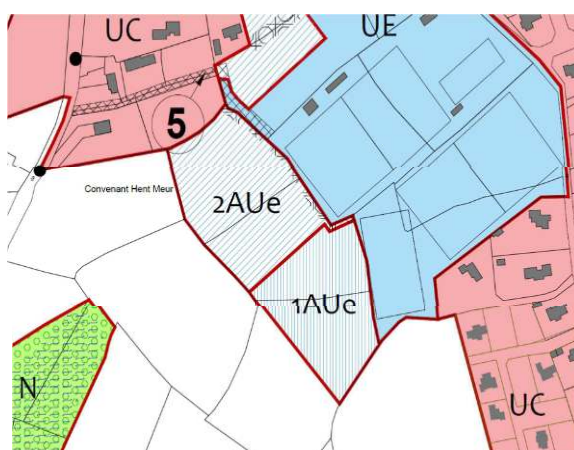
- Le PLU classe la zone 2AUe en zone réservée à l'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Un document graphique du PLU répertorie l'ensemble des linéaires bocagers bordant la zone. Le talus bocager en limite nord-est fait l'objet d'un espace boisé classé (EBC) en raison de sa position en limite du périmètre de protection de captage de Keranglas.
- La zone 2AUe ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement.  
L'orientation spécifique aux déplacements doux indique une continuité structurante à préserver entre le pôle sportif et le chemin de Hent Meur, ce qui se traduit par un emplacement réservé N°5 au nord-est du site.
- Besoins des services techniques :
  - Un bâtiment abritant des bureaux, vestiaires, sanitaires, salle de restauration et de réunion.



- Un bâtiment dédié aux cellules techniques : mécanique, voirie, bâtiment, espaces verts, environnement.
- Des espaces de stationnement et des bornes de recharge de véhicules électriques.
- Une station de carburant et une station de lavage.
- Une serre.
- Un chenil.
- L'ensemble nécessite une surface de 7500 m<sup>2</sup>. La hauteur des bâtiments sera de 8m.
- Une étude de programmation va être engagée pour définir le programme.
- Incidence sur le règlement graphique :
  - Pour limiter la consommation foncière, seule la partie de la zone 2AUe nécessaire à l'accueil des services techniques est ouverte à l'urbanisation.
  - C'est la partie sud du site qui est retenue, du fait de la moindre sensibilité écologique (la partie nord est proche du périmètre complémentaire de captage de Keranglas et comprend des talus bocagers classés espaces boisés classés).
  - Une surface de 7500 m<sup>2</sup> en partie sud passe en 1AUe. La partie nord du site sera réexaminée dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.



Zonage actuel



Zonage futur

- Incidences sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - La nouvelle OAP présente les principaux éléments de diagnostic puis illustre les principes d'aménagement :
    - Préserver les talus bocagers existants
    - Constituer une haie bocagère sur la limite sud-ouest du site
    - Privilégier des couleurs foncées inspirées de l'environnement pour la couleur des bâtiments
    - Rechercher une implantation favorisant l'intégration paysagère et non dommageable au système racinaire des arbres existants
    - Aménager un accès sécurisé sur la rue du stade en conservant une liaison douce autour du pôle sportif
    - Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et garantir la qualité des eaux infiltrées par des dispositifs adaptés
    - Prendre en compte l'aléa moyen pour le retrait-gonflement d'argile dans les projets de construction
    - Raccorder le site au réseau d'assainissement collectif

Zone 1AUe des services techniques – 0,75 ha



#### Principes d'aménagement

- Préserver les talus bocagers existants
- Constituer une haie bocagère sur la limite sud-ouest du site
- Privilégier des couleurs foncées inspirées de l'environnement pour la couleur des bâtiments (gris ardoise, vert foncé, brun, bois naturel, etc.) pour limiter leur perception à travers les talus bocagers
- Rechercher une implantation des bâtiments et espaces de stationnement favorisant leur intégration paysagère et non dommageable au système racinaire des arbres en place.
- Aménager un accès sécurisé sur la rue du Stade, en conservant une liaison douce autour du pôle sportif
- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et garantir la qualité des eaux infiltrées par des dispositifs adaptés
- Prendre en compte l'aléa moyen pour le retrait-gonflement d'argile dans les projets de constructions et installations.
- Raccorder le site au réseau d'assainissement collectif

- ▭ Périmètre
- ▬ Haie bocagère à créer (accès agricole à maintenir)
- ▬ Bande tampon à préserver vis-à-vis des arbres
- ⋯ Continuité de la liaison douce à maintenir
- ➡ Accès sécurisé à créer

## 1.6. Les incidences environnementales

### a) Passage du site Saint Louis d'une zone UE à une zone UA

- L'espace est déjà urbanisé et comporte des emprises exclusivement artificialisées, il n'y a donc pas d'incidence :
  - sur les milieux naturels et la biodiversité,
  - sur la gestion de l'eau,
  - sur la consommation foncière et l'espace agricole,
  - sur l'exposition aux risques et nuisances
- L'incidence paysage et patrimoine est positive s'agissant de la valorisation d'un site patrimonial.
- L'incidence déplacement et énergie est positive, la nouvelle affectation du site favorisant des déplacements à pied vers les commerces et équipements du bourg.

### b) Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe

- L'étude environnementale résumé dans le tableau ci-dessus analyse les effets du projet et les mesures d'évitement / réduction à mettre en place. Celles-ci sont reprises dans les principes d'aménagement de l'OAP.

## 1.7. L'articulation du PLU avec les autres documents

### a) Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- L'axe 2 du PADD a deux objectifs qui sont :
  - « de prévoir une partie des besoins d'urbanisation (habitat, équipements, activités) en renouvellement urbain (utilisation des dents creuses, mutation des espaces en friches, réhabilitation de logements vacants) ».
  - « d'améliorer l'offre de logements locatifs sociaux pour tendre vers 20% du parc de résidences principales, comme l'exigent les lois SRU/DDALO). »
  - ***La modification du PLU va permettre la réalisation d'une douzaine de logements, tous à vocation sociale, dont 10 en***

***réhabilitation ; elle contribue donc à ces objectifs de l'axe 2.***

- L'axe 3.3 du PADD intègre l'objectif de « relocaliser les services techniques au sud du cimetière, dans le respect du périmètre de protection de captage, pour une localisation au plus près des espaces demandant le plus d'entretien (pôle sportif), bénéficiant d'une position centrale dans le bourg mais sans voisinage proche. »
  - ***Le nouveau site proposé dans la zone 2AUe répond parfaitement à ces objectifs.***

**b) Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Trégor**

- Le SCOT du Trégor a été approuvé en 2020.
- Il intègre les documents de planification supérieurs : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).
- Il établit pour la commune de Ploubezre un objectif de production de 400 logements sur la période 2020 2040.
- Il intègre une orientation stipulant de « développer le parc locatif social en proposant une offre prioritairement dans les communes proposant les services courants, en mobilisant davantage le parc ancien dans les nouveaux programmes et en prévoyant les productions nécessaires à la réponse aux besoins et à l'atteinte des objectifs nationaux dans les communes concernées. »
  - ***La modification du PLU favorise l'atteinte de cet objectif.***
- La zone 2AUe se situe dans le réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère à l'ouest de l'enveloppe urbaine de Ploubezre, lequel est un élément constitutif de la trame verte et bleue du Trégor.
  - ***L'OAP de la zone classée 1AUe prévoit la conservation de la trame bocagère en place et l'augmentation du linéaire de haies. La modification du PLU est donc compatible avec le SCOT sur ce volet.***

**c) Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lannion-Trégor**

- Le PLH de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023, prorogé, identifie un objectif de 28 logements par an à produire pour Ploubezre, ainsi que la réalisation d'un total de 112 logements locatifs sociaux sur sa durée.
  - **Aucun de ces objectifs n'a été atteint. La modification du PLU contribue à les atteindre.**

**d) Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUIH) et Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

- Le PLUiH est en cours d'élaboration, il est au stade du diagnostic.

## **2. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES**

Le tableau ci-après reprend les avis des personnes publiques et les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

|   |
|---|
| Nom de l'organisme consulté : Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)  |
| Thème abordé : Incidence sur l'Environnement:   |
| Résumé de l'avis  |
| « Au regard du dossier reçu de Lannion-Trégor Communauté le 10 novembre 2023, en l'absence de l'avis conforme visé par l'art R104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir émis <b>un avis favorable</b> sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'art R104-35 du code de l'urbanisme »  |
| Nom de l'organisme consulté : CCI des Côtes d'Armor   |
| <b>Pas de remarques</b>   |
| Nom de l'organisme consulté :Chambre de métiers et de l'artisanat de Bretagne   |
| Pas d'observation, <b>avis favorable</b>  |
| Nom de l'organisme consulté : Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)  |
| 1 : concernant le changement de zonage des parcelles cadastrées F906, F907, F1396   |
| Dans la notice de présentation (page 12), l'énoncé littéral de la composition de site affiche le numéro cadastral F 909 par erreur alors qu'il s'agit de parcelle F 906.<br>Sur le fond du dossier et sur l'espace résiduel actuellement libre de construction, <b>le nombre de logements potentiels n'est pas indiqué.</b><br>Une orientation d'aménagement et de programmation concomitante avec les parcelles voisines (OF 1385, OF 1398 et OF 1396, OF 908, OF 1386, OF 1387) pourrait, le cas échéant, permettre d'organiser utilement les densités et l'implantation de constructions sur ces terrains classés en « UA » dans le PLU. |

## Réponse du maître d'ouvrage

*Cette erreur concernant la numérotation des parcelles sera réparée. Les parcelles en question s sont identifiées au CMS (Contrat de Mixité Sociale) pour la construction de 6 logements locatifs sociaux représentant une opération à court terme liée à une maîtrise publique du foncier. La création d'une OAP sur l'ensemble du secteur pourrait être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H mais ne fait pas l'objet de la présente procédure.*

2: ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe située au sud-ouest de l'enveloppe urbaine

Le dossier établit le bilan des capacités encore inexploitées des zones à urbaniser (1AU et 2AU) (tableau page 24). La notice ne fait pas état d'une étude quant aux disponibilités inexploitées de l'espace UY et d'une partie de l'espace 1AUy au nord de l'agglomération de PLOUBEZRE (parcelles OF 2886, OF 2884, OF 1682...). L'argument de l'éloignement avec l'enveloppe urbaine est invoqué. Cependant, ces espaces «U» potentiellement densifiables se situent à environ 800 mètres de distance par rapport au site actuel. **La densification de ces espaces libres de construction contribuerait à répondre aux objectifs réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

**Le cas échéant, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU pourrait aussi être compensée par la suppression d'une zone « AU » encore non aménagée.**

## Réponse du maître d'ouvrage

*La suppression d'une zone « AU » n'est pas du ressort d'une modification du PLU mais pourra être envisagée dans le cadre du PLUi-h en cours d'élaboration. L'ensemble des questionnements liés à la consommation d'espace est donc traité dans le cadre de la transcription des objectifs de la loi Climat & Résilience et plus particulièrement du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) dans la procédure de Plui-H. Il est à rappeler que les objectifs de réduction de consommation d'espace courent depuis 2021 et que la procédure de modification du PLU s'inscrit dans une stratégie d'aménagement communale réfléchi à long terme.*

3: modification du règlement écrit et notamment son évolution liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe

L'arrêté n° 23/92 du 10 mai 2023 indique porter aussi sur la modification du règlement écrit.

La notice (page 47) indique que « le règlement écrit du PLU de Ploubezre comporte déjà une section sur les zones 1AUe. Cette dernière s'appliquera donc à la zone 1AUe nouvellement ouverte à l'urbanisation. Aucune modification du règlement de la zone 1AUe n'est proposée ».

Seul le zonage graphique est modifié dans le dossier. Le règlement dans sa partie littérale n'est pas modifié. **La mention « contrairement à l'arrêté n° 23/92 du 10 mai 2023 » pourrait être rappelée avant « Aucune modification du règlement de la zone 1AUe n'est proposée ».**  
**Enfin, compte-tenu du périmètre de captage de Keranglas et de ses**

**contraintes, l'avenir de la zone 1AUe pourra prêter à réflexion.**

Réponse du maître d'ouvrage

*La notice sera revue en fonction pour corriger cette petite erreur. Concernant l'évolution du zonage 1AUe, celle-ci sera étudiée, comme évoquée ci-dessus dans le cadre de la procédure de PLUI-H.*

Nom de l'organisme consulté : Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Deux opérateurs sont identifiés en production IGP « Farine de blé noir de Bretagne » sur la commune.

La modification consiste à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé 2AUe au PLU ainsi que la modification d'une en UA plutôt que UE.

Ces deux changements ne viennent pas modifier les espaces agricoles et sont donc sans incidence pour les signes de qualité et opérateurs présents sur le territoire.

**Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.**

Nom de l'organisme consulté : Département des Côtes d'Armor

**Avis favorable avec 2 observations**

Point 1 : Le passage en zone UA des parcelles cadastrées F 906, F 907 et F 1396, correspondant au site de Saint-Louis situé au cœur du bourg, actuellement classées en zone UE :

\*Un potentiel minimum de 8 logements locatifs à caractère social est identifié sur le site offrant des places de parking sur environ 900m<sup>2</sup>, accès devant se réaliser uniquement par la RD11, rue Jean-Marie-le-Foll.

**L'ATD Lannion attire donc l'attention sur l'aspect sécuritaire des usagers de la RD 11 : l'accessibilité doit être maintenue depuis la RD 11 voir améliorée. Cela permettant l'insertion et la sortie sur la RD11 en toute sécurité.**

\*Le site est concerné par une servitude d'utilité publique ACI (SUP) relative au périmètre de protection des abords du monument historique correspondant au clocher de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, classé le 19 novembre 1910.

\*Il ne doit pas y avoir de circulation d'engins motorisés (voitures, scooters, camions etc.) entre la résidence RUN ILIS et le Site Saint-Louis :

\*Une liaison douce à travers l'espace SUP est envisageable, en liens avec la volonté communale de développer ces réseaux au sein de son périmètre, sous conditions que les piétons, cyclistes ne se retrouvent pas en position de danger, en arrivant à la perpendiculaire de la RD11

Réponse du maître d'ouvrage :

*La commune de Ploubezre s'engage à ne pas permettre la circulation d'engins motorisés entre la résidence de Run Ilis et le site Saint-Louis. La requalification de la RD11 est en cours. Ce*

*tronçon n'a pas encore été traité. Le futur projet sera vigilant sur la sécurisation de l'intersection pour les différents usagers. L'avis de l'ATD (Agence Technique Départementale) sera pris en considération au moment du dépôt des demandes d'autorisation (permis de construire...).*

Point 2 : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe située au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine, incluant la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et la modification du règlement graphique.

- Pour les anciens bâtiments des services techniques

**\*Une attention particulière est donc à porter sur les accès des anciens bâtiments des services techniques voués à une orientation en logements sociaux.**

Les distances de visibilité en sortie de voie privée ou voie publique /accès privé doivent permettre d'assurer les manœuvres en sécurité des usagers s'insérant sur la RD 11.

En l'état actuel, la sortie via les anciens bâtiments des services techniques vers la RD 11 se situe entre 2 maisons, rue Paul Salaün, réduisant ainsi considérablement le triangle de visibilité.

- Pour les nouveaux bâtiments des services techniques

Les accès de sortie des futurs services techniques se reportent sur la voie communale, rue du stade et ne concernent pas de RD, donc pas d'avis particulier de l'ATD

\*L'ensemble de la trame bocagère est protégé en application du L151-23 CU.

De même une partie

de talus bocager classé (EBC) à proximité immédiate au nord-est mais en dehors du périmètre

#l'OAP préconise la constitution d'une haie bocagère de 107ml

Réponse du maître d'ouvrage :

*La commune de Ploubezre a conscience de ce manque de visibilité. Dans son projet de dynamisation du centre-bourg, la requalification de la RD11 est prévue avec un aménagement spécifique de sécurisation de cette intersection. L'avis de l'ATD sera sollicité lors e la conception de ce projet et pris en considération.*

### 3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 3.1 Organisation de l'enquête

##### 3.1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

- Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté a demandé par courrier du 06 février 2024 au Tribunal Administratif de Rennes, de diligenter la procédure d'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ploubezre.
- Par décision N° E24000024/35 du 21 février 2024, le tribunal administratif a désigné Véronique Le Mestre pour procéder à l'enquête publique portant sur la



modification n°1 du PLU de la commune de Ploubezre.

- Après échange avec la commissaire enquêtrice, Lannion-Trégor Communauté et la commune de Ploubezre ont acté le calendrier de déroulement de l'enquête.
- Le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit cette enquête par arrêté du 22 mars 2024 qui définit les modalités d'organisation.
- L'enquête publique s'est déroulée du mardi 09 avril 2024 au mardi 14 mai 2024.

### 3.1.2 : Rencontres et visites par la commissaire enquêtrice

- Le mardi 09 avril 2024, avant le démarrage de l'enquête, une réunion d'échanges s'est tenue en mairie de Ploubezre avec
  - Mme la Maire de Ploubezre, Brigitte Gourhant, son premier adjoint en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du développement économique, Mr Jérôme Lafeuille et Mme Nathalie Le Vot du service urbanisme.
  - Mme Claire Borgo, chargée de mission Planification à Lannion-Trégor Communauté.
- Cette rencontre a permis la présentation du dossier et de la procédure ainsi que la détermination des modalités pratiques de l'enquête.
- Le mardi 07 mai, la commissaire enquêtrice s'est entretenue par téléphone avec Mme Dérouard du bureau d'études « L'atelier urbain » qui a réalisé l'étude de re dynamisation du centre-bourg. Au cours de cet échange Mme Dérouard a présenté l'historique de l'étude, les ateliers participatifs et le bilan de la participation. A l'issue de cet échange, Mme Dérouard a transmis les documents suivants à la commissaire enquêtrice :
  - « Etude préalable pour l'aménagement du centre-bourg de Ploubezre, définition d'un programme d'actions en faveur de la dynamisation de la centralité, bilan de la participation »
  - « Etude préalable pour l'aménagement du centre-bourg de Ploubezre, définition d'un programme d'actions en faveur de la dynamisation de la centralité, réunion publique du 15 octobre 2021 ».

### 3.1.3 : Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public lors de 3 permanences à la mairie de Ploubezre, pour informer sur le projet, sur le contenu du dossier et sur la

procédure ainsi que pour recueillir ses observations et propositions :

- mardi 09 avril 2024 de 9h00 à 12h00
- jeudi 02 mai 2024 de 09h00 à 12h00
- mardi 14 mai 2024 de 13h30 à 17h00

### **3.2 Composition du dossier mis à disposition du public**

Le dossier comprend les pièces et avis prévus par les législations et réglementations applicables aux enquêtes publiques :

- 1 Une note afférente à l'enquête publique comprenant une présentation synthétique du dossier de modification N°1 du PLU de la commune de Ploubezre ;
- 2 Le dossier de modification du PLU
  - 2.1 La notice de présentation et son annexe « Etat initial de l'environnement »
  - 2.2 Evolution des pièces du PLU :
    - Evolution du règlement graphique
    - Evolution des orientations d'aménagement et de programmation
- 3 Les avis :
  - Mission Régionale d'autorité Environnementale de Bretagne
  - Chambre de commerce et d'industrie des Côtes d'Armor
  - Préfet des Côtes d'Armor
  - INAO
  - Département des Côtes d'Armor
- 4 Les pièces administratives :
  - Arrêté du 10 mai 2023 du président de Lannion-Trégor Communauté engageant la procédure
  - Délibération du 16 mai 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones
  - Délibération du 30 janvier 2024 justifiant de ne pas réaliser une évaluation environnementale
  - Arrêté n° 24/37 du président de mise à l'enquête publique

### **3.3 Information du public**

- Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié, dans la presse régionale ou locale, rubrique des annonces légales : « le Télégramme » le 27/03/2024 , « Ouest France » le 27/03/2024 et le 11/04/2024, et « Trégor » le 11/04/2024.
- L'arrêté prescrivant l'enquête publique unique a été affiché le 27/03/2024 (soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête) :
  - A l'accueil de la mairie de Ploubezre
  - Au siège de Lannion-Trégor Communauté
  - A trois emplacements stratégiques de la commune : rue du stade, à l'entrée de la ZAC, devant l'école Saint Louis
- Cet arrêté était consultable 15 jours sur le site internet de Lannion Trégor-Communauté (<https://www.lannion-tregor.com>).
- Le dossier a été mis à disposition du public sous format papier à la mairie de Ploubezre aux jours et heures habituels d'ouverture. Il était également consultable sur le site internet de Lannion Trégor-Communauté (<https://www.lannion-tregor.com>) .

### **3.4 Clôture de l'enquête**

- Le mardi 14 mai 2024 à 17h00, l'enquête a été déclarée close. Le registre d'enquête a été clôturé. Son contenu, dont les courriers ont été remis à la commissaire enquêtrice par la mairie de Ploubezre sous forme numérisée.

### **3.5 Participation du public**

- Le registre papier à la disposition du public à la mairie de Ploubezre a permis au public de consigner ses éventuelles observations et propositions.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait également adresser ses éventuelles observations et propositions par voie postale à l'attention de la commissaire enquêtrice à la mairie de Ploubezre Place des anciens combattants 22300 Ploubezre

Les observations formulées par le public sont repérées de la façon suivante :

Observations formulées sur le registre papier : OR

Observations formulées par courrier : C

Elles sont enregistrées par ordre de dépôt.

Au total 2 observations ont été déposées sur le registre, 2 personnes se sont déplacées lors des permanences. Aucun courrier n'a été déposé.

**Globalement, l'enquête a très peu mobilisé le public.**

#### 4. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau ci-après synthétise les observations formulées et les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

|  |  |  |
|--|--|--|
| Passage du site Saint- Louis en zone UA  | Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe à l'ouest pour permettre l'installation des services techniques | Divers   |
| OR2 : Mme Rolland  |  | OR1 : Mr Leroux  |
| Pas opposé à la réalisation de logements sociaux mais rappelle qu'il avait été acté la création d'un tiers-lieu. Qu' en est-il ?   |  | Propriétaire de la parcelle 1AU3 du centre-bourg, souhaite savoir si sa parcelle va rester urbanisable dans le cadre du PLUiH à venir  |
| Réponse du maître d'ouvrage  |  | Réponse du maître d'ouvrage  |
| <p>L'objectif inscrit dans la Feuille de route adoptée par le Conseil Municipal en juillet 2021 est de réhabiliter Saint-Louis et de créer des logements sociaux. L'idée d'un tiers-lieu était indiquée en 2021 comme une éventualité « <u>Au cas où seulement 7 logements seraient créés</u> » sur les huit possibles mais, aujourd'hui, le déficit de logements sociaux oblige la commune à mobiliser la totalité du bâtiment pour les logements sociaux.</p> <p>Par ailleurs, le fait de diviser le bâtiment entre un tiers-lieu, sous maîtrise d'ouvrage de la commune, et des logements, sous maîtrise d'ouvrage d'un bailleur, compliquerait le projet de réhabilitation. L'éventualité d'un tiers-lieu dans le bâtiment à réhabiliter a donc été abandonnée.</p> <p>En revanche, il a été déclaré au Conseil Municipal du 11 avril 2024</p> |  | <p><i>La parcelle cadastrée A 723, propriété de Monsieur Le Roux, est actuellement classée en zone 1AU3 au PLU de Ploubezre. Monsieur Le Roux demande à ce qu'elle puisse être rendue constructible dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Cette demande ne concerne donc pas la présente modification.</i></p> <p><i>Prochainement, une réponse sera adressée à l'administré accusant réception de sa demande en date du 9 avril 2024 et l'informant que sa requête en cours, d'étude a été enregistrée par le service Planification de Lannion-Trégor Communauté.</i></p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| que la création d'un tel tiers-lieu restait envisageable dans une construction nouvelle si des logements sociaux supplémentaires étaient construits dans une annexe au bâtiment actuel, dans le cadre d'un Bail à construction.   |  |  |
| Opposé à l'urbanisation de l'espace végétal actuel derrière le bâtiment de l'école. Quel destination pour cet espace dans le respect du PADD ?  |  |  |
| Réponse du maître d'ouvrage   |  |  |
| <p>La parcelle F 907 de St Louis, qui fait 1900 m<sup>2</sup>, contient une pelouse d'environ 1300 m<sup>2</sup> entourée de murs ou d'allées sur 3 côtés. Ce n'est pas un corridor écologique mais plutôt une « dent creuse » dans le tissu urbain.</p> <p>L'intention est de conserver sur une partie de cette parcelle un îlot de verdure récréatif, contribuant à la gestion intégrée des eaux pluviales, conformément à la Feuille de route.</p> <p>Il y a cependant une exigence de densification qui amènera la commune tôt ou tard à construire sur le reste de cette parcelle, conformément au PADD qui recommande (p. 19) de « mobiliser les gisements fonciers non bâtis (dents creuses, grands fonds de jardins) disponibles au sein des espaces urbanisés. »</p> |  |  |

## 5.OBSERVATIONS ET QUESTIONS FORMULEES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

### Le contexte socio économique et le nombre de logements sociaux à réaliser :

A divers endroits de la notice de présentation, il est fait référence à l'obligation pour la commune de Ploubezre de construire des logements sociaux pour rattraper son déficit. Mais les chiffres ne semblent pas cohérents : « bilan au 01/01/2022 de 113 logements

sociaux, PLH 2018-2023 demande la réalisation de 112 logements sociaux mais à mi-parcours seulement 20% des 168 logements, loi SRU : 75 logements sociaux en 2023-2025 et 55 logements sociaux en 2026-2028 ».

### **Pouvez-vous clarifier ces chiffres ?**

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

*La commune comptabilisait 113 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 (inventaire de 2022), soit 6,6 % de son parc total de logements. Cette commune de plus de 3 500 habitants est soumise à la loi SRU : elle devrait comptabiliser 20 % de son parc total de logements en logements sociaux. Son déficit de logements sociaux était ainsi de 229 en 2022.*

*Le PLH 2018-2023 de LTC (prolongé à fin 2024) fixait un objectif de production de 112 logements sociaux sur cette période de 6 ans. Mais seulement 27 projets de logements en locatif social ou en accession sociale ont été engagés sur cette période sur la commune de Ploubezre.*

*Pour les années à venir, les objectifs de rattrapage de production de logements sociaux (déterminés par la loi SRU) sont pour la commune de :*

*- 75 logements sociaux pour la période 2023-2025.*

*- 55 logements sociaux pour la période 2026-2028.*

#### **Passage du site Saint Louis en zone UA :**

Est-ce que l'étude de dynamisation comprend une esquisse d'aménagement du site Saint Louis ? Si oui, celle-ci a-t-elle fait l'objet d'échanges avec le service du patrimoine ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

*L'étude de dynamisation comporte des schémas sur la faisabilité de la réhabilitation des bâtiments existants en 8 logements et une insertion paysagère. La proposition a été présentée lors des comités de pilotage dont faisait partie l'Architecte des Bâtiments de France en charge de Ploubezre. Il n'y a pas eu de retour de sa part sur les propositions. Au moment du dépôt du permis de construire, son avis sera sollicité et pris en considération de l'avis (localisation au sein du périmètre des abords du monument historique du clocher de l'église).*

#### **Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe :**

Quel est le planning de réalisation de l'ensemble de l'opération (déménagement des services techniques au sud ouest et transformation des bâtiments actuels en logements sociaux)?

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

*A ce stade, la planification n'est encore qu'indicative mais les dépenses liées à la construction des nouveaux STM (Services Techniques Municipaux) ont été inscrites dans la projection budgétaire pluriannuelle sur 2025-2027 et déjà un premier montant a été inscrit au budget 2024 au titre de la maîtrise d'oeuvre.*

*Pour les nouveaux STM :*

- fin 2024 : consultation de Maîtrise d'oeuvre
- 2025 : conception du projet et permis de construire
- 2026-2027 : phase de construction
- fin 2027 : déménagement des STM

*Pour le site des anciens STM :*

- 2026 : conception du projet de logements sociaux
- 2027-2028 : réhabilitation des anciens STM et construction des nouveaux bâtiments

### **Question générale :**

Quel est le planning d'établissement du PLUiH ?

La phase de diagnostic en cours (tel qu'indiqué dans le dossier) prend-elle en compte cette modification du PLU de Ploubezre ?

Quels sont les objectifs d'orientation de Lannion-Trégor Communauté en terme de consommation foncière dans le respect de la loi Climat et Résilience et notamment des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ?

Comment s'intègre la modification n°1 du PLU de Ploubezre dans ces objectifs ?

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

*Le PLUi-H a été prescrit en juin 2019. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a été débattu en septembre 2023 au Conseil communautaire puis au sein des Conseils municipaux. Le travail sur le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que les OAP est en cours. Lannion-Trégor Communauté souhaite arrêter le PLUi-H courant 2025 pour une approbation courant 2026.*

*Le projet mené par la commune de Ploubezre est donc intégré au projet de PLUi-H tant en termes de zonage que de programmation de logements.*

*Conformément aux dispositions de la loi Climat & Résilience, Lannion-Trégor Communauté s'inscrit dans la poursuite des objectifs de réduction de la consommation d'espace et d'artificialisation. Pour ce faire, Lannion-Trégor Communauté a participé à l'ensemble des travaux liés à la modification du Sradet. Par la suite, les élus communautaires ont travaillé sur la répartition des comptes fonciers (communaux, économiques, équipements structurants) à l'échelle du territoire intercommunal dans la limite du compte foncier alloué au territoire.*

*La modification simplifiée du SCoT permise par la loi Climat Résilience a été lancée en début d'année 2024 et devrait être approuvée courant 2025 afin d'intégrer ces objectifs de réduction de consommation d'espaces.*

## **6. REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

- Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré Mme la Maire de Ploubezre, dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête.
- Cette rencontre s'est tenue le mardi 14 mai à 17h30, la commissaire enquêtrice a présenté et commenté le procès-verbal. Celui-ci a été transmis par mail le mercredi

15 mai à Mme Borgo, chargée de mission planification à Lannion -Trégor Communauté. Le PV a été commenté lors d'un entretien téléphonique entre Mme Borgo et la commissaire enquêtrice le mercredi 15 mai.

- La commissaire enquêtrice a demandé que le mémoire en réponse du porteur de projet comporte des réponses aux observations du public, aux réponses des personnes publiques et à ses propres questions, l'ensemble des réponses devant contribuer à la construction de son avis sur les projet présentés à l'enquête.

## **7. MEMOIRE EN REPONSE**

Le 28 mai 2024, Lannion-Trégor Communauté a transmis par mail son mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice. Le document a également été transmis par courrier.

Ceci clôt la première partie de ce rapport d'enquête.

La commissaire enquêtrice :



Véronique Le Mestre

## **Annexes :**

- Annexe 1 :Copie des publicités et affichages
- Annexe 2 :Procès-verbal de synthèse
- Annexe 3 :Recueil des observations du public formulées par le registre papier
- Annexe 4 :Mémoire en réponse du maître d'ouvrage