

Commissaire-enquêteur  
Yveline MALPOT

**DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR**

**COMMUNE DU VIEUX-MARCHE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

(du 23 octobre au 27 novembre 2017)

-----

1. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
  2. Projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre Dame de la Consolation) (inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 janvier 1927)
- 

**RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

-----

**Ce dossier contient 3 documents**

- rapport du commissaire-enquêteur
- conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU
- conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le PDA

## **SOMMAIRE**

<p style="text-align: center;"><b>RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b></p>
---

### **Préambule**

<b>1 – <u>Présentation de l'enquête – généralités</u></b>	<b>4.</b>
1.1 – Objet de l'enquête	
1.2 – Cadre juridique	
1.3 – Composition du dossier d'enquête	
1.3.1 dossier relatif au projet du P.L.U	
1.3.2 dossier relatif à la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'église Notre-Dame de la Consolation)	
<b>2 – <u>Organisation et déroulement de l'enquête publique</u></b>	<b>7.</b>
2.1 – Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 – Arrêté portant ouverture de l'enquête publique	
2.3 – Information du public	
2.4 - Permanences et entretiens	
2.5 – Présentation du projet d'élaboration du PLU	
2.6 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
2.7 - Présentation du projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)	
2.8 – Déroulement de l'enquête	
<b>3 – <u>Examen des observations recueillies au cours de l'enquête</u></b>	<b>13.</b>
3.1 – Observations du public	
3.2 – Avis des Personnes Publiques Associées	
<b>4 – <u>Clôture de l'enquête</u></b>	<b>18.</b>

<b>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>
--

<b><u>Rappel de l'objet de l'enquête publique</u></b>	20.
<b><u>Avis du commissaire-enquêteur :</u></b>	
➤ sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique	20.
➤ sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	21.
➤ sur les observations du public	25.
➤ sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA)	33.
<b><u>Conclusions et avis du commissaire-enquêteur</u></b>	34.

<b>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) ( PORTAILS OUEST ET NORD DE L'EGLISE NOTRE-DAME DE LA CONSOLATION )</b>
---

<b><u>Rappel de l'objet de l'enquête publique</u></b>	36.
<b><u>Avis du commissaire enquêteur :</u></b>	
➤ sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique	37.
➤ sur le projet de création d'un Périmètre de Protection des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'église Notre-Dame de la Consolation)	37.
➤ sur les observations du public	38.
<b><u>Conclusions et avis du commissaire-enquêteur</u></b>	38.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## **PREAMBULE**

La commune du **Vieux-Marché** est membre de la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté qui compte 60 communes pour une population d'environ 100.000 habitants en 2017. Dans le cadre du transfert de compétences à l'échelle intercommunale, Lannion-Trégor Communauté est désormais en charge, entre autres, de la mission d'élaboration des documents d'urbanisme.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor rendu exécutoire le 6 mars 2013.

L'Arrêté de mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre Dame de la Consolation), a été signé le 27 septembre 2017, par M. le Président de Lannion-Trégor Communauté .

## **1. PRESENTATION DE L'ENQUETE - GENERALITES**

### **1.1 Objet de l'enquête**

Par délibération du 21 mars 2008, le Conseil Municipal du **Vieux Marché**, a prescrit **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme** afin que la commune puisse disposer d'un document officiel et accessible à la population qui :

- fixe un projet global pour la commune en matière d'urbanisme,
- délimite les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles, à protéger,
- définit les règles d'implantation et de configuration des constructions.

Dans sa séance du 23 janvier 2013, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui sont:

- **conforter le renouveau de la démographie communale par le renforcement des services à la population et par le développement d'une nouvelle offre en logements,**
- **protéger et mettre en valeur les espaces naturels et urbains qui façonnent l'identité communale,**
- **soutenir, valoriser et développer le socle économique local,**
- **faciliter l'ensemble des déplacements en garantissant des conditions de sécurité optimales.**

Les dispositions nouvelles introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ont obligé la commune à tenir un nouveau débat sur les orientations générales du PADD le 22 septembre 2016 sans que soit pour autant remis en cause les orientations fixées à l'origine. Quelques modifications ont été apportées sur les évolutions démographiques et résidentielles intervenues depuis 2014 : la nécessité de porter le projet à l'horizon de 2027, ainsi que le développement d'une activité touristique.

Lors de la séance du conseil municipal du 20 mars 2017, le projet du Plan Local d'Urbanisme a été arrêté après que M. le Maire ait dressé le bilan de la concertation telle que prévue par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

## **1.2. Cadre juridique**

Cette enquête publique prescrite par arrêté du 27 septembre 2017, a été organisée en application du décret du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et du Code de l'Urbanisme.

Depuis le 1er juin 2012, la réforme de l'enquête publique découlant des travaux du Grenelle II de l'environnement et de la Loi ENE du 12 juillet 2010 est entrée en vigueur.

Cette enquête publique unique porte également sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords (portails Ouest et Nord de l'église Notre-Dame de la Consolation (inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 janvier 1927). Une nouvelle procédure dite de **l'enquête unique** se substitue à celle des enquêtes conjointes.

La loi relative à la Liberté de la création à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) sont régis par de nouvelles dispositions. Ils sont devenus des « Périmètres Délimités des Abords » (PDA).

## **1.3.Composition du dossier d'enquête**

Le dossier complet soumis à l'enquête publique se compose :

### Pièces administratives

- délibération du conseil municipal de la commune du Vieux Marché du 21 mars 2008 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme,
- séance du 23 janvier 2013 du conseil municipal (débat autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

- séance du 22 septembre 2016 (tenue d'un nouveau débat autour du PADD)
- délibération du 20 mars 2017 (Bilan de la concertation et arrêt du PLU)
- Avis des Personnes Publiques Associées
- 2 registres d'enquête

### **1.3.1 Le dossier relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme comprend :**

**1 - Le rapport de présentation**, qui comprend 165 pages, présente la commune, établit un diagnostic démographique et socio-économique et vie locale, les prévisions de développement et identification des besoins, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, l'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles, l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement.

**2 – le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui comprend 10 pages est un document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Les 3 grands axes principaux sont :

- ◆ Conforter le renouveau de la démographie communale par le renforcement des services à la population et par le développement d'une offre nouvelle en logements.
- ◆ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et urbains qui façonnent l'identité communale.
- ◆ Soutenir, valoriser et développer le socle économique local.

### **3 – les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Sont identifiées des zones 1AU et 1AUms pouvant s'urbaniser selon le règlement du PLU et des zones 2AU dont l'ouverture est subordonnée à une modification du PLU.

### **4 – Le règlement et ses documents graphiques**

- ◆ le règlement littéral, qui énonce les règles applicables dans chaque zone,
- ◆ 3 documents graphiques : 2 plans à l'échelle 1/5000 et un plan au 1/10000

### **5 – Annexes**

- ◆ plan des servitudes d'utilité publique
- ◆ schéma du réseau d'eau potable
- ◆ schéma du réseau d'assainissement collectif des eaux usées

- ◆ arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique la mise en place des périmètres de protection réglementaire des prises d'eau de Lestrez/Keriel et de Traou Long
- ◆ règles incendie
- ◆ système d'élimination des déchets

## 6 – Un registre d'enquête

### **1.3.2. Le dossier relatif à la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation comprend :**

- ◆ 2 notices explicatives
- ◆ 1 registre d'enquête

## **2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1. Désignation du commissaire-enquêteur**

Monsieur le Conseiller Délégué du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 18 septembre 2017 m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour effectuer l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du **Vieux Marché** et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation), située au centre-bourg.

### **2.2 .Arrêté portant ouverture de l'enquête publique**

Par arrêté du 27 septembre 2017, M. le Président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique. Cette enquête s'est déroulée du 23 octobre 2017, pour une période de 36 jours, soit jusqu'au 27 novembre 2017 inclus.

Cet arrêté précise l'ensemble des modalités de ladite enquête publique en mentionnant :

- la date et l'objet de l'enquête,
- la nomination par le Tribunal Administratif du commissaire-enquêteur ,
- le siège de l'enquête, lieu où le public pourra consulter le dossier et le registre d'enquête,
- les lieux, jours et heures où le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public,
- les modalités pour le public, à l'issue de l'enquête publique, de consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

### **2.3. Information du public**

Conformément à l'arrêté de M. le Président de Lannion-Trégor Communauté les mesures de publicité ont été effectuées par :

- un avis d'enquête, affiché à la mairie du **Vieux Marché** parfaitement visible du public
- des insertions dans la rubrique « annonces légales »
- - 1ère insertion Ouest-France et Le Trégor le 12 octobre 2017
- - 2ème insertion Ouest-France et Le Trégor le 26 octobre 2017
- 1 panneau de l'avis d'enquête a également été mis en place à différents endroits de la commune :
  - Hent Gwazh
  - Hent Tanguy Prigent
  - Hent Becheneg
  - Hent Ar Penker
  - Plan d'eau
- sur les sites internet [www.lannion-tregor.com](http://www.lannion-tregor.com) et [www.commune-levieuxmarche.com](http://www.commune-levieuxmarche.com)

J'ai constaté que ces mesures de publicité ont bien été effectuées.

#### **2.4. Permanences et entretiens**

J'ai reçu par voie postale le 26 septembre 2017 le dossier d'enquête et le 11 octobre j'ai rencontré M.KERNEC Maire du **Vieux Marché**, M.MORICE, adjoint à l'urbanisme, Mme LAPOUS de la mairie et M. ROISNE, de Lannion-Trégor Communauté.

Cette réunion avait pour objet de présenter les dossiers et de répondre à mes premières questions J'ai effectué, à l'issue de ma première permanence du 23 octobre, une visite de la commune en compagnie de M.MORICE, adjoint à l'urbanisme.

Cette enquête s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs du 23 octobre au 27 novembre 2017 inclus. Les dossiers relatifs à d'enquête publique unique ont été mis à la disposition du public à la Mairie du **Vieux-Marché** aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Je me suis tenue à la disposition du public en mairie lors de mes 4 permanences les :

- lundi 23 octobre 2017 de 14h à 17h
- mercredi 8 novembre 2017 de 9h à 12h
- samedi 18 novembre 2017 de 9h à 12h
- lundi 27 novembre 2017 de 14h à 17h

#### **2.5 Présentation du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Présentation de la commune

La commune du **Vieux-Marché** se situe à 16kms au Sud de Lannion. Elle bénéficie de la proximité de la RN 12 et se situe à environ 2kms de la gare TGV/TER de Plouaret.



Elle est limitée :

- ◆ au Nord par Ploubezre
- ◆ à l'Ouest par Plouaret
- ◆ au Sud par Plounevez-Moëdec
- ◆ à l'Est par Pluzunet et Trégrom

Elle est traversée par 5 routes départementales:

- ◆ la RD 11, la RD 132, la RD 74, la RD 32 et la RD 88.

La commune se situe à 2kms de la gare de Plouaret (ligne TGV/TER).

La commune couvre une superficie de 2313ha et correspond à un large plateau qui atteint au maximum l'altitude de 190 mètres au lieu-dit Pan Ar Ménez et au minimum 70 mètres au Lossat. Ce plateau est limité dans sa partie Est par le Léguer et il est entaillé par le vallon du Saint-Ethurien qui parcourt la commune dans sa partie centrale.

**Le rapport de présentation** (sont repris ci-après quelques extraits) :

**Diagnostic démographique et socio-économique et vie locale**

Population – espace urbain – habitat

La commune comptait 1306 habitants lors du recensement de la population en 2012. Après une période de déclin, la commune retrouve un niveau de population égal à celui recensé en 1982. 81 nouveaux logements ont été édifiés entre 2003 et 2015, ce qui représente une moyenne annuelle d'environ 7 unités.

Economie

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire des **exploitations agricoles** a été réalisé et a conduit à l'identification de 19 exploitations. L'activité de production de lait domine (16 unités).

Le **tissu commercial** et de services est limité, la commune voisine Plouaret dispose d'une offre diversifiée et étendue qui permet de répondre aux besoins de la commune.

L'**activité artisanale** est bien représentée sachant que la commune abrite une zone d'activités communautaire de Park An Itron d'une surface totale de 5,5ha, laquelle dispose de terrains libres pour une emprise de 1ha.

L'**activité touristique** et des loisirs est bien représentée selon Côtes d'Armor Développement, Un projet de construction d'hébergement saisonnier aux abords du Léguer est en cours. Un nombre important de chemins de randonnées (pédestre et équestre) permettent de découvrir la commune. Le chemin de GR 34b traverse la commune.

### Les équipements

La commune est bien équipée : une mairie, un bureau de poste, une salle et un terrain de sport, une salle des fêtes, une bibliothèque, la salle Victor Hugo.

Elle dispose également des équipements (gendarmerie, collège, maison du développement , pôle enfance/jeunesse sur la commune voisine de Plouaret.

### Les réseaux divers

Lannion-Trégor Communauté est service gestionnaire du réseau collectif d'assainissement des eaux usées (des travaux sont envisagés pour réduire de 20 à 25% l'intrusion d'eaux parasites et du service public de l'assainissement non collectif.

L'autorité gestionnaire du réseau d'adduction en eau potable est le syndicat de Traou Long.

La commune est concernée par les périmètres de protection réglementaires autour de la prise d'eau de Traou Long et des prises d'eau de Lestreuz et de Keriell.

### Déchets

L'élimination et la valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés relèvent de la compétence de Lannion-Trégor Communauté.

## **Analyse de l'état initial et de l'environnement**

### milieu physique

La commune du **Vieux Marché** couvre une superficie de 2313ha. Son relief est compris entre 70 et 190 mètres.

### Milieux naturels

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor a identifié une trame verte et bleue qui correspond aux vallées du Léguer et du Saint-Ethurien (cours d'eau, zones humides, boisements, zones à dominantes naturelles).

### Les zones humides, bocage et bois

Un inventaire des zones humides a été réalisé. Ces zones couvrent une superficie d'environ 239ha  
Le bocage et les principaux bois ont été inventoriés.

La commune abrite :

- le site Natura 2000 « vallée du Léguer »
- 3 zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF)

### Les nuisances et les risques

La commune du **Vieux Marché** est concernée par les risques suivants :

- risque sismique (niveau 2)
- risque mouvement de terrain (argiles)

- risque inondation de plaine par débordement du Léguer
- risque de matières dangereuses (voie ferrée Paris-Brest)

#### Patrimoine architectural

La commune possède un patrimoine architectural très riche (patrimoine religieux, civil et rural).

Cinq monuments bénéficient d'une protection au titre des Monuments Historiques :

- la Chapelle des Sept Saints (classement Monuments Historiques du 24 mars 1956)
- le Dolmen dit de la chapelle des Sept Saints (classement Monuments Historiques liste de 1887)
- l'Eglise Notre-Dame de la Consolation : portail Ouest et Nord (inventaire Monuments Historiques du 22 janvier 1927)
- la Chapelle et la Croix de la Trinité (inventaire des Monuments Historiques 11 février 1964)
- le Manoir de Kergoz (inventaire des Monuments Historiques 20 juin 2003)

### **2.6 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD est un document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les objectifs retenus dans le projet de PLU, sont définis dans le PADD selon 4 grands axes :

- 1 – Conforter le renouveau de la démographie communale par le renforcement des services à la population et par le développement d'une offre nouvelle en logements
  - Soutenir la croissance démographique retrouvée de la commune en favorisant l'accueil de nouveaux habitants et en développant une offre diversifiée de logements.
  - Promouvoir une urbanisation maîtrisée, respectueuse de l'environnement et économe en espace.
  - Offrir un bon niveau d'équipements afin de répondre aux attentes de la population.
- 2 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et urbains qui façonnent l'identité communale
  - Préserver l'identité et la qualité paysagère de la commune.
  - Assurer la préservation de la ressource en eau.
- 3 - Soutenir, valoriser et développer le socle économique local
  - Favoriser la diversité du tissu économique et culturel communal.
  - Développer l'activité touristique.
  - Valoriser le parc d'activités de Park an Itron.
  - Maintenir l'activité agricole et permettre sa diversification.
- 4 – Faciliter l'ensemble des déplacements en garantissant des conditions de sécurité optimales
  - Sécuriser les déplacements en entrées de bourg.
  - Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU (OAP)** du PLU de **Vieux Marché** conformément aux articles L 123-1-4 et R 123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs.

**Les zones 1AU, et 2AU** représentent une surface totale de **7,5ha** à vocation principale d'habitat avec une densité minimale de 12 logements/ha. **1,2ha** sont constructibles dans les zones urbaines. Ces surfaces représentent un potentiel de 100 logements.

Les **plans graphiques** et le **règlement** traduisent les grandes orientations du PADD en délimitant les zones urbaines « zone U », et à urbaniser « zone AU » la zone agricole « zone A » et la zone naturelle « zone N »

### **2.7 – Présentation du projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords**

Le portail Ouest, la petite porte Nord avec les niches qui la flanquent de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 janvier 1927.

Ce sont des éléments de sculpture en granit qui présentent des éléments similaires, le portail Nord étant une version simplifiée du portail Ouest.

Ces éléments proviennent de l'ancienne Chapelle Notre-Dame de la Consolation, construite durant la première moitié du 16<sup>e</sup> siècle.

En concertation avec la commune du **Vieux-Marché**, la Direction des Affaires Culturelles a décidé de procéder à la modification de son périmètre de protection actuellement d'une surface de 78,5ha pour revenir à 15,4 hectares après création d'un Périmètre Délimité des Abords. L'objectif de cette procédure est d'adapter à la réalité du terrain le périmètre de protection afin de protéger la qualité des abords de cet ensemble patrimonial tout en excluant du périmètre les secteurs sans co-visibilité avec ces monuments, sans impact direct sur la qualité de ses abords et a priori dénués pour cette problématique de protection du monument.

### **2.8. Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté d'ouverture, l'enquête publique unique a eu lieu du 23 octobre au 27 novembre 2017 inclus. Les registres d'enquête (l'un pour le projet de PLU et l'autre pour la création d'un Périmètre Délimité des Abords) ont été ouverts, cotés et paraphés par moi-même et joints aux dossiers qui ont été tenus à la disposition du public en mairie du **Vieux-Marché** pendant la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Je me suis tenue à la disposition du public, en mairie les :

- lundi 23 octobre 2017 de 14h à 17h
- mercredi 8 novembre 2017 de 9h à 12h
- samedi 18 novembre 2017 de 9h à 12h
- lundi 27 novembre 2017 de 14h à 17h

### **3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE**

Pendant la procédure d'élaboration du PLU des panneaux d'exposition ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie. Trois réunions publiques se sont tenues les 17 décembre 2009, 20 juin 2013 et 1er juillet 2016. Les observations ou suggestions formulées ont fait l'objet d'un examen de détail. Certaines observations ont été prises en compte dès lors qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations générales du projet.

L'inventaire des zones humides a été mis à disposition du public du 10 février au 10 mars 2017.

#### **3.1 Observations du public**

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 15 personnes qui ont consigné des observations ou propositions sur le registre d'enquête relatif à l'élaboration du P.L.U.

Aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête mis à disposition pour la création du Périmètre Délimité des Abords autour de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation.

#### **Monsieur Pierre CHAMBE, Crech Ar Feunteun – Les Sept Saints**

Demande, à titre conservatoire par rapport à la déclaration préalable déposée en mairie et en cours d'instruction, que la dépendance en face de la longère et l'atelier de la même longère soient considérés comme susceptibles d'un changement de destination en application de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme et figurant en rouge sur le plan intégré du projet de PLU.

Souhaite aussi que dans le projet d'article A2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières « Zones A et Aa » il puisse y avoir une certaine souplesse sous forme de dérogation possible en cohérence avec les projets de la mairie et en accord avec la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et propose un exemple de rédaction « *qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire sauf dérogation en cohérence avec les projets de la mairie et en accord avec la CDPEANF* ».

Regrette que le PLU n'autorise pas en zone A les résidents, hors exploitations agricoles, à avoir des chambres d'hôtes. Souhaite que le règlement du PLU soit modifié en conséquence et soit en cohérence avec la volonté de la mairie de valoriser le tourisme vert et de ne pas s'opposer à l'ouverture de chambres d'hôtes en zone A ( page 8 du PADD point 3.2.)

**Monsieur LE BOUDOUR Aurélien**, habite au 21 Justissou parcelles 1094, 1087,1089  
Souhaite s'installer comme ETA entreprise de travaux agricoles en 2018. Demande 500m<sup>2</sup> sur la parcelle 1094 afin de construire son habitation.

**Monsieur Michel LE THOMAS**, habite derrière la Chapelle des Sept Saints,  
Souhaite que la structure envisagée derrière l'ancienne école ne soit pas un point relais pour camping cars mais une sorte de halle ouverte accueillant uniquement des randonneurs pédestres ou cyclotouristes. La restauration de la pompe, dans le bas du hameau, dans la vallée mériterait d'être envisagée.

Déplore le manque d'entretien des espaces et ne voit pas l'intérêt de mettre un cheminement sableux de la Chapelle à la Fontaine et encore moins d'y installer des « stèles » tout au long du chemin. Est opposé à faire du village un lieu trop marqué définitivement et outrancièrement par le ou les faits religieux.

**G.F.A. De Kermarquer**,

Souhaite le classement de la parcelle 178 en A et non en N afin de rationaliser le parcellaire et faciliter l'exploitation agricole (jeunes en cours d'installation). Compensation plantée en relocalisation. Signale que la parcelle attenante au hêtre de Kervinhy porte ombrage à ce hêtre. Demande pourquoi des zones agricoles sont classées en N alors qu'elles ne sont pas boisées. Quelle conséquences pour l'activité agricole?

**Monsieur LE FLOC'H Patrice** 22, Hent ar Chosty – Le Vieux- Marché

Souhaite que soit déplacée la limite entre la zone UC et UE afin de pouvoir construire un garage en fond de terrain. Demande le devenir de son terrain classé en zone UE (vente, accès...) et souhaite que ne soit pas matérialisée sur le plan graphique l'allée de sa maison.

**Madame MOREL Eveline**, 28, rue Bel Air – Plouaret

Demande la constructibilité de son terrain cadastré n°0A-1612 au lieu dit « Le RHUN » car celui-ci est enclavé entre 2 constructions et est viabilisé (eau, EDF).

Lors de ma dernière permanence Mme MOREL est venue déposer un courrier dans lequel elle indique qu'une personne serait intéressée par l'acquisition de son terrain. (selon ses dires elle a rencontré M. le maire à ce sujet).

**Indivision GOARIN**, représenté par M.Gilles GOARIN 91, rue Ernest Renan à Perros-Guirec

Souhaite que la parcelle cadastrée sous le n°1881 de la section C pour 19a86c (division du n°160 section C) soit classée en zone UC en totalité ou en partie afin d'y construire une maison d'habitation. Ce terrain est raccordable au tout à l'égout.

**Indivision BOURDELLES**, 15, rue Gabriel Vicaire – Perros-Guirec

Demande la constructibilité de la parcelle n°1773, située à Penker Huellan. Cette parcelle se situant dans le même champ que les parcelles n°1772 et 1759 qui sont construites. Ce terrain n'a aucun bail agricole depuis le décès de M.etMme LANCIEN et aucun talus ne sépare les lots 1772 et 1759.

**Courrier « Les riverains du Pont Neuf »** transmis en recommandé avec AR le 17.11.2017

Contestent la future Zone Naturelle Touristique sur les parcelles (1818,630,631,633). Ces parcelles ayant subi une modification de classement dans le projet PLU entre le projet arrêté le 07.07.2016 et celui du 20.03.2017.

Le courrier (joint au présent PV de synthèse) fait part des inquiétudes de voir un tel projet dans une zone Natura 2000, en zone inondable, à proximité d'une parcelle agricole,...).

**M.et Mme GEFROY** Guy, 26 hent ar Penker – Le Vieux-Marché

Demande le devenir de sa parcelle n°1011 située au Rhun, en zone UC au futur PLU actuellement ses bâtiments sont à usage professionnel (garage) Demande s'il peut construire une habitation.

**M.KERNEC**, Maire du Vieux-Marché

Demande une modification de zonage – passer d'une zone 2AU2 à une zone 1AU1.

**M.MARLET**, accompagné de 2 personnes a déposé un dossier au nom du collectif « les habitants des Sept Saints » sur les conséquences du PLU du Vieux-Marché et propositions.

Sur les projets avancés par la municipalité dans son objectif de « *soutenir, valoriser et développer le socle économique local en développant l'activité touristique* » Le collectif apporte son point de vue sur les points suivants :

- la réfection de la route et création d'un chemin doux
- projet de création d'une aire de stationnement pour les campings-cars
- construction d'un bâtiment dans la cour de l'ancienne école

Le collectif apporte des propositions qui vont toutes dans le sens de préserver l'identité propre du hameau des Septs Saints par un mélange harmonieux entre nature et culture.

**M.RIOU Alain**, 28 rue Frédéric Cailliaud – Nantes

Parcelle A1034 Traou Legueriou – demande les possibilités d'extension de son habitation. (demande orale).

### **3.2 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés**

Les PPA n'ont pas fait de remarques particulières remettant en cause le projet d'élaboration du P.L.U lors de la réunion conjointe qui s'est tenue le 28 juin 2016.

Le dossier sur le projet d'élaboration du P.L.U a été notifié pour avis le 29 mars 2017 :

- Sous-Préfecture de Lannion
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer/Unité Territoriale de Lannion
- Agence Régionale de Santé
- Directeur Départemental des Services Incendie et de Secours
- SNCF Immobilier Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
- Orange Unité pilotage réseau Ouest
- INAO
- Région Bretagne
- Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor
- Conseil Départemental des Côtes d'Armor
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor
- DDTM22 – Service MOTDDP (secrétariat de la CDPENAF)
- Les communes de Plouaret, Ploubezre, Plounevez-Moëdec, Pluzunet et Trégrom.

**Mme la Sous-Préfète de Lannion** a émis un avis favorable à l'élaboration du projet de P.L.U sous réserves de la prise en compte d'observations ou de remarques relatives aux zones humides, cours d'eau (à faire figurer sur les plans graphiques, réseaux des eaux pluviales et usées, (précisions à apporter dans le règlement) dénomination à revoir pour la Maison de Kergoz et non Manoir, urbanisation du secteur du Rhun, numérisation du PLU au format CNIG.

**La Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor** souhaite que les constructions de la nouvelle zone Nt (zone touristique) se situent le plus loin possible de la limite de la zone agricole (préservation de l'activité agricole et des possibilités d'épandage)

**La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** lors de sa réunion du 4 mai 2017 émet, à l'unanimité, un avis favorable

- aux dispositions du projet de règlement du P.L.U qui encadrent plus particulièrement les règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation,
- à la délimitation de cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en zone naturelle, agricole ou forestière.
  - Secteur AY – site de Justice – activité existante en zone agricole
  - Secteur NY – site du moulin de Goaziliec – activité existante en zone naturelle
  - Secteur NT – site du moulin du pont neuf – site d'hébergement touristique
  - Secteur Ne – site des sept saints – bâtiment pour manifestations culturelles et de loisirs
  - Secteur Nyp – site de Traou Long – site de la prise d'eau potable



**La Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Unité risques et nuisances** demande de compléter le rapport de présentation sur les risques naturels (sols argileux, cavités souterraines au lieu-dit Goaziliec (plans joints)

**Agence Régionale de Santé Bretagne**, a émis un avis favorable assorti de quelques observations à prendre en compte (plans joints).

**Les Services d'Incendie et de Secours** transmettent deux notices sur les règles définissant la desserte et la défense extérieure contre l'incendie pour les bâtiments d'habitation et pour les bâtiments artisanaux ou industriels.

**La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne** n'a formulé aucune observation sur le dossier.

**La Région Bretagne**, informe que le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable.

La région encourage la couverture progressive de l'ensemble du territoire par un SCOT à l'échelle du Pays, et par un Plan Local d'Urbanisme et un Programme Local de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie** n'a pas de remarque particulière à formuler sur les documents.

**L'Institut National d'Origine de la qualité**, n'a pas d'objection à formuler sur le dossier

**La SNCF – Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest**

Quelques observations sur le rapport de présentation, plan de zonage et règlement ainsi que sur le plan des servitudes, une notice est jointe à l'avis.

**Orange – Unité Pilotage Réseau Ouest**

Rappelle les règles relatives à l'implantation en souterrain des réseaux téléphoniques.

**Le Conseil Départemental des Côtes d'Armor**, émet un avis favorable sur le projet du P.L.U, sous réserve de la prise en compte d'observations relatives au réseau routier, aux sentiers de randonnée et aux milieux naturels.

Le Conseil Départemental demande également d'associer l'Agence Technique de Lannion en amont de toute réalisation d'aménagement sur le réseau routier.

La commune de **Plouaret** a émis un avis favorable en s'étonnant des possibilités de construction au hameau du Rhun côté du Vieux-Marché, (zone UC) alors que seules les réhabilitations et extensions sont autorisées du côté Plouaret et ce, dans le cadre des obligations réglementaires visant à ne plus consommer d'espaces agricoles en dehors des hameaux existants.

#### **4 – CLOTURE DE L'ENQUETE**

Lors de ma dernière permanence du 27 novembre 2017, j'ai clos et signé le registre d'enquête. J'ai rencontré M. le Maire et M.Roisné, je leur ai fait part du déroulement de l'enquête.

J'ai transmis à M.le Président de Lannion-Trégor Communauté le procès-verbal de synthèse des observations du public en lui demandant de me fournir un mémoire en réponse. Mémoire que j'ai reçu le 14 décembre 2017.

Mon rapport, conclusions et avis seront transmis à M.le Président de Lannion-Trégor Communauté

Pordic, le 19 décembre 2017

Yveline Malpot  
Commissaire-enquêteur

Commissaire-enquêteur  
Yveline MALPOT

**DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR**

**COMMUNE DU VIEUX-MARCHE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

(du 23 octobre au 27 novembre 2017)

-----

1. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
2. Projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (portails Ouest et Nord de l'église Notre Dame de la Consolation (inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 janvier 1927)

-----

**Avis et conclusions du commissaire-enquêteur sur l'élaboration du Plan  
Local d'Urbanisme**

## **Rappel de l'objet de l'enquête publique**

La commune du **Vieux-Marché** est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) cependant pour aller plus loin dans sa réflexion urbaine et utiliser l'ensemble des outils réglementaires et juridiques mis à sa disposition, par délibération du 21 mars 2008, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La commune du **Vieux Marché** est membre de la communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté qui compte 60 communes pour une population d'environ 100.000 habitants en 2017.

Dans le cadre d'une de ses compétences Lannion-Trégor Communauté a désormais en charge la mission d'élaboration des documents d'urbanisme. L'Arrêté de mise à l'enquête publique unique a été signé le 27 septembre 2017 par M.le Président de Lannion-Trégor Communauté.

## **Avis du commissaire-enquêteur**

### **➤ sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique**

J'ai été désignée par décision n°E17000283/35 de M. le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes en date du 18 septembre 2017 en qualité de commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprenait toutes les pièces réglementaires telles qu'énumérées dans mon rapport. Le dossier permettait au public d'avoir une bonne connaissance du projet du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune.

Une réunion a eu lieu en mairie le 11 octobre 2017 en présence de M.KERNEC, Maire du **Vieux Marché**, M.MORICE adjoint à l'urbanisme, Mme LAPOUS de la mairie et M.ROISNE du service urbanisme de Lannion-Trégor Communauté afin de fixer les modalités de l'enquête et répondre à mes premières questions. J'ai procédé à une visite de la commune en compagnie de M.MORICE à l'issue de ma première permanence le 23 octobre.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec des parutions légales de l'avis et rappel d'ouverture de l'enquête dans les journaux Ouest-France et le Trégor L'avis d'enquête était affiché à la porte de la mairie ainsi qu'à plusieurs endroits de la commune :

- Hent Gwazh
- Hent Tanguy Prigent
- Hent Becheneg
- Hent Ar Penker
- Plan d'eau

Le public a pu prendre connaissance du dossier sur les sites internet [www.lannion-tregor.com](http://www.lannion-tregor.com) et [www.commune-levieuxmarche.com](http://www.commune-levieuxmarche.com).

Le public a pu me rencontrer au cours de mes 4 permanences que j'ai tenues en mairie. Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant les jours et heures d'ouverture de la mairie.

***Je considère que toutes les procédures réglementaires ont été respectées sur le déroulement de l'enquête et les conditions d'information du public. Celles-ci ont prouvé une forte volonté de la commune à associer la population au projet de PLU.***

J'ai reçu 15 personnes qui ont consigné leurs observations, propositions sur le registre d'enquête, Des courriers, dossiers, m'ont également été déposés lors de mes permanences.

J'ai adressé un procès-verbal de synthèse à M.le Président de Lannion-Trégor Communauté en lui demandant de m'adresser un mémoire en réponse. Mémoire que j'ai reçu le 14 décembre 2017.

#### ➤ **Sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune**

La commune du **Vieux-Marché** est située à 16kms au sud de Lannion. La commune compte 1306 habitants (recensement 2012). L'urbanisme de la commune est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme.

La commune par délibération en date du 21 mars 2008 a souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme.

Deux bureaux d'étude se sont succédés pour mener à terme les études relatives à l'élaboration du projet de P.L.U. Après un premier débat en conseil municipal autour du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) le 23 janvier 2013, le PLU a été arrêté le 3 mars 2014, puis des dispositions nouvelles ont été introduites par la Loi ALUR et un nouveau débat d'orientations du PADD a eu lieu le 22 septembre 2016 avant son arrêt le 20 mars 2017.

Une étude attentive du dossier d'enquête, ma rencontre avec M.le Maire du **Vieux-Marché**, l'adjoint à l'urbanisme, le service Urbanisme de Lannion-Trégor Communauté, mes visites sur place m'ont permis de bien comprendre et appréhender les objectifs visés par le projet d'élaboration du PLU de la commune du **Vieux-Marché**.

Les élus ont la volonté d'élaborer un projet de PLU respectant l'environnement, les activités agricoles, développer un urbanisme modéré autour du centre bourg, valoriser le patrimoine local architectural et paysager et la gestion des déplacements.

Le rapport de présentation a présenté un diagnostic territorial complet de la commune (démographie, économie, vie locale, état initial de l'environnement : milieux physiques et naturels, risques et nuisances, l'espace urbain, la consommation des espaces naturels et agricoles). Ce diagnostic a permis aux élus de débattre et d'arrêter les grandes orientations de leur Projet d'Aménagement e de Développement Durable conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme qui précise les objectifs ainsi que le contenu du PADD.

Les grandes orientations du PADD ont été arrêtées le 22 septembre 2016 lors d'une séance du conseil municipal selon 4 objectifs :

- 1 – Conforter le renouveau de la démographie communale par le renforcement des services à la population et par le développement d'une offre nouvelle en logements
- 2 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et urbains qui façonnent l'identité communale
- 3 – Soutenir, valoriser et développer le socle économique local
- 4 – Faciliter l'ensemble des déplacements en garantissant des conditions de sécurité optimales

Les grandes orientations du PADD se traduisent par des plans graphiques qui font apparaître le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et naturelles. Les règles qui s'appliquent à chaque zone sont définies dans le règlement écrit .Le règlement est adapté au caractère de chaque zone.

- les **zones urbaines** à vocation d'habitat ou activités (86,55ha)
- les **zones AU** (à urbaniser) et zone agglomérée ( 9,6ha)
- la **zone Agricole** (A) (1366,45ha)
- la **zone Naturelle** (N) (776,40ha)

**Les plans graphiques font également paraître :**

- - les zones humides,
- - les emplacements réservés
- - les boisements et arbre isolé
- - les haies, talus, lisière boisée
- - le patrimoine religieux, commémoratif et funéraire
- - la patrimoine architectural domestique et agricole
- - les sites archéologiques
- - les sentiers piétonniers
- - les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- - les servitudes d'utilité publique

### **Conforter le renouveau de la démographie communale par le renforcement des services à la population et par le développement d'une offre nouvelle en logements**

La municipalité a opté pour une croissance démographique annuelle d'environ +0,6% ce qui représente 1430 habitants environ à l'horizon 2027.

Pour répondre à ces besoins, le projet de PLU prévoit 9,6ha à urbaniser (zones AU et zone agglomérée) avec une densité minimale moyenne de 12 logements à l'hectare (zones AU) soit environ 100 unités entre 2017 et 2027. Cette densité moyenne à l'hectare des constructions est conforme aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor. Entre 2003 et 2015 la densité moyenne à l'hectare était de 5,5 logements.

*Je considère que la commune prouve, ainsi sa volonté de développer des projets d'urbanisation moins consommateur d'espace foncier.*

*Les futures zones à urbaniser se concentrent autour du centre bourg et permettront ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels conformément à la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain et la préservation du patrimoine environnemental et paysager.*

### **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et urbains qui façonnent l'identité communale**

Les bâtis d'intérêt architectural ont été répertoriés sur un plan graphique. Dans les zones **A** (agricole) le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et dans les zones **N**, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Lors de ma visite sur le territoire communal j'ai pu constater que la commune abrite un patrimoine naturel particulièrement riche, les boisements, haies, talus, lisière boisée et arbre isolé sont répertoriés et protégés en application des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme. La vallée du Léguer est inscrite en site Natura 2000. Le patrimoine naturel de la commune a une place importante dans la détermination de la « structure verte et bleue » du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor.

Au cours de ma visite sur le terrain, j'ai vu le hêtre de Kervinhy, répertorié comme un des plus beaux arbres de Bretagne. Cet arbre est situé sur une parcelle privative et afin d'en assurer sa protection pérenne je propose de l'identifier comme un espace boisé classé (EBC).

La **zone N** (naturelle) représente 34,65% du territoire communal, soit 776,4ha. Le règlement de la zone vise à assurer la préservation des espaces naturels et la qualité des paysages.

L'inventaire des zones humides a été réalisé et mis à la disposition du public du 10 février 2017 au 10 mars 2017. Ces zones apparaissent sur les plans graphiques avec une trame spécifique.

Les périmètres de protection des prises d'eau de Lestreiz/Keriel et Traou Long sont reportés aux servitudes d'utilité publique.

**Cinq Monuments Historiques** sont classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques ce sont :

- Chapelle des Sept Saints,
- Eglise Notre-Dame de la Consolation : portail ouest-petite porte Nord avec les niches qui la flanquent et Pietà dans la niche gauche
- Chapelle et Croix de la Trinité
- Dolmen dit de la Chapelle des Sept Saints
- Manoir de Kergo, communs situés au Sud-Est de la cour en totalité, ainsi que le puits placé contre le mur Ouest du pavillon postérieur.

La protection de ces Monuments Historiques figurent sur le plan graphique des **servitudes d'utilité publiques**.

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme des **emplacements réservés** ont été inscrits sur les plans graphiques (création d'une voie d'accès à la zone 2AU2, création d'un chemin piéton entre les zones 2AU2 et 2AU4, création d'un espace vert et création d'un chemin piéton entre la zone 1AU7 et la rue de Bellevue), les **sentiers piétonniers** y figurent également. Il conviendra d'ajouter sur les plans graphiques les 3 nouveaux tronçons présentés par les services du Conseil Départemental.

Les **sites archéologiques** répertoriés sur la commune figurent sur les plans graphiques du futur P.L.U.

### **Maintenir et développer le tissu économique local**

La **surface agricole** représente 61,05% du territoire communal, soit 1366,45ha. Le règlement de la **zone A** vise à limiter la constructibilité dans les espaces agricoles. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation agricole (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôte,...) à condition que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site offrant ainsi la possibilité de développer un accueil touristique. Le PLU a repertorié les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU crée une **zone UY** réservée à l'accueil des activités économiques. Une zone UC a été créée au Rhun afin de conserver ou donner la possibilité aux entreprises situées dans ce secteur de pouvoir continuer et développer leurs activités. Cette zone offre la possibilité de quelques constructions.



Dans le cadre d'activités touristiques et des loisirs, une zone **Nt** a été délimitée, après avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers afin de permettre la construction de 5 cabanes destinées à la location de loisirs. Au regard du plan graphique cette zone est impactée par une zone humide qui devra être protégée. Les constructions devront se situer le plus loin possible de la limite de la zone agricole (préservation de l'activité agricole et des possibilités d'épandage). Une zone **Ne** a également été délimitée afin de permettre la construction d'un local dont l'emprise totale ne devra pas excéder 100m<sup>2</sup>, sur le site des Sept Saints. Ce local devra répondre aux stricts besoins nécessaires à l'Association.

**Faciliter l'ensemble des déplacements en garantissant des conditions de sécurité optimales**

La commune a aménagé la section de la route départementale n°32 qui se développe entre le centre bourg et le secteur de Bechenec/Gwas ar Flour. Son objectif est de poursuivre cet aménagement jusqu'en limite de Plouaret afin de sécuriser au maximum les déplacements et les conditions de déplacement des piétons. Il est prévu de créer une promenade piétonne autour du centre bourg et de promouvoir un meilleur partage de l'espace public avec les nouveaux quartiers d'habitation. Afin d'encourager les déplacements en vélo, la commune devra en prévoir le stationnement.

***Je considère que les pièces écrites du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les plans graphiques traduisent les grandes orientations de la municipalité définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.***

➤ **Sur les observations du public**

Au cours de mes 4 permanences j'ai reçu 15 personnes. Les observations du public ont été résumées dans la partie rapport et plus largement détaillées dans le procès-verbal de synthèse figurant en annexe.

*Les réponses que j'ai obtenues auprès de Lannion-Trégor Communauté figurent en italique.*

**Monsieur Pierre CHAMBE**, Crech Ar Feunteun – Les Sept Saints  
(demande de changement de destination d'un atelier et d'une dépendance)

*L'identification des deux bâtiments correspondants en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme pourra être envisagée sous réserve que ces bâtiments présentent les critères et attributs retenus par le PLU pour se voir attribuer la possibilité de faire l'objet d'un changement de destination.*

*Seule l'extension des constructions d'habitation existantes est autorisée en zone A, sachant par ailleurs que les droits à construire offerts dans cette zone par le PLU sont soumis à l'avis préalable*

*de la CDPENAF, laquelle a rendu un avis favorable sur les dispositions prises par le PLU de la commune de Vieux-Marché à ce sujet. Il ne pourra donc être donné une suite favorable à une demande d'extension créant un logement supplémentaire.*

*Concernant le dernier point, rien n'interdit aujourd'hui dans le PLU, le changement de destination en chambre d'hôtes d'un bâtiment identifié en application de l'article L.151.11.*

#### **Avis du commissaire-enquêteur**

J'ai rencontré M.CHAMBE au cours d'une de mes permanences. Son projet de chambres d'hôtes s'inscrit dans la volonté communale de développer l'activité touristique. Comme il est indiqué le changement de destination de ces deux bâtiments ne pourra se faire que s'ils sont identifiés en application de l'article L.151.11.

Je souhaite que soit réexaminée l'identification des bâtiments concernés par le projet d'aménagement de chambres d'hôtes. Il ne me semble pas que ces aménagements puissent compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Monsieur LE BAUDOUR Aurélien**, habite au 21 Justissou parcelles 1094, 1087,1089

Souhaite s'installer comme éTA entreprise de travaux agricoles en 2018. Demande 500m<sup>2</sup> sur la parcelle 1094 afin de construire son habitation.

*Cette parcelle se situe au sein de l'espace agricole et à ce titre ne peut être rendue constructible, car en discontinuité de l'urbanisation.*

*Ne peuvent être autorisées que les constructions décrites au sein de l'article 2 de la zone A.*

#### **Avis du commissaire-enquêteur**

Cette parcelle a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Elle a été délimitée comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et identifiée dans le projet de PLU de la commune en zone AY afin de protéger une activité en zone agricole. Ce zonage ne permet pas la construction d'une habitation.

**Monsieur Michel LE THOMAS**, habite derrière la Chapelle des Sept Saints, Souhaite que la structure envisagée derrière l'ancienne école ne soit pas un point relais pour camping cars mais une sorte de halle ouverte accueillant uniquement des randonneurs pédestres ou cyclotouristes. La restauration de la pompe, dans le bas du hameau, dans la vallée mériterait d'être envisagée.

Déplore le manque d'entretien des espaces et ne voit pas l'intérêt de mettre un cheminement sableux de la Chapelle à la Fontaine et encore moins d'y installer des « stèles » tout au long du chemin. Est opposé à faire du village un lieu trop marqué définitivement et outrancièrement par le ou les faits religieux.

*Il n'y a pas de tel projet de point relais pour les camping-cars aux 7 Saints. Le PADD évoque un point relais dans l'onglet 3.2 « Développer l'activité touristique » ou il est mentionné ce qui suit « le projet de création d'une aire de stationnement pour camping-cars participe à la satisfaction de cet objectif ». Il n'a néanmoins pas lieu de faire la correspondance entre cet objectif et la photographie du Village des Sept Saints qui a simplement pour objectif « d'agrémenter » la lecture du*

*document. La municipalité n'a jamais eu l'ambition d'exprimer l'idée selon laquelle elle envisageait de placer une aire d'accueil pour camping-cars dans le Village des Sept Saints.*

*En zone Ne, le règlement autorise « les constructions et installations touristiques, culturelles et de loisirs sous réserve que leur emprise au sol totale n'excède pas 100m<sup>2</sup>. » La municipalité a fait le choix de fixer ces droits à construire à cette hauteur, sachant qu'il s'agit d'une limite maximale, sans qu'elle soit obligatoirement atteinte, en considérant que la nature des projets n'est pas définitivement connue. Compte tenu de cette incertitude, la municipalité a jugé opportun de ne pas se montrer trop restrictive dans la détermination des droits à construire. A noter que les surfaces (comptées en emprise au sol) des constructions évoquées par le collectif (local pour matériels, abri pour randonneurs, abri à vélos) peuvent assez rapidement couvrir (par addition des projets) la surface de 100m<sup>2</sup> fixée par le règlement.*

*Les points développés dans le second paragraphe (avis sur l'entretien des espaces, l'opportunité d'aménagement, notamment) sont sans rapport avec le Plan Local d'Urbanisme.*

### **Avis du commissaire-enquêteur**

Manifestement il y a eu confusion entre la photographie du Village des Sept Saints et la possibilité de créer une aire de camping-cars comme indiqué dans l'onglet 3.2 « Développer l'activité touristique » Quant à la création d'une zone Ne, afin de pouvoir construire un bâtiment d'une emprise au sol de 100m<sup>2</sup>, l'emprise indiquée n'a qu'une valeur indicative et pourra être réduite selon le projet nécessaire à l'Association. Sur de futurs aménagements, il est nécessaire qu'une concertation puisse s'instaurer entre les habitants des Sept Saints et la municipalité.

### **G.F.A. De Kermarquer ,**

Souhaite le classement de la parcelle 178 en A et non en N afin de rationaliser le parcellaire et faciliter l'exploitation agricole (jeunes en cours d'installation). Compensation plantée en relocalisation. Signale que la parcelle attenante au hêtre de Kervinhy lui porte ombrage.

Demande pourquoi des zones agricoles sont classées en N alors qu'elles ne sont pas boisées.

Quelle conséquences pour l'activité agricole ?

*La parcelle étant boisée, elle ne revêt pas de caractère agricole. Son classement en zone Naturelle est donc justifié.*

*Le classement N de parcelles n'est pas uniquement justifié par la présence d'un boisement. En effet, l'article R 151-24 du code de l'Urbanisme indique que « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1/ soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;*

*2/ soit de l'existence d'une exploitation forestière;*

*3/ soit de leur caractère d'espaces naturels;*

*4/ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;*

*5/ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

*Par ailleurs le classement en zone N de parcelles n'empêche pas leur exploitation par l'activité agricole.*

**Avis du commissaire-enquêteur**

Le classement de la parcelle en N est justifié et n'empêche pas son exploitation pour une activité agricole. En ce qui concerne le hêtre de Kervinhy, je me suis rendue sur place en compagnie de M.MORICE, adjoint à l'urbanisme et je pense que cet arbre mériterait d'être mis en valeur par un aménagement de ses abords et faire l'objet d'un classement en EBC (espace boisé classé).

**Monsieur LE FLOC'H Patrice 22, Hent ar Chosty – Le Vieux- Marché**

Souhaite que soit déplacée la limite entre la zone UC et UE afin de pouvoir construire un garage en fond de terrain. Demande le devenir de son terrain classé en zone UE (vente, accès...) et souhaite que ne soit pas matérialisée sur le plan graphique l'allée de sa maison.

*La collectivité n'est pas opposée à un déplacement de la limite entre zone UE et UC sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement rationnel de la zone UE, laquelle pouvant abriter des installations nécessaires à l'exercice des activités sportives. Concernant l'allée de son habitation matérialisée au plan graphique, celle-ci est représentée au plan cadastral pour lequel Lannion-Trégor Communauté n'est pas autorisée à procéder à des changements de représentation.*

**Avis du commissaire-enquêteur**

Avis favorable à cette demande. La future délimitation entre la zone UE et UC ne devra pas compromettre le futur aménagement sportif.

**Madame MOREL Eveline, 28, rue Bel Air – Plouaret**

Demande la constructibilité de son terrain cadastré n°0A-1612 au lieu dit « Le RHUN » car celui-ci est enclavé entre 2 constructions et est viabilisé (eau, EDF). Un potentiel acquéreur aurait indiqué son intérêt pour cette parcelle.

*La collectivité a décidé de privilégier le développement de l'urbanisation en centre-bourg, comme cela est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Même si ce dernier autorise la densification de la zone agglomérée du Rhun, il s'agit surtout de ne pas faire obstacle à la mutation des locaux d'activités qui prennent place dans ce secteur . Par ailleurs l'urbanisation de cette parcelle serait très probablement considérée comme constitutive d'une extension d'urbanisation, alors même que le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor qui s'impose au PLU de la commune de Vieux-Marché n'autorise que la seule densification des hameaux et groupements de constructions situés à l'écart des bourgs.*

**Avis du commissaire-enquêteur**

Avis conforme à la réponse de la collectivité. Il n'est pas possible de donner satisfaction à la demande de Mme MOREL . La délimitation de la zone UC est au plus proche des habitations ou activités existantes. Une extension de cette zone relèverait d'une extension de l'urbanisation et ceci en contradiction avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor.

**Indivision GOARIN**, représentée par M.Gilles GOARIN 91, rue Ernest Renan à Perros-Guirec

Souhaite que la parcelle cadastrée sous le n°1881 de la section C pour 19a86c (division du n°160 section C) soit classée en zone UC en totalité ou en partie afin d'y construire une maison d'habitation. Ce terrain est raccordable au tout à l'égout.

*La collectivité a classé en zone UC les habitations existantes en se bornant aux limites réelles du bâti. Cette parcelle se situe en extension d'urbanisation et ne peut donc bénéficier d'un classement en zone U.*

*Par ailleurs, la collectivité a du faire des choix sur le classement des zones 1AU et 2AU pour mettre en oeuvre son projet de politique. Cette parcelle n'a pas été retenue dans le calcul de terrains disponibles et il est impossible d'ajouter de nouvelles surfaces, car cela augmenterait la consommation foncière et ne permettrait pas à la collectivité d'atteindre ses ambitions de réduction de cette consommation foncière.*

**Avis du commissaire-enquêteur**

Avis conforme à la réponse de Lannion-Trégor Communauté.

**Indivision BOURDELLES**, 15, rue Gabriel Vicaire – Perros-Guirec

Demande la constructibilité de la parcelle n°1773, située à Penker Huellan. Cette parcelle se situant dans le même champ que les parcelles n°1772 et 1759 qui sont construites. Ce terrain n'a aucun bail agricole depuis le décès de M.etMme LANCIEN et aucun talus ne sépare les lots 1772 et 1759.

*Cette parcelle se situe en extension d'urbanisation et n'a pas été retenue dans le calcul de terrains disponibles en zone 1AU ou 2AU. En effet, comme pour la remarque précédente, la collectivité a du faire des choix sur le classement des zones 1AU et 2AU pour mettre en oeuvre son projet de politique. Cette parcelle n'a pas été retenue dans le calcul de terrains disponibles. L'ajout éventuel de telles surfaces augmenterait la consommation foncière et nuirait aux ambitions de réduction de cette consommation définie au PADD.*

**Avis du commissaire-enquêteur**

Comme pour la demande précédente, cette parcelle est située en extension de l'urbanisation et ne peut en conséquence faire l'objet d'un classement en zone U.

**Courrier « Les riverains du Pont Neuf »** transmis en recommandé avec AR le 17 novembre

Contestent la future Zone Naturelle Touristique sur les parcelles (1818,630,631,633). Ces parcelles ayant subi une modification de classement dans le projet PLU entre le projet arrêté le 07.07.2016 et celui du 20.03.2017.

Le courrier (joint au présent PV de synthèse) fait part des inquiétudes de voir un tel projet dans une zone Natura 2000, en zone inondable, à proximité d'une parcelle agricole,...).

*Il doit être noté qu'aucune décision n'a été prise le 7 juillet 2016 par le Conseil Municipal de la Commune de Vieux-Marché contrairement à ce qui est évoqué par les Riverains du Pont Neuf.*

*Le PLU a été arrêté une première fois le 3 mars 2014, sachant que les dispositions nouvelles introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014 ont obligé la municipalité à réexaminer le projet et donc à envisager de procéder à un nouvel arrêt, lequel est intervenu en conseil municipal le 20 mars 2017. Dans cet intervalle, des permis de construire (avec note d'incidences Natura 2000) ont été accordés par le Préfet des Côtes d'Armor pour autoriser le projet d'hébergements touristiques sur le site du Pont Neuf. La municipalité a donc considéré qu'il lui revenait de prendre les dispositions qui s'imposent dans le cadre du PLU, pour se conformer au projet dont il s'agit et c'est donc en ce sens qu'elle a prévu la création d'une zone Nt (sous la forme d'un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) réservée à cet effet, le tout après avis favorable de la CDPENAF rendu le 4 mai 2017. Les modifications intervenues entre les deux dates d'arrêt évoquées ci-dessus ont conduit à apporter quelques corrections au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lequel a alors fait l'objet d'un nouveau débat en Conseil Municipal le 22 septembre 2016, au cours duquel il a été considéré que le projet d'hébergements touristiques du Pont Neuf était en accord avec les orientations dudit PADD.*

*La réglementation en vigueur n'interdit pas de placer des projets en site Natura 2000. Elle oblige simplement de mesurer les incidences possibles des projets correspondants sur le site et d'éventuellement prendre les mesures pour réduire ou neutraliser les incidences dont il s'agit. Cette exigence a été respectée dans le cadre de la délivrance des permis de construire et le Plan Local d'Urbanisme comprend un chapitre (à compter de la page 132) se rapportant aux incidences possibles du projet de PLU sur le site Natura 2000. Il faut noter que l'Autorité Environnementale n'a pas formulé d'observations sur le projet de PLU.*

#### **Avis du commissaire-enquêteur**

La réponse apportée par Lannion-Trégor Communauté explique les raisons qui ont conduit la commune du Vieux-Marché à inclure dans son PLU une zone Nt.

Cette zone a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour une délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifié dans le projet de PLU de la commune.

Cette Commission a considéré l'intérêt du projet pour le pétitionnaire et pour la commune, les motivations avancées dans la délibération de la commune confirmant l'absence d'incidence de ce projet au regard des objectifs de préservation soumis à l'examen de la Commission. Cette Commission rappelle le principe de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles et recommande de ne pas prévoir d'implantation de cabanes en lisière de champ. Le pétitionnaire devra tenir compte de cette recommandation.

Je n'ai pas d'objection à la création d'une telle zone Nt permettant la création d'un projet original ((5 cabanes en bois de loisirs). Ce projet étant en accord avec l'axe n°3 du PADD lequel fixe comme ambition de « développer l'activité touristique » par « le développement d'hébergement saisonnier.

**M.et Mme GEFROY Guy, 26 hent ar Penker – Le Vieux-Marché**

Demande le devenir de sa parcelle n°1011 située au Rhune, en zone UC au futur PLU actuellement ses bâtiments sont à usage professionnel (garage) Demande s'il peut construire une habitation.

*La zone UC est une zone « à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatible avec l'habitat ». Il est donc possible d'y construire une habitation.*

**Avis du commissaire-enquêteur**

Avis favorable, la parcelle de M.GEFROY située en zone UC au projet de PLU, permettra la construction d'une habitation.

**M.KERNEC, Maire du Vieux-Marché**

Demande une modification de zonage – passer d'une zone 2AU2 à une zone 1AU1.

*Cette requête pourra être acceptée à la condition d'un reclassement de zones 1AU en 2AU afin de conserver l'équilibre défini au PLU en termes de répartition des zones 1 et 2 AU.*

**Avis du commissaire-enquêteur**

Avis favorable à cette requête à la stricte condition de reclasser une zone 1AU en zone 2AU. Cet échange permettra de maintenir l'équilibre de répartition des zones 1 et 2 AU au projet de PLU.

**M.MARLET, accompagné de 2 personnes qui ont déposé un dossier au nom du collectif « les habitants des Sept Saints » sur les conséquences du PLU du Vieux-Marché et propositions.**

Sur les projets avancés par la Municipalité dans son objectif de « *soutenir, valoriser et développer le socle économique local en développant l'activité touristique* » Le collectif apporte son point de vue sur les points suivants :

- la réfection de la route et création d'un chemin doux
- projet de création d'une aire de stationnement pour les campings-cars
- construction d'un bâtiment dans la cour de l'ancienne école

Le collectif apporte des propositions qui vont toutes dans le sens de préserver l'identité propre du hameau des Septs Saints par un mélange harmonieux entre nature et culture.

*Comme déjà indiqué en réponse à une précédente observation, il n'y a pas de projet de point relais pour les camping-cars aux 7 Saints. Le PADD évoque un point relais dans l'onglet 3.2 « Développer l'activité Touristique » où il est mentionné ce qui suit : « le projet de création d'une aire de stationnement pour camping-cars participe à la satisfaction de cet objectif. » Il n'a néanmoins pas lieu de faire la correspondance entre cet objectif et la photographie du Village des Sept Saints qui a simplement pour objectif « d'agrémenter » la lecture du document. La municipalité n'a jamais eu l'ambition d'exprimer l'idée selon laquelle elle envisageait de placer une aire d'accueil pour camping-cars dans le village des Sept Saints.*

*Concernant la construction d'un bâtiment dans la cour de l'ancienne école, le règlement de la zone Ne, autorise « les constructions et installations touristiques, culturelles et de loisirs sous réserve que leur emprise au sol totale n'excède pas 100m<sup>2</sup>. La municipalité a fait le choix de fixer ces droits à construire, à cette hauteur, sachant qu'il s'agit d'une limite maximale, sans qu'elle soit obligatoirement atteinte, en considérant que la nature des projets n'est pas définitivement connue. Compte tenu de cette incertitude, la municipalité a jugé opportun de ne pas se montrer trop restrictive dans la détermination des droits à construire. A noter que les surfaces (comptées en emprise au sol) des constructions évoquées par le collectif (local pour matériels, abri pour randonneurs, abri à vélos) peuvent assez rapidement couvrir (par addition des projets) la surface de 100m<sup>2</sup> fixée par le règlement.*

*L'essentiel des propositions développé par ce collectif ne dépend pas de l'application du PLU, qui ne peut être que silencieux sur ces propositions.*

#### **Avis du commissaire-enquêteur**

Les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté sont de nature à rassurer les habitants du Village des Sept Saints. La municipalité n'a pas l'intention d'y aménager une aire de camping-cars. Quant à la construction d'un bâtiment celui-ci devra être réalisé en concertation avec les élus sur la seule nécessité des besoins de l'Association.

Lors de ma dernière permanence j'ai rencontré M.MARLET accompagné de deux personnes appartenant au collectif qui m'ont déposé un dossier assez conséquent sur des propositions d'aménagement du Village des Sept Saints.

Ces propositions même si elles ne relèvent du projet de PLU, méritent d'être examinées par les élus. Je me suis rendue sur place et je comprends l'intérêt du collectif de conserver au Village une identité propre. Dans le dossier déposé des propositions sont faites en prohibant toute matérialisation qui pourrait dénaturer le site. La préservation de l'identité du Village des Sept Saints est assurée par une servitude de protection des Monuments Historiques.

#### **M.RIOU Alain, 28 rue Frédéric Cailliaud – Nantes**

Parcelle A1034 Traou Legueriou – demande les possibilités d'extension de son habitation.  
(demande orale).

*Les possibilités d'extension de cette maison d'habitation située en zone A sont fixées par le règlement d'urbanisme, lequel autorise l'extension des constructions à destination d'habitation sous réserve, notamment, que l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 50m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.*

*Il est néanmoins rappelé au demandeur qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité des usages ainsi que des utilisateurs et que cette même habitation doit être desservie par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.*



### **Avis du commissaire-enquêteur**

La demande d'extension de la maison d'habitation sera étudiée selon la réglementation en vigueur.

#### ➤ **Sur les observations des Personnes Publiques Associées**

Les observations émises par les PPA sont rapportées dans mon rapport. Les PPA consultées préalablement à l'enquête ont émis un avis favorable avec ou sans observations. Les observations émises ne remettent pas en cause le projet du PLU. Elles devront être examinées avant l'approbation du PLU. Lannion-Trégor Communauté apporte des éléments de réponses dans son mémoire en réponse (joint en annexe).

#### ➤ **Sur les observations du Commissaire-enquêteur**

Dans mon PV de synthèse j'avais émis quelques observations. Les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté figurent dans le mémoire en réponse joint en annexe.

Au vu de mon rapport qui précède, des observations ou avis que j'ai pu formuler ci-dessus, je considère que :

- toutes les procédures réglementaires ont été respectées sur le déroulement de l'enquête et les conditions d'information du public. Les nombreux panneaux d'affichage de l'avis d'enquête sur le territoire de la commune ont prouvé une forte volonté d'associer la population au projet d'élaboration du PLU,
- le dossier présenté à l'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant 36 jours aux jours et d'heures d'ouverture de la mairie permettant au public de prendre connaissance des dispositions du futur PLU,
- le dossier du projet de PLU donne une bonne connaissance du territoire de la commune et donne une perspective de développement démographique à 10 ans en cohérence avec les besoins nécessaires en foncier pour accueillir de nouveaux habitants.
- le projet de PLU est d'une ambition mesurée en phase avec les réalités de la commune (habitat, population, maintien d'une qualité de vie ) et conformes aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor
- le projet de PLU tel qu'il a été élaboré traduit les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable tels que définis lors de la séance du conseil municipal le 22 septembre 2016,
- les Opérations d'Aménagement Programmées se concentrent autour du bourg préservant les zones agricoles et naturelles,
- le patrimoine architectural, les boisements, les haies, le petit patrimoine sont protégés au titre de l'article L 123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans graphiques,

- les zones humides et les corridors écologiques sont protégés et classés en zone N, conformément aux préconisations du Grenelle de l'Environnement,
- les observations émises par les Personnes Publiques Associées ne remettent pas en cause le projet du PLU,
- que le mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté répond aux différentes observations émises lors de l'enquête publique.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune du **VIEUX-MARCHE**.

**je recommande :**

- de modifier ou compléter les différentes pièces du dossier en fonction des observations émises par les Personnes Publiques Associées,
- aux élus d'associer les habitants du Village des Sept Saints dans les projets d'aménagements du site,
- de protéger de façon pérenne le hêtre de Kervinhy par un classement Espace Boisé Classé.

Pordic, le 19 décembre 2017

Yveline Malpot  
Commissaire-enquêteur

Yveline MALPOT  
Commissaire-enquêteur

**DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR**

**COMMUNE DU VIEUX-MARCHE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

(du 23 octobre au 27 novembre 2017)

-----

1. **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
2. **Projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre Dame de la Consolation (inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 janvier 1927))**

-----

**Avis et conclusions du commissaire-enquêteur sur la création d'un  
Périmètre Délimité des Abords (portails Ouest et Nord de**

## **Présentation du projet soumis à l'enquête**

Par arrêté du 27 septembre 2017, M. le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur :

- le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du Vieux-Marché
- le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation)

Le dossier relatif à la proposition de création d'un Périmètre Délimité des Abords était composé d'une notice explicative, assortie de nombreuses photos, ainsi qu'un plan graphique définissant le périmètre modifié autour de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation. Etaient listées les parcelles composant le Périmètre Délimité des Abords, ainsi qu'un extrait cadastral.

La loi relative à la Liberté de la création à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) créés autour des Monuments Historiques sont régis par de nouvelles dispositions. Ils sont devenus des « Périmètres Délimités des Abords » (PDA).

Un registre d'enquête était mis à la disposition du public.

Sur l'édifice de l'Eglise sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques : le portail Ouest et la petite porte Nord avec les niches qui la flanquent (arrêté du 22 janvier 1927).

Ce sont des éléments de sculpture en granit. Ces éléments protégés se situent sur les façades Ouest et Nord de l'Eglise, située au centre-bourg, à l'emplacement de l'ancienne chapelle d'où proviennent les éléments protégés. Actuellement la servitude des abords des monuments historiques permet de les protéger à l'intérieur d'un périmètre de 500m, la surface actuelle de ce périmètre de protection autour de l'Eglise est de 78,5ha.

La création d'un Périmètre Délimité des Abords, couvre une surface de de 15,4ha, il a été réalisé en concertation avec M.le Maire du Vieux Marché et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor. Ce nouveau périmètre comprend le centre urbain traditionnel du **Vieux-Marché** et le vallon perceptible depuis le bas de la rue Saint-Yves.

Ont été conservés dans cette nouvelle délimitation du Périmètre Délimité des Abords :

- les éléments bâtis ou paysager ayant un lien visuel avec l'ensemble patrimonial, c'est-à-dire visibles de ce dernier ou visibles en même temps,
- les éléments bâtis ou paysagers pour lesquels la visibilité n'est pas effective mais qui participent à la qualité de l'environnement de l'ensemble monumental.

## **Avis de commissaire-enquêteur**

### **➤ Sur le dossier et le déroulement de l'enquête**

Les dates de l'enquête publique unique ont été arrêtées en concertation avec le service urbanisme de Lannion-Trégor Communauté.

Le contenu du dossier permettait au public de prendre connaissance du projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) (portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation). Une notice explicative, assortie de nombreuses photos, présentait les caractéristiques du projet et résumait les principales raisons pour lesquelles la réduction du périmètre de protection aux abords de l'église avait été retenue. La liste des parcelles formant la limite du périmètre figurait dans le dossier.

Cette création d'un Périmètre Délimité des Abords autour de l'église a été établie en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et la mairie du Vieux-Marché qui a entériné ce nouveau périmètre au cours de sa séance du conseil municipal du 20 mars 2017.

Ce nouveau Périmètre Délimité des Abords passe de 78,5ha à 15,4ha ; sont maintenus à l'intérieur de ce nouveau périmètre de protection tous les éléments bâtis ou paysagers ayant un lien visuel avec l'ensemble patrimonial. Le bourg ancien du Vieux-Marché est compris dans ce périmètre impliquant une vigilance sur la qualité architecturale des interventions sur le bâti ainsi qu'une intégration pour les constructions neuves dans les futurs espaces constructibles.

L'information du public, comme je l'ai indiqué dans mon rapport sur le déroulement de cette enquête unique a été faite de façon réglementaire et satisfaisante.

Je me suis tenue à la disposition du public lors de mes 4 permanences en mairie les :

- lundi 23 octobre de 14h à 17h
- mercredi 8 novembre de 9h à 12h
- samedi 18 novembre de 9h à 12h
- lundi 27 novembre de 14h à 17h

### **➤ Sur le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation**

L'Architecte des Bâtiments de France, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor avait sollicité la mairie et présenté un dossier en vue de cette modification de périmètre de protection. Par courrier du 30 mai 2013, l'Architecte des Bâtiments de France, sous couvert de M. le Préfet a donné son accord sur le dossier.

L'objectif exprimé étant : « *lorsque la nature du monument ou de son environnement ne justifie pas un périmètre de 500m, il s'agit de réduire le périmètre existant et de l'adapter de façon à désigner les ensembles d'immeubles et les espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité* ». ce qui a été fait en l'occurrence.

Le conseil municipal par délibération en date du 20 mars 2017 a donné un avis favorable à la nouvelle délimitation du Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France.

➤ **Sur les observations du public**

Malgré l'information satisfaisante de l'avis d'enquête effectuée auprès de public, (presse, affichage, site internet de la commune) le public ne s'est pas déplacé pour prendre connaissance du dossier et consigner d'éventuelles observations.

Au terme de cette enquête et au vu du dossier présenté, je considère :

- que la création d'un Périmètre Délimité des Abords autour des portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation, a été établie avec le plus grand soin avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine en concertation avec la municipalité du **Vieux-Marché**,
- que les mesures d'information de l'enquête auprès du public ont été satisfaisantes,
- que ce nouveau périmètre n'a fait l'objet d'aucune observation du public,
- que la création de ce Périmètre Délimité des Abords (PDA) est adaptée aux réalités visuelles et environnementales du site à protéger et qu'il est suffisant pour assurer la protection des éléments (Portails Ouest et Nord) de l'Eglise Notre- Dame de la Consolation;

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de création du Périmètre Délimité des Abords des portails Ouest et Nord de l'Eglise Notre-Dame de Consolation située sur le territoire de la commune du **Vieux-Marché**

Pordic, le 19 décembre 2017

Yveline MALPOT  
Commissaire-enquêteur

## **ANNEXES**

- **Arrêté du 27 septembre 2017 de M.le Président de Lannion-Trégor Communauté prescrivant l'enquête publique unique concernant l'élaboration du PLU de Vieux-Marché et la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'Eglise Notre-Dame de la Consolation**
- **Certificat d'affichage de M.le Président de Lannion-Trégor Communauté**
- **Procès-verbal de synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique**
- **Mémoire en réponse de M. le Président de Lannion-Trégor Communauté**

