

Département des Côtes d'Armor



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBEZRE

Note afférente à
l'enquête publique



TABLE DES MATIERES

1/ Les textes régissant l'enquête publique	2
2/ L'enquête publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre	5
3/ L'impact de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre	5
4/ Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation	6
5/ Coordonnées du maître d'ouvrage	6
6/ Objet de l'enquête publique et composition du dossier soumis à enquête publique	6
7/ Présentation synthétique du dossier de Modification du Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre	8
7.1. Passage du site de Saint-Louis en zone UA	8
Objectif de la modification.....	8
Caractéristiques du site	9
Incidences de la modification sur le PLU	13
7.2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe	15
Objectif de la modification.....	15
7.3. Approche des incidences environnementales.....	29
7.4. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes	33

1/ LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre est 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.

Une partie des articles de ces chapitres est reproduite ci-dessous :

Durée de l'enquête

Art. L. 123-9. – La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Organisation de l'enquête

Art. R. 123-9

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Observations, propositions et contre-propositions du public

Art. R. 123-13. – I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Rapport et conclusions

Art. R. 123-19. – Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une

analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Art. R. 123-20. – A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

Art. R. 123-21. – L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

2/ L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBEZRE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- 1/ Sur sollicitation de la commune de Ploubezre, arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté du 10 mai 2023 engageant la procédure puis délibération du conseil communautaire du 16 mai 2023 prescrivant la modification et 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.
- 2/ Élaboration du projet de modification.
- 3/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.
- 3/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.
- 4 / Enquête publique.
- 5/ Approbation de la modification par délibération du conseil communautaire après avis du Conseil Municipal de Ploubezre (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).
- 6/ Mesures de publicité et versement des données sur le géoportail de l'urbanisme.

3/ L'IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBEZRE

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend son rapport et ses conclusions. Lannion-Trégor Communauté examinera ensuite les avis formulés par les Personnes Publiques Associées d'une part et l'avis du commissaire-enquêteur sur les observations émises par le public d'autre part.

Cet examen entraînera potentiellement des modifications du projet afin :

- De prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées,
- De prendre en compte les observations du public et du commissaire-enquêteur, notamment :
 - Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
 - Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
 - Lorsqu'elles respectent l'économie générale du PLU.

Le Conseil Communautaire, après avis du conseil municipal de Ploubezre, se prononcera par délibération sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique.

4/ AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LES DECISIONS D'APPROBATION

Au terme de l'enquête publique réalisée, la modification du PLU sera approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à savoir Lannion-Trégor Communauté.

5/ COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Les coordonnées du maître d'ouvrage sont les suivantes :

Lannion-Trégor Communauté
1 rue Monge
CS10761
22307 Lannion cedex
Tel : 03.96.05.09.00

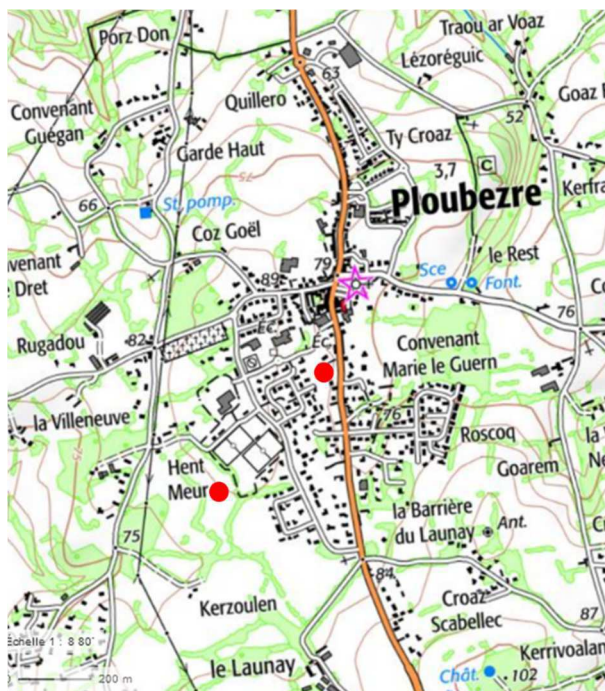
Les informations relatives au dossier peuvent être demandées au service planification en charge du suivi du dossier : pluih@lannion-tregor.com

6/ OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur le projet de modification du PLU de Ploubezre, qui vise à permettre la réaffectation et la relocalisation d'équipements publics dans le cadre de la mobilisation de leur emplacement actuel pour du logement ou d'autres équipements, à travers :

- 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, afin de permettre une affectation à un programme de logements ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe située au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine afin d'y permettre le déplacement des services techniques communaux, incluant la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et la modification du règlement graphique.

Localisation (en rouge) des sites concernés par la modification n°1 du PLU



Le dossier soumis à enquête publique comporte le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Ploubezre, l'information de l'autorité environnementale ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet, les pièces administratives liées à la procédure et la présente note afférente à l'enquête publique. Ces différentes pièces sont décrites dans le tableau ci-dessous :

1	Note afférente à l'enquête publique	
2	Dossier de modification du PLU	2.1. Notice de Présentation
		2.2. Evolution des pièces du PLU <ul style="list-style-type: none"> • Evolution du règlement graphique • Evolution des orientations d'aménagement et de programmation
3	Avis	<ul style="list-style-type: none"> • Information de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne du 11 janvier 2024 • Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor • Avis du Préfet des Côtes d'Armor • Avis de l'INAO • Avis du Département • Liste des personnes publiques associées ayant reçu le projet de modification pour avis
4	Pièces administratives	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêté du 10 mai 2023 du président 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

7/ PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBEZRE

NB : Une notice de présentation plus détaillée est consultable dans le dossier de modification du PLU.

7.1. PASSAGE DU SITE DE SAINT-LOUIS EN ZONE UA

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La commune de Ploubezre est propriétaire du pôle St Louis. Ces anciens locaux scolaires situés au sein du bourg accueillent actuellement le centre de loisirs et l'accueil périscolaire. Le bâtiment ne respecte pas les normes pour les personnes à mobilité réduite et nécessite une réhabilitation importante en raison de son état dégradé. Cette situation a conduit la collectivité à s'interroger sur le devenir du site.

A l'issue de l'étude de dynamisation du centre-bourg finalisée en 2021, elle a décidé de déplacer ce pôle enfance au sein d'un nouveau bâtiment fonctionnel et exemplaire, sur un site déjà artificialisé bénéficiant de la proximité des écoles, de la cantine, de la bibliothèque, des équipements sportifs, aires de jeux et espaces de stationnement existants, avec une bonne accessibilité (en modes doux ou motorisés). Les bâtiments du site de Saint-Louis seront quant à eux réaffectés à du logement locatif social, leur localisation et leur configuration s'y prêtant particulièrement bien (dimensions et rythme des percements) tandis que la commune est tenue de produire de nombreux logements sociaux et recherche des solutions complémentaires à la construction neuve au sein de la ZAC. Un potentiel minimum de 8 logements est identifié sur le site, sur lequel il est également projeté de développer le réseau de liaisons douces à travers un espace commun.



Fiche-action de l'étude de dynamisation du centre-bourg portant sur Saint-Louis

Afin de permettre le projet, il est nécessaire de faire évoluer le PLU car le site de Saint-Louis est actuellement situé en zone UE, zone urbaine dédiée aux équipements au sein de laquelle le logement n'est pas admis (hors logement de fonction). L'un des objets de la modification du PLU est donc de rattacher le site de Saint-Louis à la zone UA voisine, zone urbaine correspondant au centre-bourg de Ploubezre, afin de permettre une affectation du site au logement.

CARACTERISTIQUES DU SITE

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

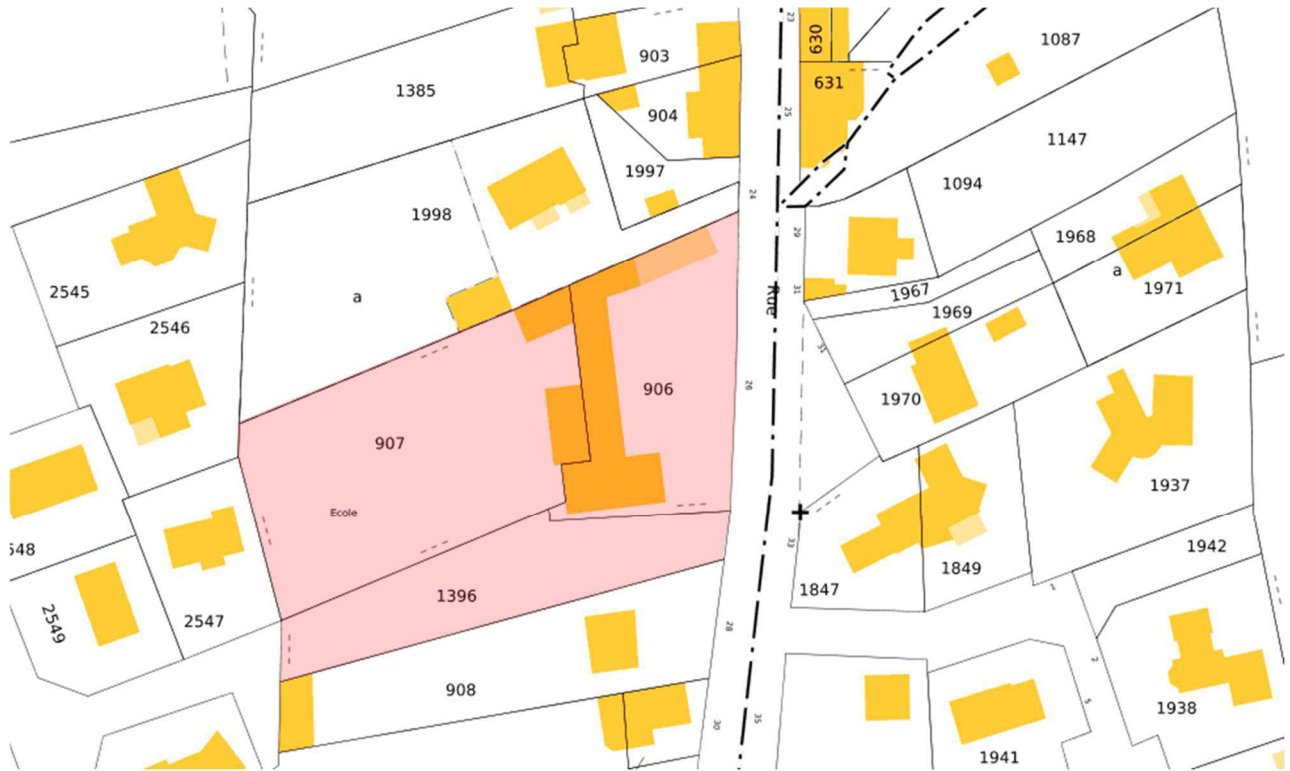


Vue du site depuis la rue Jean-Marie Le Foll



Environnement du site de Saint-Louis

Le site de Saint-Louis se compose des parcelles F909, F907 et F1396, d'une contenance cadastrale totale de 4017 m².



Emprise cadastrale du site Saint-Louis

Le site abrite plusieurs bâtiments d'une surface totale d'environ 790 m² correspondant aux anciens locaux de l'école privée Saint-Louis actuellement garderie et centre de loisirs (inclus cave, garage, préau et grenier). En dehors des extensions peu qualitatives réalisées au 20^{ème} siècle (garages, préau, salle d'activité, éléments secondaires), les bâtiments présentent un intérêt patrimonial, avec des modénatures en briques, un ordonnancement et une composition typique du 19^{ème} siècle. Ils présentent également un intérêt historique local, ayant accueilli des générations de Ploubezriens pendant plus d'un siècle.

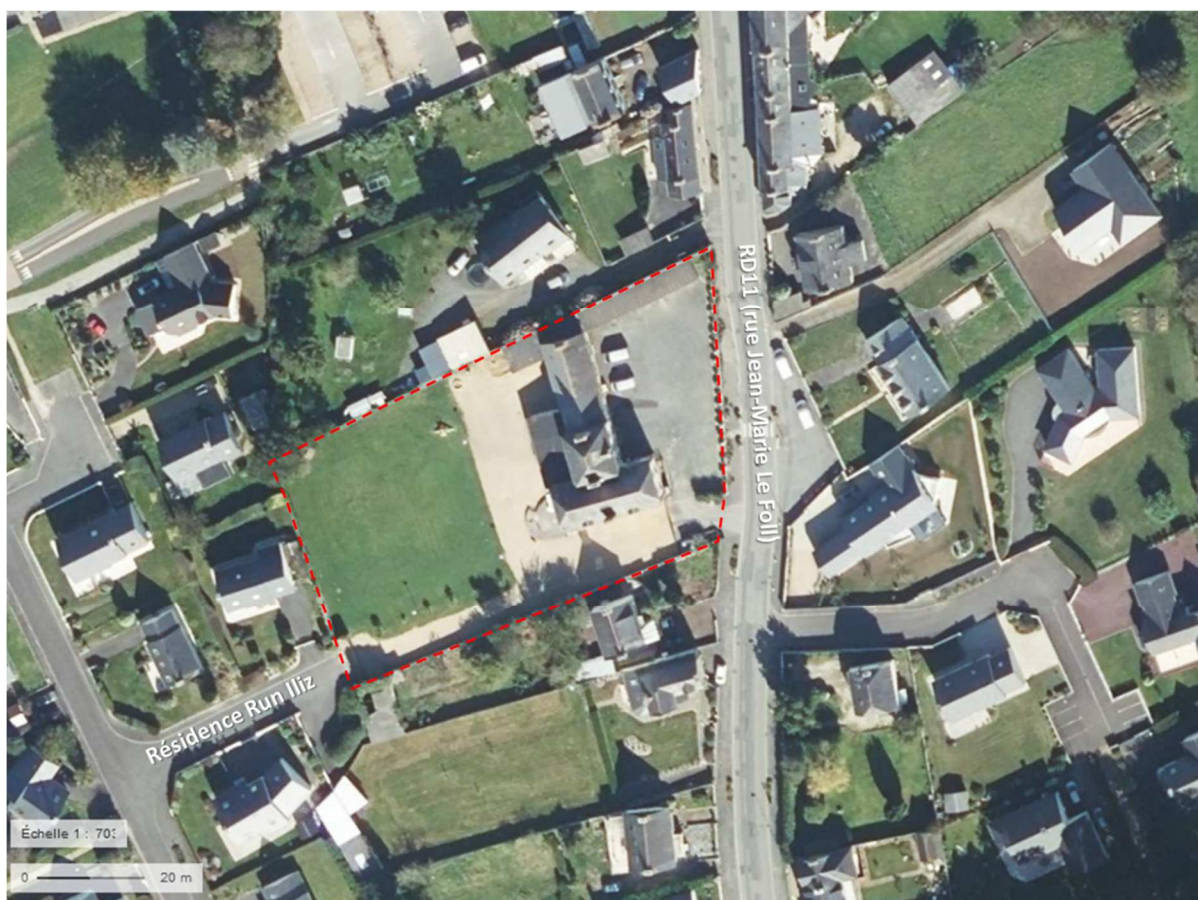


Vue des façades est et sud des bâtiments

Devant ces bâtiments se trouve un espace de 900m² à usage de stationnement. Un jardin clos de murs de 2790 m² s'étend à l'arrière. Ces murs sont constitués de plaques de béton préfabriquées en limite sud du terrain et de murs en pierre maçonnés sur les autres limites.



Vue du site depuis son accès Run Iliz



Vue aérienne de la zone

Le site présente un intérêt écologique limité au regard de son occupation. L'intérêt floristique est faible avec une végétation trouvant place sur moins de la moitié de la parcelle et dominée par du gazon entretenu et des essences ornementales (petits palmiers, etc.), sans végétation arborée. Il ne comporte pas de zones humides et n'est connecté ni à des sites naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, etc.), ni à une trame verte et bleue structurante en raison d'une localisation en cœur d'agglomération. Son caractère clos de murs limite encore sa fréquentation par la faune, déjà freinée par la faible diversité floristique.



Vue de la partie sud du site

L'accès principal au site se fait par la rue Jean-Marie Le Foll, au sud-est du terrain. Cette voie est une route départementale (RD11) reliant Lannion à Plouaret et la RN12, considérée comme d'intérêt régional par le Département. Elle supportait 5723 véhicules/jour en 2021 d'après le Département, dont 2,9% de poids lourds (tronçon église/Plouaret). En cours de requalification, elle dispose d'une piste cyclable sur le tronçon sud du bourg.



Accès rue Jean-Marie Le Foll et visibilité en sortie

L'accès au site présente de bonnes conditions de visibilité sur la rue Jean-Marie Le Foll.

Un deuxième accès au site existe au sud-ouest, via la résidence Run Ilis, au fond d'une impasse. Cet accès est fermé par un portail. Il présente de bonnes conditions de sécurité.



Accès depuis la résidence Run Ilis

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg (équipements, commerces, services) • Patrimoine local • Faible sensibilité écologique • Bonne intégration paysagère en vues lointaines • Site intégré dans l'enveloppe urbaine • Site sans contrainte topographique et desservi par les réseaux • Accessibilité en mode doux • Maitrise foncière communale • Site constructible 	<ul style="list-style-type: none"> • Riverains à proximité immédiate

Bilan des caractéristiques du site

L'étude de dynamisation du centre-bourg met en avant les principaux enjeux d'aménagement suivants pour le site Saint-Louis :

- Réhabiliter et valoriser un bâtiment qui présente un fort intérêt patrimonial.
- Développer l'offre locative sociale en proposant une alternative au neuf et à la ZAC sans artificialisation nouvelle.
- Dynamiser le centre-bourg par l'apport d'une population nouvelle en centralité.
- Ouvrir l'espace libre au public et renforcer le maillage des liaisons douces.















INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PLU

L'évolution du PLU relative à ce site consiste en la modification de la zone constructible dans laquelle il se place. Ce passage d'une zone urbaine UE vers une zone urbaine UA a un impact au règlement graphique afin de permettre l'affectation du site à du logement.

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

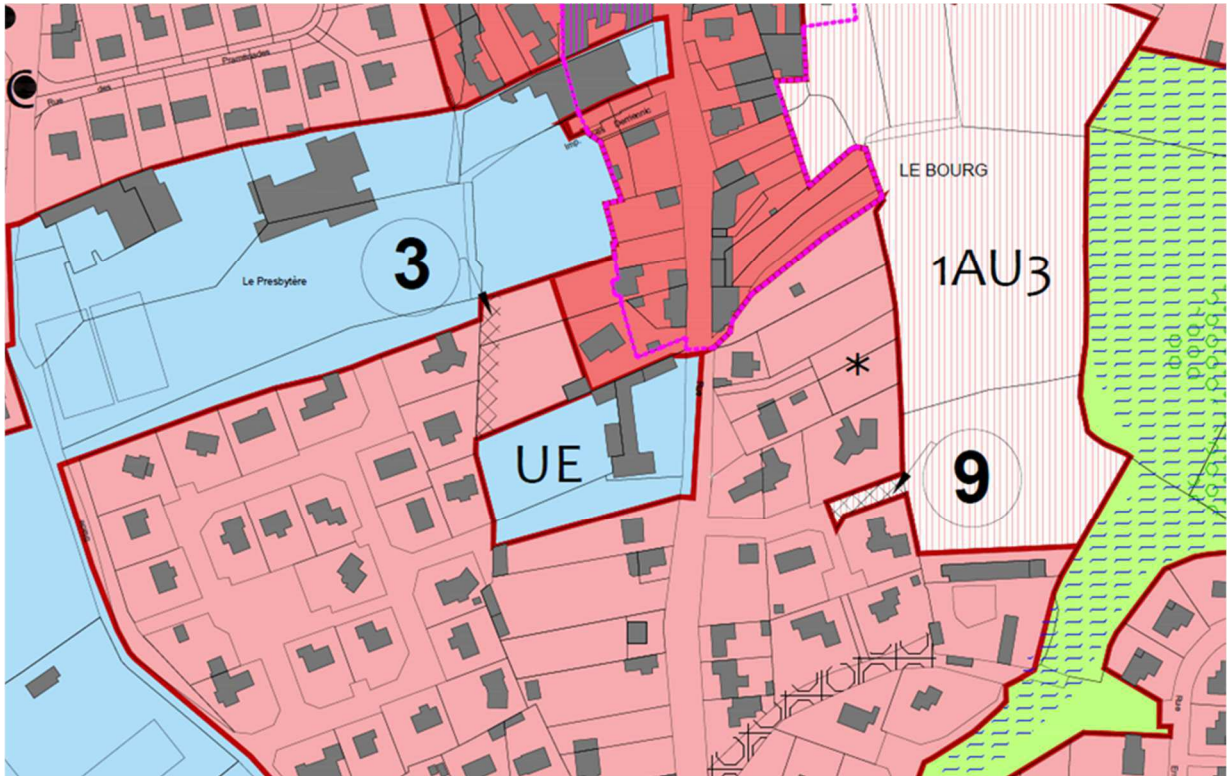
Le site de Saint-Louis est intégré à la zone UA. La zone UA gagne donc 0,46 ha, au détriment des zones UE.

LEGENDE

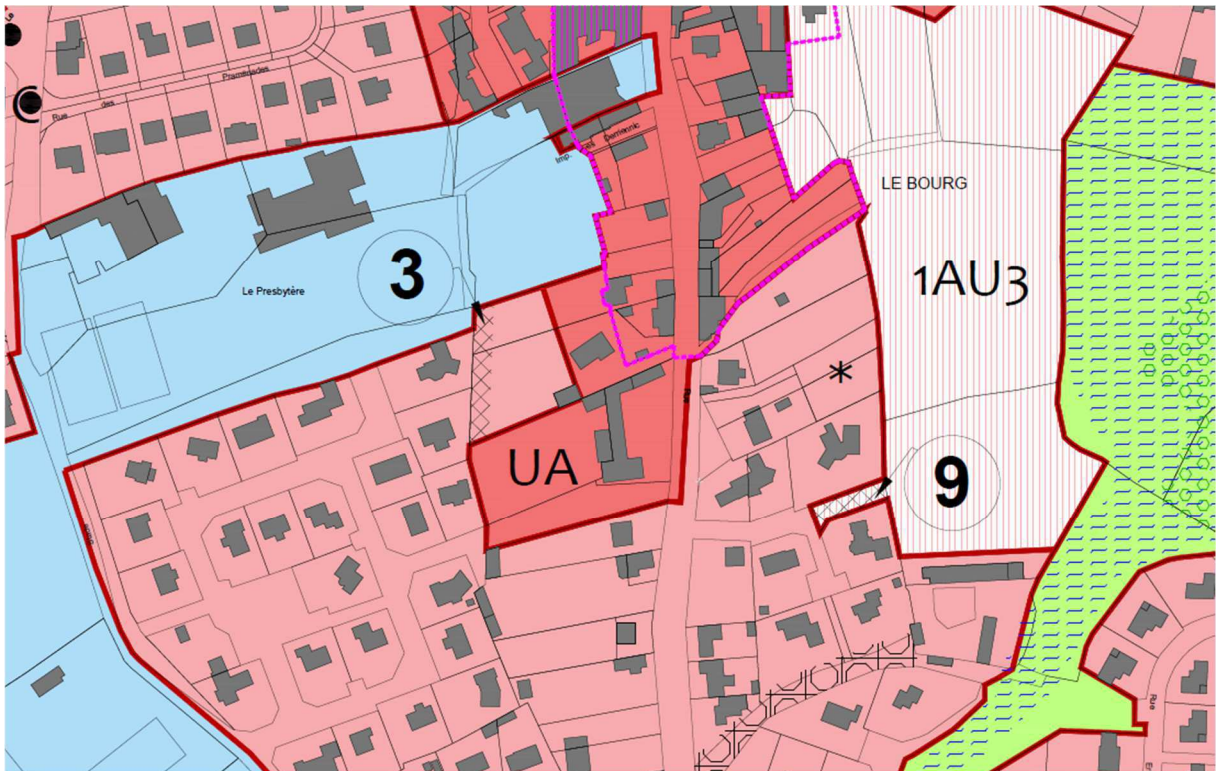
	Centre urbain traditionnel
	Quartiers à vocation principale d'habitat situés au bourg, à Keranroux
	Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics
	Zone à urbaniser réglementée à vocation principale d'habitat (soumise à OAP* sectorisée et à une règle de mixité sociale)
	Zone naturelle
	Zone agricole
	Emplacement réservé (art. L151-41-1er CU)
	Espace boisé classé à conserver (art. L113-1 CU)
	Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 (cf plan annexe)
	Bois identifiés au titre de l'article L151-23 CU
	Zones humides et cours d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 CU
	Boucle de randonnée à préserver (art. L151-38 et R151-48-1)
	Centralité commerciale identifiée au titre de l'article L151-16 CU
	Cellule commerciale identifiée au rez-de-chaussée dans la centralité commerciale: changement de destination interdit

* Autorisation d'urbanisme délivrée

*OAP: Orientations d'aménagement et de programmation



Zonage actuel



Zonage futur

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement s'appliquant au site Saint-Louis sera celui de la zone UA. La zone UA correspond au centre urbain traditionnel qui couvre le centre-bourg de Ploubezre et les quartiers anciens en continuité du centre de Lannion. Le rapport de présentation du PLU précise que le règlement écrit de la zone UA prévoit des dispositions visant à préserver les caractéristiques de ce tissu urbain déjà constitué et très homogène. La modification du PLU n'a donc pas d'incidences sur le règlement écrit.

7.2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUE

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Les services techniques de la commune de Ploubezre s'insèrent dans le bourg traditionnel de Ploubezre, au nord du centre-bourg. Ils sont contraints par une surface très limitée et disposent d'une sortie non sécurisée sur la RD11. Leur déplacement est prévu depuis de nombreuses années vers un site plus fonctionnel.

Le site actuel des services techniques, qui occupe une ancienne école, a été ciblé par l'étude de dynamisation du centre-bourg réalisée en 2021 comme présentant un potentiel intéressant pour le développement de l'offre locative sociale en centralité, via la réhabilitation de l'ancienne école et la densification de la parcelle après curetage et dépollution. Ce projet permettra de contribuer à réduire le déficit en logements sociaux de la commune, soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (6 logements potentiels en projet après déplacement des services techniques).

Le site initialement prévu pour le déplacement des services techniques, au sud du cimetière, accueille déjà les serres communales. Toutefois, il se situe au sein du périmètre de protection du captage d'eau potable de Keranglas. Même si l'arrêté préfectoral de 2005 instituant le périmètre de protection autorise la mobilisation des zones constructibles au moment de son entrée en vigueur, il interdit la mise en place de toute activité ou aménagement constituant un risque nouveau de pollution du captage. Il interdit en particulier « L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ». Or les services techniques comprennent notamment une station carburant, une cellule mécanique et du stockage de produits dangereux. La commune a donc recherché un autre site, localisé en dehors du périmètre de protection de captage. Après étude, la zone 2Aue a été retenue pour l'implantation des nouveaux services techniques. Ce positionnement répond aux contraintes communales :

- en dehors de la zone de protection de captage
- à proximité immédiate du pôle sportif, qui nécessite de nombreuses interventions des services techniques, et du bourg
- emprise suffisante
- propriété communale permettant une mise en œuvre rapide de la relocalisation des services techniques et de la mobilisation du site actuel pour du logement social

Localisation du site actuel des services techniques, de la zone 1AUe initialement ciblée pour son déplacement et de la zone 2AUe finalement retenue par rapport aux périmètres de protection des captages d'eau potable



Dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Ploubezre, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AUe A OUVRIR A L'URBANISATION

La zone 2AUe se situe à l'ouest de l'agglomération de Ploubezre, en continuité du pôle de sports et loisirs. Elle est ainsi bordée à l'est par plusieurs terrains de football.



Vue vers la zone 2AUe depuis le pôle sportif (à l'arrière de la haie bocagère)

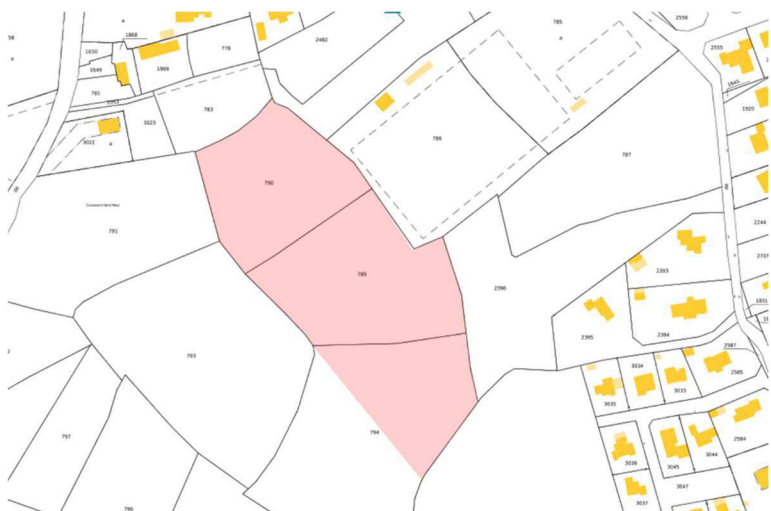
Au nord se trouve le quartier de Hent Meur, peu dense. A l'ouest et au sud, des terrains agricoles ceints de haies bocagères et parcourus de cours d'eau jouxtent la zone, eux même environnés par le bourg à l'est, le hameau de Poull Anko à l'ouest et plusieurs fermes traditionnelles au sud.



Environnement de la zone 2AUe

La zone 2AUe est composée des parcelles F789, F790 et F794 (partiellement), d'une surface totale de 1,7 ha.

Les terrains appartiennent à la commune de Ploubezre. Ils correspondent à d'anciennes parcelles de cultures agricoles, qui ne sont plus exploitées depuis l'automne 2022. Ils sont actuellement occupés par une prairie spontanée.



Emprise cadastrale de la zone 2AUe (source : cadastre.gouv.fr)



Vue aérienne de la zone



Vue du site depuis sa limite nord



Vue du site depuis sa limite sud-est



Vue vers le site depuis le terrain au sud-ouest

Le site comporte plusieurs talus bocagers avec des arbres de haut jet (chênes et châtaigniers).

Le site est relativement plat. Cerné de talus bocagers arborés, il est très peu visible depuis ses abords proches ou lointains. Il bénéficie donc d'une très bonne intégration paysagère.

Le site a fait l'objet d'un état initial de l'environnement conduit par les écologues de Biosferenn. Plus poussé que celui figurant dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur, il permet de pré-identifier les possibles enjeux écologiques du site afin de les prendre en compte dans les propositions d'évolution du PLU.

L'étude a consisté en une analyse bibliographique, une analyse du milieu physique et des zonages environnementaux proches. Elle a également porté sur le diagnostic flore/habitats et la caractérisation de la faune du site, en se basant sur deux passages sur le terrain les 21 août et 28 septembre 2023. Elle propose enfin une approche multithématique des incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation et expose les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences potentielles. L'analyse a porté sur un périmètre élargi par rapport au site ciblé par l'ouverture à l'urbanisation. Cette étude (52 pages) figure en annexe de la note de présentation du dossier de modification.

Les milieux présents sur le site d'étude – Commune de Ploubezre			
Milieux présents / occupation des sols	Codes Corine Biotope	Codes EUNIS	Surface en (m ²)
Talus à Fougère aigle	31.86	E5.3	351
Culture	82.1	I1	105
Haies bocagères (dont éparses et anciennes)	84.1	G5.1	3790
Friche	87.1	I1.53	19628
Total (en ha)			2,39

Il n'a pas été mis en évidence d'habitat d'intérêt communautaire ou indicateur de milieu humide. Les milieux présents, dans leur très grande majorité, traduisent de l'absence de pression de gestion et d'une libre évolution qui devrait tendre vers un stade préforestier d'ici quelques années sur la friche, si elle n'est pas gérée. Le potentiel écologique de ces milieux (friche + haies) est variable et ce n'est pas dans les Côtes d'Armor qu'ils trouvent le plus d'utilisation par la faune.

La flore présente sur le secteur d'analyse traduit une faible présence de sujets ligneux (arbres ou arbustes) et une faible diversité pour la friche. La diversité floristique globale au cours de la visite répertorie 48 espèces.



Les passages de terrain ont permis d'évaluer un enjeu globalement modéré pour l'avifaune (16 espèces contactées dont 11 protégées), principalement en raison de la présence de vieux sujets de Chênes et de Châtaigniers susceptibles de servir de zone d'alimentation et/ou de nidification. L'enjeu de possible utilisation de la partie basse des haies est pondéré par la faible densité de la strate arbustive et des espèces qui la constituent.

L'enjeu est faible pour les amphibiens en raison de l'absence de mare/pièce d'eau/zone humide au sein du site d'étude, mais également dans les environs immédiats. Il en est de même pour les reptiles (absence d'une strate arbustive dense et d'épineux en particulier). Néanmoins, des transits ponctuels d'individus sont possibles.

Concernant les mammifères, l'enjeu est plutôt modéré avec la présence d'une blaireautière en périphérie Sud-Est, en dehors du périmètre d'étude. Par ailleurs, la bonne connexion du site avec les éléments naturels périphériques induit probablement des transits. Néanmoins, cela est à pondérer du fait de la qualité des milieux en présence (jeune friche, proximité d'un complexe sportif, etc...).

Enfin, l'enjeu est relativement faible pour l'entomofaune, particulièrement pour les odonates et les orthoptères. La diversité en rhopalocères est un peu plus intéressante bien que composée d'espèces plutôt opportunistes.

Ces constats peuvent être pondérés par les périodes d'analyse, qui visent à constituer un cadre pour l'état initial (au regard des milieux présents), mais ne peuvent pas attester d'une réelle absence de sensibilité compte tenu qu'elles se situent en dehors de la période du pic d'activité pour la plupart des espèces. Les milieux et potentialités ont été évalués et localisés sur la carte ci-après.



La zone d'analyse se trouve en partie positionnée sur l'enveloppe urbaine (élément fracturant) et sur un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère. Les éléments les plus proches sont des cours d'eau identifiés comme éléments de la Trame bleue (réservoir de biodiversité) et un réservoir-corridor à dominante forestière vers l'Est.

Les possibles effets induits du projet sur un secteur de réservoir-corridor bocager ne pourront pas être impactants de manière significative sur la trame verte et bleue, avec un maintien de la structure des éléments qui bordent la parcelle en friche. Il serait même possible d'améliorer la fonctionnalité des structures ligneuses bordant l'aire d'emprise du projet en replantant (sur talus si possible).

L'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est non significative sur les sites Natura 2000 évalués, connectés de manière très indirecte. La très forte représentation des milieux côtiers et espèces associées dans les zonages évalués permet de considérer le site non représentatif ; les possibilités se seraient situées sur les espèces de chiroptères.

La zone 2AUe présente un positionnement enclavé, sans accès direct sur la voirie publique. Elle dispose cependant de trois accès existants ou potentiels.



Accès existant ou potentiels à la zone 2AUe

Accès possible depuis le pôle sportif (n°3 sur la vue ci-avant)



Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Emplacement à proximité immédiate du pôle sportif, qui nécessite des interventions quasi-quotidiennes des services techniques • Faible sensibilité écologique en dehors des talus bocagers • Très bonne intégration paysagère • Site sans contrainte topographique et desservi par les réseaux • Maitrise foncière communale 	<ul style="list-style-type: none"> • Site enclavé • Talus bocagers à préserver • Proximité du périmètre complémentaire de protection de captage d'eau potable de Keranglas

Bilan des caractéristiques du site

Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- La limitation des incidences environnementales du futur projet via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère.
- La mise en œuvre d'un accès sécurisé, compatible avec les pratiques observées sur le pôle sportif, les objectifs de développement des liaisons douces et les conditions de visibilité sur les rues voisines.
- La définition d'une emprise adaptée aux besoins des services techniques, afin de faciliter leur organisation.

INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU

Le personnel des services techniques et la mairie de Ploubezre ont étudié leurs besoins pour le futur site des services techniques. Les services techniques comprennent actuellement entre 10 et 11 agents.

Les besoins recensés recouvrent :

- Un bâtiment abritant des bureaux, des vestiaires hommes/ femmes, des sanitaires, une salle de réunion et de restauration,
- Un bâtiment dédié aux cellules techniques adaptées aux différentes activités des services techniques : mécanique, voirie, bâtiment (menuiserie, électricité, plomberie, peinture), espaces verts, environnement, avec des locaux fermés ou semi-ouvert pour le stockage d'une vingtaine d'engins (tracteurs, mini-pelle, fourgons, camions-benne, etc.), et un ou plusieurs préaux pour le stockage d'une dizaine d'engins (balayeuse, épaveuse, bennes, etc.),
- Des espaces de stationnement et des bornes de recharge de véhicules électriques,
- Une station de carburant,
- Une station de lavage,
- Une serre,
- Un chenil.

Plusieurs services techniques de communes de taille similaire à Ploubezre ont été visités pour aider à la détermination des besoins en surface et réfléchir à la future organisation du site. Une emprise de 7500m² apparaît nécessaire pour une bonne organisation du futur site des services techniques tandis qu'une hauteur de 8 m est requise pour les bâtiments.

La commune de Ploubezre souhaite mettre en œuvre un aménagement exemplaire de ce futur site. L'étude de programmation à venir permettra de déterminer les dispositifs qu'il sera possible de mettre en œuvre : production d'énergie solaire, récupération des eaux de pluie, bacs de rétention, dispositions adaptées vis-à-vis des situations susceptibles de générer des pollutions (atelier mécanique, station carburant, stockage de produits dangereux), etc.

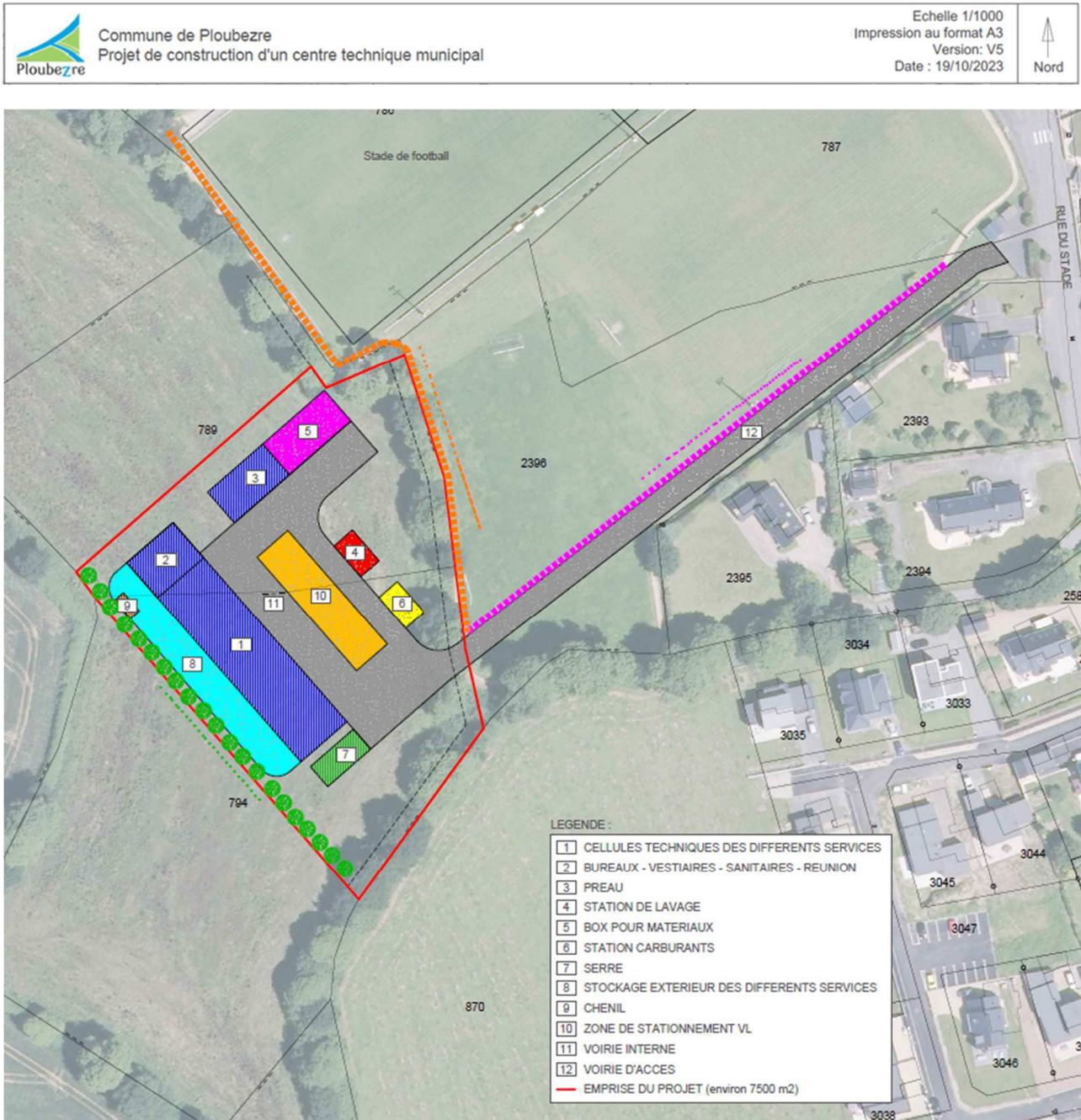


Schéma de principe à l'étude pour l'implantation des nouveaux services techniques (version provisoire)

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE













Dans une optique de limitation de la consommation foncière, seule une partie de la zone 2AUe est ouverte à l'urbanisation, correspondante à l'emprise nécessaire pour l'accueil des services techniques.

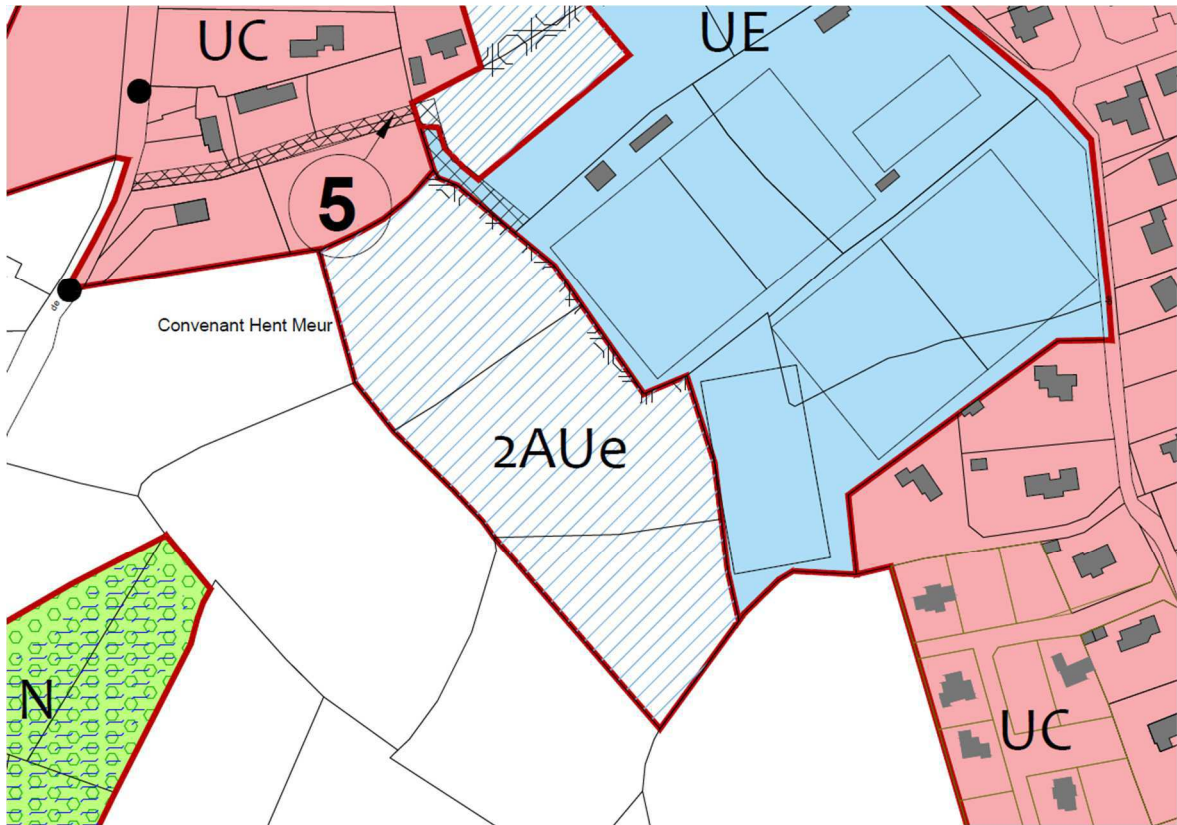
Le diagnostic du site a mis en avant une proximité immédiate de la partie nord du site avec le périmètre complémentaire de protection du captage d'eau potable de Keranglas. A contrario, la partie sud de la zone 2AUe en est plus éloignée, avec des talus bocagers existants uniquement en limite est et qui ne font pas l'objet d'espaces boisés classés, même s'ils sont identifiés au titre de la loi Paysage. La sensibilité écologique en dehors des talus y a été identifiée comme faible. Il est donc retenu de localiser la partie à ouvrir à l'urbanisation sur le sud du site. Une emprise de 7500m² est définie en partie sud, en se plaçant en retrait vis-à-vis de l'espace boisé classé afin qu'il ne soit pas intégré dans la zone ouverte à l'urbanisation.

La partie sud de la zone 2AUe devient 1AUe, tel que cela a été prévu par le PLU de 2017. Les zones 1AUe gagnent donc 0,75 ha, au détriment des zones 2AUe. Il n'y a pas d'incidences sur les espaces boisés classés, ni sur les linéaires de talus bocagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La création d'un accès est permise par le règlement et la brèche créée, qui peut être réalisée à l'emplacement projetée sans incidence sur la trame arborée, sera compensée par les dispositions prévues par les orientations d'aménagement nouvellement définies.

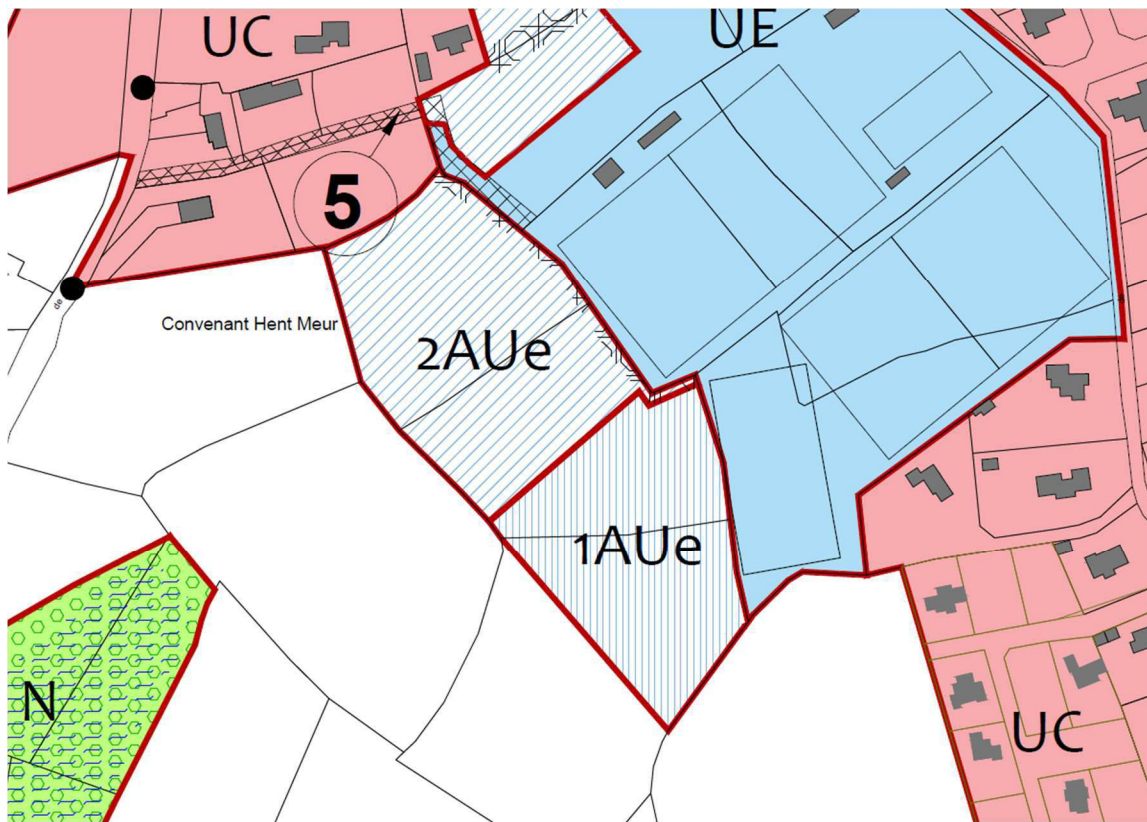
La partie nord du site reste en zone 2AUe. Son statut sera réinterrogé dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.

LEGENDE

	Quartiers à vocation principale d'habitat situés au bourg, à Keranroux
	Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics
	Zone à urbaniser règlementée à d'équipement d'intérêt collectif et de services publics
	Zone à urbaniser stricte à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics
	Zone naturelle
	Zone agricole
	Emplacement réservé (art. L151-41-1er CU)
	Espace boisé classé à conserver (art. L113-1 CU)
	Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 (cf plan annexe)
	Bois identifiés au titre de l'article L151-23 CU
	Zones humides et cours d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 CU
	Boucle de randonnée à préserver (art. L151-38 et R151-48-1)



Zonage actuel



Zonage futur

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

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.

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

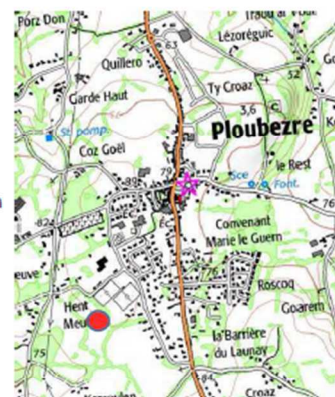
L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement.

La formalisation de la nouvelle orientation d'aménagement reprend la rédaction type observée dans le PLU en vigueur, avec exposé des principaux éléments de diagnostic puis présentation illustrée des principes d'aménagement. Ces principes d'aménagement visent à traduire en orientations les enjeux d'aménagement identifiés et exposés ci-avant. La nouvelle OAP est présentée ci-après :

Zone 1AUe des services techniques – 0,75 ha

Éléments de diagnostic

- Une localisation en continuité du pôle sportif
- Un secteur enclavé mais desservable par les réseaux
- Des talus bocagers présents en limite est du site et aux abords, lui conférant une bonne intégration paysagère
- Un site en friche depuis 2022, de faible sensibilité écologique en dehors des talus bocagers
- Des limites nues au nord et vers l'ouest



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

A noter que l'accès au site tel qu'il est actuellement identifié ne nécessite pas l'abattage de grands arbres puisqu'il existe une zone de 8 m de large environ sans végétation haute.

7.3. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification par rapport à la situation actuelle du PLU, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les caractéristiques environnementales des sites concernés et de la commune sont détaillées ci-avant dans la notice, ainsi que dans l'étude jointe en annexe.

Même cumulées, les incidences environnementales de la modification apparaissent limitées.

Thématiques	Incidences du passage du site Saint-Louis d'une zone UE à une zone UA
Incidence milieux naturels et biodiversité	Sans incidence : espace déjà urbanisé comportant des emprises exclusivement artificialisées (bâti, enrobé, graviers, gazon entretenu en gestion intensive)
Incidence gestion de l'eau	Sans incidence : espace déjà urbanisé
Incidence consommation foncière et espace agricole	Sans incidence : site déjà urbanisé
Incidence paysage et patrimoine	Incidence positive : valorisation d'un site patrimonial
Incidence exposition aux risques, nuisances	Site non exposé. Nouvelle destination du site moins susceptible de générer des nuisances sonores que la destination actuelle
Incidence déplacements et énergie	Affectation favorisant des déplacements à pied vers les commerces et équipements du centre-bourg

Le tableau ci-après est issu de l'étude environnementale jointe en annexe de la note de présentation.

Thématiques	Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe		
	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Faune/flore/ habitats	<p>Présence de haies anciennes sur talus (parties Sud et Ouest étant identifiées comme les principales possibles zones à enjeux (modérés à forts)</p> <p>Possible attractivité pour les espèces rupestres (Bergeronnette grise, Rougequeue noir, Moineau domestique)</p>	<p>Talus bocagers existants protégés au règlement graphique</p> <p>OAP visant à améliorer la fonctionnalité écologique du site en limite Ouest (+107ml de haie bocagère à créer)</p> <p>Aménagement de l'accès au site ne nécessitant pas de couper d'arbres anciens</p> <p>Ne pas effectuer de coupes d'entretien en période de nidification (éviter mars à août de chaque année)</p> <p>Mention dans l'OAP d'une marge de recul avec la haie pour éviter le système racinaire des arbres</p>	<p>Vérifier post-aménagement la conservation des éléments les plus naturels et bilan surfacique ou linéaire des zones fonctionnelles pour la biodiversité (haies / talus / espaces en gestion différenciée)</p>
Zones humides	Absence de zones humides sur le plan floristique	/	/
Paysage et patrimoine	<p>Création d'une zone aménagée dans un secteur périurbain, mais isolé par la présence de haies anciennes et avec une recherche d'intégration paysagère</p> <p>Pour la biodiversité le site est colonisé de quelques éléments d'intérêt paysager (haie / talus) qui devront être conservés</p>	<p>OAP visant mentionnant de privilégier les couleurs foncées inspirées de l'environnement (gris ardoise, vert foncé, brun ...)</p> <p>et de prévoir une implantation des installations adaptées à une bonne intégration paysagère</p> <p>Création d'une haie bocagère à l'Ouest</p>	<p>Vérification de l'impact post-aménagement suite à la mise en place de mesures d'intégrations (vérifier la réelle portée sur le plan paysager)</p>
Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi

<p>Trame Verte et Bleue et zonages environnementaux (non réglementaires)</p>	<p>Pas de connexion directe avec le réseau Natura 2000, sans incidence notable compte tenu de la nature des sites évalués et de l'occupation de sols / positionnement de la zone</p>	<p>Maintien des haies et plantation d'une haie bocagère</p>	<p>Vérifier le maintien réel des arbres du bocage attenant</p>
<p>Espèces exotiques envahissantes</p>	<p>Sans objet actuellement</p>	<p>Sensibiliser les futurs usagers (services techniques) sur les espèces végétales invasives et éviter toute propagation depuis le site des services techniques Règlement du PLU interdisant les plantes invasives</p>	<p>Vérification de l'absence de plantes invasives</p>
<p>Espaces agricoles et consommation foncière</p>	<p>Incidence par perte d'usage agricole de cette parcelle</p>	<p>Concentration du projet sur l'emprise nécessaire pour accueillir les services techniques (0,75 ha), dont la relocalisation va permettre une réaffectation d'un site urbanisé pour du logement Site en friche, auparavant à usage agricole mais exploité en activité secondaire. La partie Nord restant en zone 2AUe sera louée à une exploitation agricole située à proximité : absence d'incidence négative sur les exploitations agricoles</p>	<p>Bilan surfacique de l'évolution des espaces agricoles</p>
<p>Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales</p>	<p>Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation</p>	<p>OAP demandant d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et garantir la qualité des eaux infiltrées par des dispositifs adaptés</p>	<p>Analyse du fonctionnement / de la bonne gestion des surfaces destinées à l'infiltration</p>

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Nuisances, risques, santé humaine	<p>Site en aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles</p> <p>Ambiance sonore actuelle du voisinage marquée par l'organisation d'entraînements et de matchs de football et la tonte hebdomadaire des terrains</p> <p>Nuisances potentielles en lien avec les déplacements générés mais ceux-ci présentent un caractère quantitatif limité, n'ont pas lieu la nuit et rarement le week-end et semblent bien tolérés actuellement (site actuel en agglomération)</p> <p>Présence possible d'éléments sensibles (carburants)</p>	<p>OAP demandant d'intégrer l'aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles dans les projets de construction et installation</p> <p>Pas de besoin d'éclairage nocturne, si activité dispositif à déclenchement temporaire</p> <p>Position en bordure d'agglomération permettant de limiter le nombre de riverains proches.</p>	<p>Vérification de conformité des dispositifs (contrôles réguliers)</p>
Assainissement des eaux usées	<p>Pas d'incidences : déplacement d'une activité existante sans augmentation des effluents générés</p>	<p>Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Conception du projet initiée en 2025 et livraison envisagée en 2027 (programmation indicative). Nouvelle STEP de Lannion mise en service fin 2027</p>	<p>Mesures de la qualité du cours d'eau suite au raccordement et à la réfection de la STEP</p>
Déplacement et énergies	<p>Création d'un accès sécurisé vers la rue du Stade sur une zone de pelouse et stabilisé actuellement.</p> <p>Circulation générée sur la rue du stade estimée à 60 entrées ou sorties quotidiennes sur la rue du Stade, dont une dizaine d'engins lourds maximum.</p> <p>Modification de l'ambiance pour les possibles transits (survols / passages de la faune terrestre)</p>	<p>Pas d'incidences négatives sur le nombre de déplacements à l'échelle de l'agglomération : déplacement d'une activité déjà située en agglomération. Localisation permettant de limiter une partie des déplacements des services techniques par rapport à l'emplacement actuel (interventions quasi quotidiennes sur le pôle sportif)</p> <p>OAP visant à maintenir la liaison douce existante</p> <p>Projet permettant la réalisation d'installations nouvelles plus économes en énergie, voire la production d'énergie renouvelable</p>	<p>Vérification de la continuité de la liaison douce après travaux</p> <p>Bilan énergétique après mise en œuvre du projet par rapport aux services techniques actuels</p>

7.4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE PLOUBEZRE

La modification a une incidence directe (site de Saint-Louis) ou indirecte (libération du site actuel des services techniques) sur la production de logements puisqu'elle va permettre la réalisation d'environ une douzaine de logements, tous à vocation sociale, dont 10 en réhabilitation après changement de destination de bâtiments actuellement à usage d'équipements.

Le PADD indique dans son axe 2 l'objectif 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,...) », et celui d' « Améliorer l'offre de logements locatifs sociaux pour tendre vers 20% du parc de résidences principales, comme l'exigent les lois SRU/DALO. » Ainsi, le rapport de présentation du PLU en vigueur estime que les zones urbaines présentent un potentiel de production de 60 logements.

La modification du PLU contribue donc à la mise en œuvre de ces objectifs et la production des logements qu'elle va permettre a déjà été prise en compte au PADD.

L'axe 3.3 du PADD intègre par ailleurs 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. » Si le site initialement retenu pour ce projet a été écarté (cf §3.1 de la présente note de présentation), le nouveau site basé dans la zone 2AUe répond parfaitement à ces objectifs.

ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU TREGOR

Le SCOT du Trégor approuvé en 2020 est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) et constitue ainsi le document de référence pour les PLU.

Le SCOT établit pour Ploubezre un objectif de production de 400 logements sur la période 2020/2040. Son document d'orientations et d'objectifs intègre au §2.2.2. 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. » Comme exposé au § précédent, la présente modification favorise l'atteinte de cet objectif.

Le SCOT identifie un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère à l'ouest de l'enveloppe urbaine de Ploubezre comme un des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du Trégor. Contrairement au site de Saint-Louis situé dans l'enveloppe urbaine, la zone 2AUe ciblée par la présente modification en fait partie. Toutefois, en prévoyant la préservation

de la trame bocagère en place et en prévoyant l'augmentation du linéaire de haie bocagère, le projet de modification est compatible avec le SCOT sur ce volet.

ARTICULATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LANNION-TREGOR COMMUNAUTE ET LES OBJECTIFS NATIONAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

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 doit permettre de contribuer à la production de ces logements.

ARTICULATION AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUIH) ET LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) EN PROJET

Le PLUIH est en cours d'élaboration. Son élaboration a été prescrite par délibération en date du 25 Juin 2019. Un PCAET est également à l'étude sur le même territoire.

Ces documents en sont au stade du diagnostic.

L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue ainsi pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat mais contribue au contraire à mettre en œuvre les objectifs du PADD, en cohérence avec le SCOT et le PLH.