

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**

**Conclusions et avis de la commissaire**  
**enquêteuse**

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

**Commissaire Enquêteuse : Véronique Le Mestre**

## **SOMMAIRE DU RAPPORT « Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice »**

### **1. Rappels sur le projet et sur l'enquête**

#### **1.1. Préambule**

#### **1.2. Déroulement de l'enquête**

#### **1.3. Respect de la procédure et qualité du dossier**

### **2. Rappel des points composant le projet**

#### **2.1. Passage du site Saint Louis en zone UA**

#### **2.2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe au sud ouest de la commune**

### **3. Bilan de l'enquête**

### **4. Analyse des observations formulées et appréciations de la commissaire enquêtrice**

#### **4.1. Avis des personnes publiques**

#### **4.2. Observations du public**

#### **4.3. Questions de la commissaire enquêtrice**

### **5. Conclusion et avis de la commissaire enquêtrice**

#### **5.1. Conclusions**

#### **5.2. Avis**

## 1. Rappels sur le projet et sur l'enquête

### 1.1. Préambule

**Le présent document présente les conclusions et les avis rédigés par la commissaire enquêtrice sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Ploubezre, présenté à l'enquête publique par Lannion-Trégor Communauté.**

Le document analyse le projet et présente les conclusions et l'avis motivé de la commissaire enquêtrice sur le projet.

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

### 1.2. Déroulement de l'enquête

- 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.
- 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.*
- *L'enquête publique s'est déroulée du mardi 09 avril 2024 9h au mardi 14 mai*

*2024 17h, soit pendant 36 jours consécutifs.*

- *L'avis d'ouverture, précisant les objets et les modalités pratiques de cette enquête publique* a fait l'objet des publications réglementaires par insertion dans deux journaux régionaux, par affichage dans la commune et par communication supplémentaire dans le bulletin municipal.
- Un registre papier a été mis à la disposition du public à la mairie de la commune de Ploubezre pour qu'il puisse y 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.
- La commissaire enquêtrice a tenu trois permanences, chacune d'une demi-journées à la mairie de Ploubezre.
- A la clôture de l'enquête, le mardi 14 mai à 17h, seules deux observations avaient été formulées sur le registre papier.
- Le 14 mai 2024 à 17h30, la commissaire enquêtrice a présenté et commenté son procès-verbal de synthèse de déroulement de l'enquête à Mme la maire de la commune de Ploubezre. Ce procès-verbal a été transmis par mail le mercredi 15 mai à Mme Borgo, chargée de mission planification à Lannion -Trégor Communauté, puis commenté lors d'un entretien téléphonique entre Mme Borgo et la commissaire enquêtrice le mercredi 15 mai.
- Le 28 mai 2024, Lannion-Trégor Communauté a remis son mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice.

### **1.3. Respect de la procédure et qualité des dossiers**

Le dossier a été mis à la disposition du public, sous format papier et sous format informatique à la mairie de Ploubezre aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Il était également accessible (consultable et téléchargeable) sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (<https://www.lannion-tregor.com>).

Des informations relatives à la procédure et aux différents documents concernés pouvaient être demandés auprès de Lannion-Trégor Communauté.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

**- Déroulement de l'enquête :**

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes réglementaires, son organisation a permis au public d'obtenir les informations sur le dossier et de déposer ses observations sous diverses formes durant l'enquête et selon les modalités précisées dans l'arrêté portant ouverture de cette enquête publique.

**- Qualité du dossier :**

Le dossier soumis à l'enquête est un dossier de qualité bien documenté. Il aurait pu être complété par « la feuille de route pour la revitalisation du centre-bourg de Ploubezre », document établi en 2021 et qui reprend tous les objectifs actés à l'issue d'une étude conduite en 2020-2021 visant à définir une vision à moyen et long terme et un cadre stratégique pour l'aménagement du centre-bourg de Ploubezre.

Le projet objet de l'enquête fait partie de ces actions stratégiques.

## **2. Rappel des points composant le projet :**

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

- 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 dégradés et ne sont pas aux normes actuelles de construction (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.***



***Vue aérienne du site***

## **2.2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe au sud-ouest de l'agglomération**

- 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 centralité, 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 non compatible avec une activité de services techniques.
- La commune a identifié un autre site localisé en dehors du périmètre de captage, à proximité du pôle sportif, qui est propriété communale.
- Le PLU classe cette zone 2AUe en zone réservée à l'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour limiter la consommation foncière, seule la partie de la zone 2AUe

nécessaire à l'accueil des services techniques est ouverte à l'urbanisation.

- **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.**
- **Une nouvelle OAP définit les principes d'aménagement de la zone au regard des impacts étudiés par l'étude environnementale.**

Zone 1AUe des services techniques – 0,75 ha



38

### 3. Bilan de l'enquête :

L'enquête a très peu mobilisé le public. Deux personnes se sont déplacées lors des permanences pour déposer des avis. Une des observations ne concerne pas directement le projet.

### 4. Analyse des observations formulées et appréciations de la commissaire enquêtrice :

#### 4.1. Avis des personnes publiques

Le tableau ci-après reprend les avis formulés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et par les services techniques du Conseil Départemental des Côtes d'Armor, et les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté dans le mémoire en réponse.

Les autres organismes (CCI des Côtes d'Armor, INAO, Chambre des métiers et de l'artisanat) ont donné un avis favorable.

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.

Sur le fond du dossier et sur l'espace résiduel actuellement libre de construction, **le nombre de logements potentiels n'est pas indiqué.**

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 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 (IAU 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 IAUy 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 réfléchie 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 IAUE. Cette dernière s'appliquera donc à la zone IAUE nouvellement ouverte à l'urbanisation. Aucune modification du règlement de la zone IAUE 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 IAUE n'est proposée ».**

**Enfin, compte-tenu du périmètre de captage de Keranglas et de ses contraintes, l'avenir de la zone IAUE 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 : 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 Salaiün, 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 de la conception de ce projet et pris en considération.

--

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

- Concernant le passage du site Saint Louis en zone UA, la proposition de la DDTM d'élargir l'analyse aux parcelles avoisinantes et d'établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur, est pertinente.

Lannion-Trégor Communauté propose de créer cette OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

**Cette réflexion sur une OAP élargie est effectivement à faire et à engager dans le cadre du PLUiH en parallèle de l'avancement du projet de transformation du site pour accueillir des logements sociaux.**

- Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe, la DDTM s'interroge sur les disponibilités non exploitées des espaces UY et 1AUy au nord de l'agglomération qui pourraient être densifiés. Elle évoque également une compensation par la suppression d'une zone AU encore non aménagée.

Lannion-Trégor Communauté propose de traiter ces questions de consommation d'espace dans le cadre de l'élaboration du PLUiH et de la transcription des objectifs de la loi Climat et Résilience.

**Je considère que cette réflexion sur les consommations d'espace peut tout-à-fait être engagée en parallèle de l'avancement du projet de déplacement des services techniques, dans le cadre du PLUiH.**

- L'Agence Technique du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ATD) attire l'attention sur l'aspect sécuritaire de l'accès à la RD11 au droit du site Saint Louis et des anciens bâtiments des services techniques. Elle rappelle la servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection des abords du clocher de l'église Saint Pierre et Saint Paul.

La commune de Ploubezre indique qu'elle prendra l'avis de l'ATD au moment du dépôt des autorisations.

**Je considère que les questions de desserte du site Saint Louis et des anciens services techniques (aménagés en logement) doivent être examinées le plus en amont possible dans le cadre d'échanges avec l'ATD.**

**4.2. Observations du public :**

Le tableau ci-après synthétise les observations formulées et les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté dans son mémoire en réponse.

Passage du site Saint- Louis en zone UA	Divers
---	--------

OR2 : Mme Rolland	OR1 : Mr Leroux
<i>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 ?</i>	<i>Propriétaire de la parcelle 1AU3 du centre-bourg, souhaite savoir si sa parcelle va rester urbanisable dans le cadre du PLUiH à venir</i>
Réponse du maître d'ouvrage	Réponse du maître d'ouvrage
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En revanche, il a été déclaré au Conseil Municipal du 11 avril 2024 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.</i></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>
<i>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 ?</i>	
Réponse du maître d'ouvrage	
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. »</i></p>	

### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Concernant l'observation de Mr Leroux qui s'interroge sur le devenir de sa parcelle, Lannion-

Trégor Communauté enregistre la demande et l'examinera dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

Les observations de Madame Rolland concernent l'aménagement du site Saint Louis : création d'un tiers-lieu et urbanisation de l'espace végétal.

La feuille de route adoptée par le Conseil Municipal en 2021 donne effectivement les principes d'aménagement et apporte une réponse.

**La commune a engagé une étude générale de redynamisation de son bourg, étude de qualité qui a débouché sur la feuille de route et des réalisations déjà en travaux. C'est une démarche très intéressante conduite en essayant de faire participer le plus possible le public.**

**Je conseille à la commune de poursuivre le projet d'aménagement global du site Saint Louis (création des logements et valorisation du parc) dans le même esprit de concertation, et ceci d'autant plus qu'il faudra, en collaboration avec Lannion-Trégor Communauté, examiner le devenir de cette surface urbanisable dans l'analyse de la consommation de l'espace évoquée ci-dessus.**

#### **4.3. Questions de la commissaire enquêtrice :**

##### **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.*

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

**Ces explications sont claires et confirment le besoin pour la commune de Ploubezre de rechercher des solutions foncières pour la création de logements sociaux.**

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

Question N°1 : 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 (localisation au sein du périmètre des abords du monument historique du clocher de l'église).*

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

La réponse de Lannion-Trégor Communauté n'appelle pas de remarque.

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

Question N°1 : 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

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

La réponse de Lannion-Trégor Communauté n'appelle pas de remarque.

**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 Srdet. 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.*

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

**La réponse de Lannion-Trégor Communauté confirme que le projet soumis à l'enquête est compatible avec l'élaboration du PLUiH.**

## **5. Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice**

### **5.1. Conclusions**

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 09 avril 2024 à 9h au mardi 14 mai 2024 à 17h, soit pendant 36 jours consécutifs, j'estime que le public :

- a été correctement informé par les avis d'enquête parus dans la presse et par l'affichage de l'avis d'enquête en divers lieux (siège de LTC, mairie de Ploubezre, rue du stade et à l'entrée de la ZAC à Ploubezre et devant l'école Saint Louis),
- a pu consulter le dossier à la mairie et sur les sites internet, et a pu recevoir les explications de ma part lors des permanences,
- a pu exprimé son opinion, ses demandes et propositions, soit oralement, soit par écrit sur le registre papier, soit par courrier postal ou électronique.

J'ai examiné le dossier mis à la disposition du public, les avis des personnes publiques

consultées, les deux observations du public ainsi que les réponses apportées par le mémoire de Lannion-Trégor Communauté.

J'ai par ailleurs échangé avec le maître d'ouvrage : Lannion-Trégor Communauté et les élus de la commune de Ploubezre. J'ai visité les lieux objets de l'enquête. J'ai échangé avec le bureau d'études qui a réalisé l'étude de redynamisation du centre-bourg.

**J'estime que le projet de l'enquête s'inscrit dans les objectifs de la feuille de route établie à l'issue de cette étude de dynamisation et revitalisation du centre-bourg, laquelle s'est déroulée en mobilisant le public (3 séries d'ateliers participatifs, un site internet dédié, une exposition en mairie et une réunion publique de bilan).**

Cette étude a été menée en 2021 et des premiers travaux ont démarré.

La bonne information de la population sur ces projets peut expliquer la faible participation du public pendant l'enquête.

La lecture du dossier et les précisions apportées par le maître d'ouvrage confirment le besoin de constructions de logements sociaux.

**J'estime que le projet d'utilisation de l'ancien site Saint Louis est pertinent pour répondre au besoin de logements : il est bien placé en centre-bourg, il permet la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine local, c'est un site sans contrainte (très faible sensibilité écologique, site desservi par les tous les réseaux, site accessible).**

Pour permettre la réalisation de logements sur le site Saint Louis, il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLU et de passer l'ensemble des parcelles du site en zone UA, c'est le premier point de l'enquête. Le dossier indique également que la mairie envisage de profiter de l'espace non bâti pour l'ouvrir au public et renforcer le maillage des liaisons douces.

**Compte-tenu de l'enjeu fort pour la commune sur la réalisation de logements sociaux, la modification du PLU pour passer les parcelles du site Saint Louis en zone UA est nécessaire ; toutefois, comme demandé par la DDTM, un travail d'analyse des parcelles classées UA autour du site Saint Louis, des liaisons douces et des accès est à faire pour proposer une orientation d'aménagement et de programmation au futur PLUiH.**

Le second point de l'objet de l'enquête concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE (située au sud-ouest de la commune de Ploubezre) pour permettre les installations des futurs services techniques.

Le dossier comprend une étude détaillée de l'état initial de l'environnement permettant d'identifier les enjeux écologiques et de définir les mesures d'évitement et de réduction.

Les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont :

- la maîtrise des rejets : mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales et garantir la qualité des eaux infiltrées par des dispositifs adaptés, assurer un raccordement au réseau d'assainissement collectif
- la préservation des éléments naturels existants : talus et haies bocagères, préservation des arbres anciens
- la bonne intégration paysagère : création d'une haie bocagère à l'ouest
- la mise en œuvre d'un accès sécurisé compatible avec le pôle sportif voisin et les liaisons douces existantes et à créer

Ceux-ci sont repris dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

**Les éléments justificatifs du dossier permettent de dire que le projet d'installation des futures services techniques sur cette zone 2AUE est un projet d'intérêt de par sa position à côté du pôle sportif. L'étude environnementale de qualité a permis de définir les principes d'aménagement qui devront être déclinés en règles précises en phase de réalisation et en phase d'exploitation, avec la mise en place de suivi d'indicateurs environnementaux.**

**Ainsi le déclassement d'une partie de la parcelle en 1AUe est nécessaire, le devenir du reste de la parcelle devra être examiné dans le cadre de l'élaboration du PLUiH et de l'analyse globale de la consommation d'espace.**

## **5.2. Avis**

En conséquence, compte-tenu des éléments développés ci-dessus, de l'analyse du dossier, de la visite des sites, des échanges avec la maire de Ploubezre et Lannion-Trégor Communauté, **j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Ploubezre, avis accompagné de trois recommandations :**

- **que Lannion-Trégor Communauté mette en place les mesures apportées dans son mémoire en réponse dans l'élaboration du futur PLUiH : OAP générale sur le secteur de Saint Louis, analyse générale de la consommation d'espace.**
- **que la commune de Ploubezre poursuive la réalisation de ces projets en maintenant une bonne concertation (notamment pour l'aménagement de l'espace non construit du site Saint Louis).**
- **que le projet de construction des nouveaux services techniques respecte**

**les mesures d'évitement et de réduction identifiées dans l'étude  
environnementale.**

Ceci clôt le document « conclusions et avis de la commissaire enquêtrice ».

Le 07 juin 2024 :

La commissaire enquêtrice :

Véronique Le Mestre

