

# RAPPORT SUR L'ENQUETE PUBLIQUE relative au projet de PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) SUR LA COMMUNE DE PLOUBEZRE, dans le département des Côtes d'Armor

## 1. GENERALITES

### Préambule

La commune de Ploubezre est située dans les Côtes d'Armor en continuité de la commune de Lannion, située plus au Nord. Elle appartient ainsi à la communauté de communes de Lannion-Trégor Communauté (LTC), comptant 38 communes et environ 90 000 habitants.

Par ailleurs, cette commune s'étend sur 3 114 hectares et compte environ 3 608 habitants. Cette dernière connaît un dynamisme économique important avec la création de nombreuses entreprises dans les domaines du commerce, du transport et du service, de la santé, de l'administration, ou encore de l'enseignement et de l'action sociale.

La commune de Ploubezre s'est dotée d'un PLU fin Octobre 2005, ayant fait l'objet de deux modifications en 2006 et 2010. Il est à noter que depuis fin mars 2017, la compétence Urbanisme a été transférée à Lannion-Trégor Communauté.

### Objet de l'enquête

Il s'agit d'un projet de révision de PLU (Plan Local d'Urbanisme). La commune s'est engagée dans ce projet depuis 2 013, projet désormais porté par la LTC. Ce projet est justifié par la nécessité de mettre en compatibilité ce PLU avec les documents supra-communaux comme le SCoT, les dispositions du SAGE de la baie de Lannion, le PLH (plan local de l'Habitat de Lannion-Trégor Communauté) ainsi que d'intégrer les évolutions réglementaires et législatives comme les lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'Environnement, la loi Paysage, la loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) ou encore la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

### Cadre juridique

Cette enquête publique s'appuie sur le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L123-10 et R123-19, le Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants, le décret

n°2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, mentionné à l'article R-123-11 du code de l'Environnement, la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la délibération du conseil municipal en date du 20 Septembre 2016, ayant arrêté le projet de révision du PLU, la délibération du conseil municipal du 31 Mars 2017 donnant son accord à la poursuite de la procédure de révision de son PLU par LTC, l'arrêté du Président de LTC du 18 Avril 2017 et la décision du 16 Mars 2017 du conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes.

## **Nature et caractéristiques du projet**

Le projet de PLU, ici résumé, doit permettre de prendre en compte l'évolution de la commune pour la décennie à venir. C'est un document qui doit intégrer les dernières dispositions en matière de protection de l'environnement, en matière d'urbanisme et devant être compatible avec les documents supra communaux en vigueur comme le SCoT Trégor, le PLH Lannion-Trégor Communauté ou encore le SAGE de la baie de Lannion.

Le PLU, en plus des documents graphiques, doit reposer sur un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et sur un règlement définissant les règles d'occupation des sols en fonction des zones définies.

Ce dossier, contient aussi, en plus de ces 2 pièces fondamentales, un document sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, un rapport de présentation et entre autres, des annexes graphiques sanitaires et sur les différentes servitudes, le bilan de la concertation et des porters à connaissance.

Ci-dessous, sont résumés les contenus et les informations des documents fondamentaux et composant ce dossier. Ceci permettant de cerner le projet de révision du PLU sur la commune de Ploubezre.

### *Le Rapport de Présentation*

Ce document a pour objectifs principaux :

- de déterminer les superficies à dédier à l'urbanisation (à but d'habitat et d'activités commerciales et industrielles) pour assurer les besoins futurs de Ploubezre, en fonction des spécificités propres à cette commune.
- d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant la révision du PLU et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- de répertorier les richesses ou potentialités paysagères, environnementales, hydrographiques et

archéologiques présentes sur la commune et à prendre en considération lors du projet de révision de PLU.

- d'aider à comprendre les choix réalisés par la municipalité concernant les secteurs soumis à OAP (Opération d'Aménagement Programmé),

- d'évaluer les conséquences de la mise en œuvre de ce projet de révision de PLU sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les éventuels impacts de ce plan sur l'environnement.

Ainsi, suite aux résultats des différentes études menées sur la commune de Ploubezre, ont été définis comme besoins en **extension** de l'urbanisation :

- **15,9** hectares dédiés à l'habitat et constitués de zones 1 AU et 2 AU,
- **6,9** hectares en zone AUy, AUt et AUe.

Lors de l'élaboration du projet de PLU, les surfaces d'extensions ont été drastiquement réduites par rapport au PLU de 2005 puisque plus de 88 hectares ont disparu de ce zonage AU.

## *Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développements Durables)*

La notion de développement durable est définie dans le code de l'Environnement et vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Ce document a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 et constitue un cadre cohérent et de référence de la politique communale d'aménagement.

Le PADD est à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il doit permettre au PLU de répondre aux besoins définis au diagnostic, sur le plan économique, démographique et environnemental et de remplir les objectifs fondamentaux du code de l'Urbanisme.

Le PADD, trame conductrice de ce PLU, a été débattu au conseil municipal le 25 septembre 2015.

Le contenu et les objectifs du PADD, sont précisés dans l'article L 123-1-3 du code de l'Urbanisme : le PADD « définit les orientations générales de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Ainsi, la commune de Ploubezre s'est fixée 5 grands axes qui sont :

**Axe 1** : Ploubezre, commune riche d'un patrimoine naturel, paysager et bâti remarquable à préserver,

**Axe 2** : Ploubezre, commune très attractive : répondre aux besoins d'urbanisation en modérant la consommation foncière,

**Axe 3** : Une offre en équipements et espaces publics à compléter pour accompagner l'évolution démographique,

**Axe 4** : Promouvoir un développement économique en phase avec les spécificités communales,

**Axe 5** : Des enjeux à relever pour améliorer les déplacements.

Ces axes ont pour objectif global d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune, tout en respectant les principes du code de l'Urbanisme. En effet, les dispositions générales du PLU visent à préserver le cadre de vie dont l'attractivité repose sur le caractère naturel offert par les vallées du Léguer et du Min Ran, l'espace rural bocager et le patrimoine bâti d'une grande richesse qualitative et quantitative. De plus, ces dispositions visent à prévoir la réponse aux besoins identifiés pour assurer les différentes fonctions sociales et économiques sur la commune de Ploubezre.

Ainsi, afin de respecter le premier axe défini, le PADD vise à protéger la ressource en eau potable en privilégiant, par exemple, l'implantation de nouvelles constructions dans les secteurs bénéficiant de l'assainissement collectif. De même, pour répondre à cet axe, la commune met l'accent sur la protection de la biodiversité et des écosystèmes par le respect des continuités écologiques, sur la préservation des terres agricoles, du patrimoine existant et des paysages (identification au titre de la loi Paysage, des bâtiments et ensembles bâtis les plus remarquables par exemple).

La réponse au second axe doit se faire au travers de la réduction de la consommation foncière d'un tiers durant la durée de vie du document d'urbanisme par rapport au PLU de 2005 et ce, tout en répondant aux besoins (avec la limitation de l'enveloppe des surfaces constructibles pour l'habitat aux objectifs de nouveaux logements définis par le PLH de Lannion-Trégor Communauté par exemple), en diversifiant l'offre de logements et en renforçant les agglomérations en priorité (mobilisation des dents creuses et mutation des espaces en friches) et en participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, des consommations d'énergie et de ressources fossiles (favorisation de la densification et des nouvelles constructions en agglomération pour diminuer les besoins en énergie et notamment en déplacements, amélioration de la performance énergétique du bâti existant et futur).

Pour satisfaire le troisième axe, la commune souhaite optimiser le fonctionnement des équipements destinés à l'enfance et à la jeunesse (aménagement d'une liaison douce sécurisée et au plus court entre les écoles et le pôle Saint-Louis par exemple, conservation d'un espace de réserve foncière autour du groupe scolaire), permettre le développement des équipements sportifs et culturels et optimiser leur gestion (permettre le développement de la base sport nature sur le Léguer, entre autre), développer les espaces publics de convivialité

et de contact avec la nature (aménagement d'un circuit de promenade sur la zone de Goas Père et proposition d'une voie verte) et enfin participer à la mise en œuvre de l'objectif régional de très haut débit pour tous en 2030 (prévision de pose de fourreaux en attente dans les nouveaux projets et lors de réaménagements des rues par exemple).

Par ailleurs, pour respecter le quatrième axe, la commune souhaite favoriser l'accueil de nouveaux commerces en centre bourg, dans l'ancien et en neuf, préserver les exploitations agricoles (par limitation des conflits d'usage) et le potentiel touristique de la commune essentiellement basé sur la découverte du patrimoine naturel et bâti (valorisation du patrimoine emblématique de la commune et pérenniser les sentiers existants) et enfin, permettre le maintien et l'accueil d'entreprises sur la commune.

Enfin, pour répondre au cinquième axe, la commune souhaite assurer les conditions favorables au développement des déplacements doux (piétons et vélos) et des alternatives à la voiture particulière et proposer des solutions pour faire face au trafic dense et en augmentation sur la RD 11 (interdiction des nouveaux accès directs sauf ceux visant à remplacer les accès déjà existants par exemple).

Les orientations du PADD ont été synthétisées par des cartes illustrant les grands axes choisis pour élaborer le projet de PLU de la commune de Ploubezre. J'ai donc repris l'une de ces cartes réalisées par le bureau d'études l'Atelier Urbain (page suivante).

### Ci-dessous, la traduction graphique du PADD

#### Légende

##### Un patrimoine naturel, paysager et bâti remarquable à préserver

-  Ressource en eau potable
-  Continuités écologiques structurantes
-  Terres agricoles, bocage et patrimoine

##### Des besoins d'urbanisation à satisfaire en modérant la consommation foncière

-  Secteurs de développement et de renouvellement urbain, de diversification de l'offre de logement
-  Secteur de développement prioritaire (ZAC du bourg)
-  Secteurs uniquement densifiables

##### Une offre en équipement et espaces publics à compléter pour accompagner l'évolution démographique

-  Secteurs de renforcement des équipements, de développement des espaces publics et d'amélioration des liaisons douces

##### Un développement économique à promouvoir en phase avec les spécificités communales

-  Centralité définie pour l'accueil du commerce de proximité
-  Exploitations agricoles
-  Secteur à vocation économique à maintenir ou à créer
-  Equipement ou patrimoine présentant un potentiel touristique et/ou économique important

##### Des enjeux à relever pour améliorer les déplacements

-  Des solutions à trouver pour concilier circulation routière et déplacements doux sur la RD11 en agglomération
-  Des continuités structurantes à aménager pour favoriser le développement des déplacements doux
-  Sécuriser les déplacements doux depuis les hameaux les plus proches du bourg

-  Réseau routier principal
-  Bâti existant



## Le règlement

Dans ce document, figurent les occupations et les utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières en fonction de la zone dans laquelle se situe une parcelle cadastrale. Ce règlement se

découpe en titres, eux-mêmes subdivisés en chapitres comportant 9 articles chacun.

Les titres que comporte ce document sont, ici, au nombre de 5 et se répartissent de la manière suivante :

Titre I : Dispositions générales,

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines dites zones U,

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites zones AU,

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles dites zones A,

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

Le nombre de chapitres est quant à lui variable en selon la zone (en fonction de cette dernière, sont présents de 3 à 5 chapitres). Ceci s'explique par les spécificités de chaque zone et notamment par les différents secteurs que renferment certaines zones du PLU.

Les différents articles portent, quant à eux, sur les aspects suivants :

- 1-Les destinations et sous-destinations autorisées ;
- 2-Les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;
- 3 -La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 4-La volumétrie et l'implantation des constructions ;
- 5-La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- 6-Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- 7-Le stationnement ;
- 8-La desserte par les voies publiques ou privées ;
- 9-La desserte par les réseaux.

Ce document comporte aussi des annexes relatives au calcul des places de stationnement, au risque de submersion marine, aux éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux, identifiés sur les documents graphiques, et des annexes sur les plantes invasives ou les essences végétales préconisées.

Ainsi, sur la commune de Ploubezre, 4 zones ont été définies :

- La zone urbaine, notée zone **U**, subdivisée en zone **UA**, **UC**, **UH**, **UE** et **UY**.
- La zone à urbaniser, dite zone **AU** et subdivisée en zone **1 AU**, **1 AUy**, **1 AUe**, **1 AUt**, **2 AU** et **2 AUe**.
- La zone agricole dite zone **A**.
- La zone naturelle et forestière, dite zone **N** et comportant une zone **Nt** et une zone **Ny**.

Ci-dessous, sont résumées les caractéristiques de chaque zone :

➤ **Zone U**: elle correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune pouvant

cependant comporter des parties non bâties minoritaires par rapport à la partie bâtie. Cette zone U comprend différents secteurs :

•**Zone UA** : il s'agit du centre urbain traditionnel correspondant au centre bourg de Ploubezre et aux quartiers anciens en continuité du centre de Lannion. Dans cette zone, les règles d'implantation sont très cadrées mais des règles alternatives sont prévues dans certaines situations, afin de permettre des évolutions des habitations existantes et la densification du centre ville.

•**Zone UC** : ce secteur correspond aux quartiers à vocation principale d'habitat et qui se sont développés autour du centre bourg et à Keranroux.

•**Zone UH** : cette zone renferme des hameaux à vocation principale d'habitat de Poulanco, Maison Blanche et Kernabat, Coat Arzur et Pors Don.

•**Zone UE** : cette dernière correspond aux secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui ont été créés autour des pôles sportifs et scolaires.

•**Zone UY** : ce secteur est à vocation d'activités et d'équipements publics d'intérêt collectif et situé à Coatilliau et Park Izellan. La destination de ce secteur est de répondre aux besoins économiques.

➤**Zone AU** : elle correspond à des secteurs destinés à être urbanisés à plus ou moins long terme. Ce sont des terrains pour lesquels un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone est nécessaire compte tenu de la taille ou de la configuration des parcelles. Cette zone comprend deux types de secteurs :

•**Zone 1 AU** : elle est constituée de parcelles constructibles immédiatement dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et réservées à l'urbanisation future à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat.

On y trouve des zones **1 AUy** et **1 AUe**, à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif et la zone **1 AUt** pour le secteur de Coatilliau et constituant un STECAL.

•**Zone 2 AU** : elle renferme des parcelles elles aussi à vocation d'habitat mais urbanisables et constructibles seulement après une procédure de modification ou révision du PLU. Y figure notamment une zone **2 AUe**, à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est à noter que dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone ou de son urbanisation, chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

➤**Zone A** : elle correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se découpe en deux zones : une **zone A**, générale, avec les espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Elle renferme aussi les **secteurs Ac** correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable.

Dans la zone A peut être délimité un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) dans lequel des autorisations particulières peuvent être définies.

➤ **Zone N** : cette zone comprend les espaces destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières, ou encore en raison de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle recouvre les espaces naturels sensibles tels que les vallées et les abords des cours d'eau, mais aussi les éléments de la trame verte et bleue à savoir les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés, support des connexions écologiques et les secteurs concernés par les risques d'inondations. Cette zone N générale comporte en outre 3 secteurs particuliers et formant des STECAL :

- Les **secteurs Nt** regroupant les espaces naturels destinés aux activités touristiques et de loisirs comme le camping des 2 Rives, la base Sport Loisirs, le secteur de Coatilliau et de Kergrist.

Elle renferme aussi un **secteur Ny** urbanisé dans l'ancienne zone d'activités communautaire de Kerauzern.

## *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Ces projets sont décrits dans un document du dossier de projet de PLU. Les OAP visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et à densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Le document énumère les caractéristiques de ces OAP comme par exemple :

- Pouvoir définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces OAP sont établies en conformité avec les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'Urbanisme ainsi qu'avec les articles L. 151-35 et L. 151-36. Ces opérations peuvent porter sur l'espace public ou privé, permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.

Dans ce projet de PLU, huit secteurs de la commune sont concernés par ces OAP. Dans le tableau ci

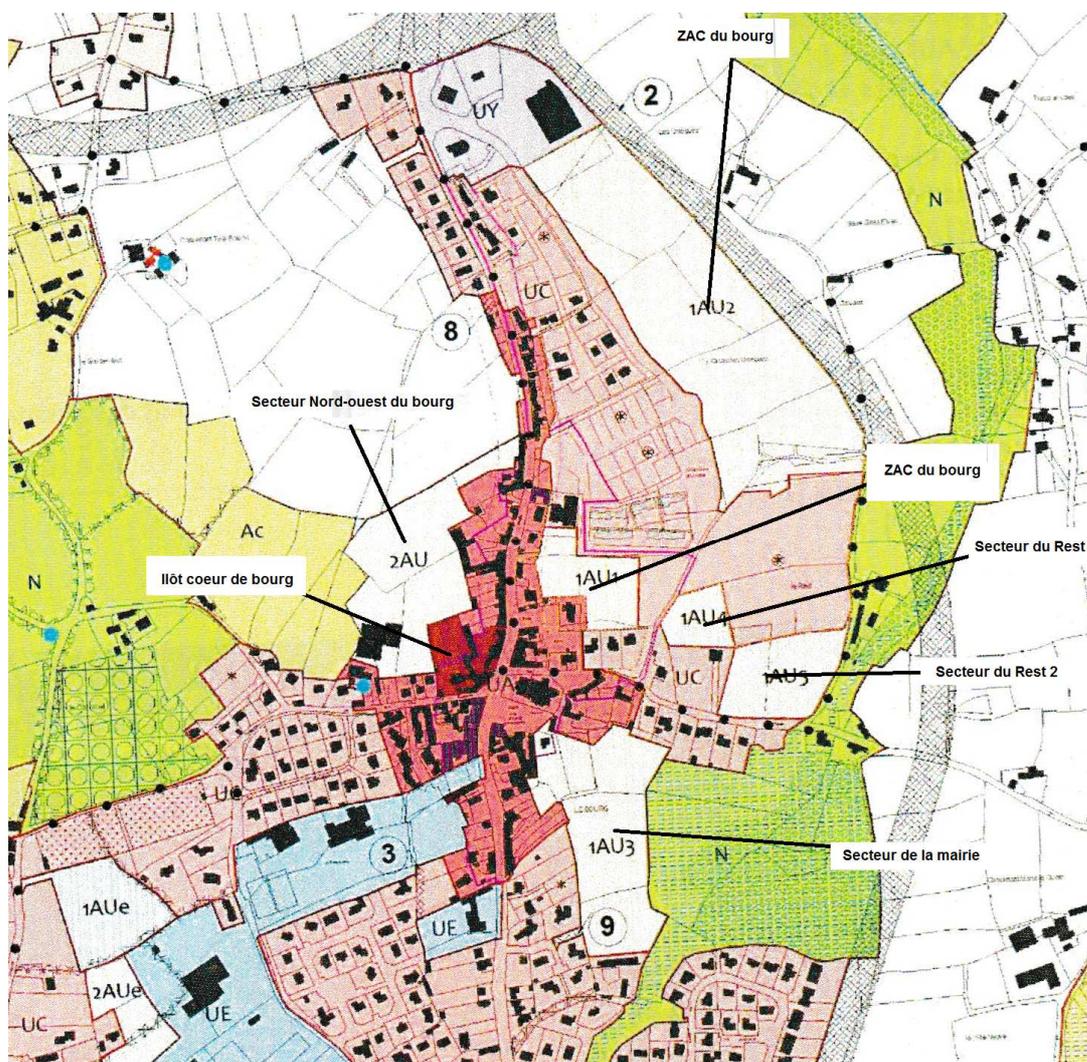
dessous, sont répertoriés les secteurs, les superficies et les caractéristiques principales de ces OAP. Le choix s'est porté sur ces secteurs afin soit de combler les dents creuses sur le bourg et sa périphérie proche et de permettre une densification de l'habitat, soit de permettre un renouvellement urbain ou enfin, de favoriser l'extension urbaine.

Zonage de l'OAP	Secteur de la commune	Superficie de l'OAP	Caractéristiques
1 AU <sub>3</sub>	Secteur de la mairie	2,27 ha	Actuellement utilisation en jardins urbains, fonds de jardin et cour de garage automobiles. Réalisation de 20 logements par hectare et 9 logements sociaux.
1 AU <sub>4</sub>	Secteur du Rest 1	0,39 ha	Ce secteur correspond actuellement à d'anciennes prairies laissées en friche. Réalisation de 20 logements par hectare et 4 logements sociaux.
1 AU <sub>5</sub>	Secteur du Rest 2	0,97 ha	
2 AU	Secteur Nord-Ouest du bourg	2,09 ha	Parcelle actuellement exploitée en agriculture, en prairie pâturée. Réalisation de 20 logements par hectare et 9 logements sociaux.
2 AU	Secteur de Keravel	1,38 ha	Parcelle actuellement utilisée en prairie enserrée dans des haies bocagères denses et fournies. Réalisation de 20 logements par hectare et 6 logements sociaux.
2 AU	Secteur du Moulin de Keranroux	1,41 ha	Actuellement cette parcelle est exploitée en prairie de fauche et cultivée. Réalisation de 20 logements par hectare et 6 logements sociaux.

2 AU	Secteur de Carbiriou	1,08 ha	Parcelle actuellement exploitée en agriculture, en prairie pâturée. Réalisation de 20 logements par hectare et 4 logements sociaux.
U	Îlot cœur de bourg	0,4975 ha	Actuellement fond de jardin, garage et longère.

Remarque : la zone 1 AU de la ZAC du bourg de 6,31 hectares (zone 1 AU1 et 1 AU2) n'est pas sujette à une OAP car le dossier de création de ZAC a déjà planifié son organisation générale.

Un repérage cartographique ci-dessous, permet d'apprécier la répartition de ces différentes OAP sur la commune de Ploubezre. Seules les OAP sur le secteur de Keranroux ne figurent pas sur ce document.



## Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- ▶ L'arrêté n° 17/305 du président de Lannion-Trégor Communauté, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique.
- ▶ Un rapport de présentation du projet de révision du PLU. Ce document comporte 318 pages, complété d'annexes.
- ▶ Une note de présentation non technique de 18 pages.
- ▶ Un règlement littéral du PLU, document de 91 pages, accompagné de trois documents graphiques, représentant pour l'un la partie Nord, pour le second le bourg et pour le dernier, la partie Sud de la commune de Ploubezre.
- ▶ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), document de 16 pages.
- ▶ Un document sur les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation, de 47 pages.
- ▶ et les documents graphiques associés.
- ▶ Les annexes sanitaires et concernant les servitudes d'Utilité publique.

Les différentes pièces et documents graphiques ont été élaborés par le bureau d'études L'Atelier Urbain à Lannion.

- ▶ La délibération du conseil municipal sur l'approbation du projet de PLU du 28 Novembre 2016 (n° 2016-87).
- ▶ Les courriers des PPA (Personnes Publiques Associées).
- ▶ Deux porters à la connaissance à l'intention de la commune de Ploubezre, de Décembre 2016 et de Juillet 2013.

A la fin de l'enquête y ont été jointes les pièces suivantes :

- ▶ coupures de presse,
- ▶ le registre d'enquête publique accompagné des différents documents et courriers déposés en cours d'enquête publique.
- ▶ Le procès verbal rédigé par le commissaire enquêteur suite aux différents courriers et observations.
- ▶ Le mémoire en réponse au procès verbal et rédigé par la LTC.
- ▶ Le certificat d'affichage.

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

### **Désignation du commissaire enquêteur**

*J'ai été désignée commissaire-enquêteur pour cette enquête publique par décision du conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes, le 16 Mars 2017.*

### **Modalité de l'enquête publique**

*Après accord, les dates de l'enquête publique ont été fixées, du mardi 09 Mai 2017 au vendredi 09 Juin 2017, soit une durée de 32 jours. Une salle était mise à disposition pour les cinq permanences de trois heures chacune, fixées aux dates suivantes : le mardi 09 Mai 2017, le lundi 15 Mai, le samedi 27 Mai et le samedi 03 Juin de 9 heures à 12 heures et le vendredi 09 Juin 2017 de 14 heures à 17 heures.*

*Le mardi 25 Avril 2017, je me suis rendue en mairie de Ploubezre afin de vérifier l'affichage de l'enquête en mairie et aux différentes entrées du bourg.*

### **Information effective du public**

*Des avis au public ont été affichés en mairie de Ploubezre, avant le début de l'enquête. J'ai aussi pu constater que l'information sur l'enquête publique était clairement notifiée sur le site internet de la mairie de Ploubezre ainsi que sur le site internet de la LTC. Les informations sur le déroulement de l'enquête publique et les dates sont aussi parues par voie de presse dans les journaux Ouest France et Le Télégramme, du mardi 09 Mai 2017.*

*Un rappel de l'enquête est paru dans ces mêmes journaux, le samedi 22 Avril 2017 pour les deux journaux.*

*Des articles concernant ou rappelant l'enquête sont aussi parus dans les journaux.*

### **Incidents et climat de l'enquête**

*Des riverains sont venus se renseigner ou porter des observations à chacune de mes permanences. Cependant, aucun incident n'est à signaler et l'enquête s'est déroulée dans un climat très serein.*

## **Rédaction du procès verbal des observations des riverains et des personnes publiques associées et mémoire en réponse**

Suite aux différentes remarques et courriers émanant des riverains et des PPA, j'ai rédigé un procès verbal que j'ai adressé au service urbanisme de la LTC le 15 juin 2017, par format informatique et document papier. Ce dernier est inséré en annexe de mon rapport d'enquête publique.

Le 30 Juin 2017, j'ai reçu le mémoire en réponse du service Urbanisme de LTC. Ce dernier est aussi joint en annexe de mon rapport.

### **Relation comptable des observations des riverains, des personnes publiques associées et analyse**

Il y a tout d'abord 15 observations de riverains, notées sur le registre (O.1 à O.4), envoyées par courrier électronique (CE.1 à CE.5) ou encore par courrier (C.1 à C.6) Ces observations sont dans la plupart des cas accompagnées de documents graphiques ou manuscrits agrafés ou collés dans les registres ou encore déposés dans un porte documents annexe.

Sept courriers de personnes publiques associées contiennent aussi des observations concernant le projet de PLU de la commune de Ploubezre.

Je n'ai résumé ici que les courriers des PPA ayant apporté des commentaires, les autres PPA ayant donné soit un accord tacite soit n'avaient pas de remarques particulières à formuler sur ce projet de révision de PLU.

#### **➤ Observations des riverains**

Dans un premier temps, sont résumées ci-dessous les observations des riverains.

##### **1) O.1 : Observations de madame Desmeulles**

Madame Desmeulles s'oppose formellement au classement de la haie en bordure de sa propriété en « éléments paysagers à protéger » afin de pouvoir rectifier son erreur de plantation. En effet, elle craint que ce classement ne lui permette pas d'abattre les arbres qui ont pris de la hauteur et ne lui permettent plus de profiter de l'ensoleillement.

Par ailleurs, elle s'étonne de l'existence d'une voie de randonnée dans le champ de Pors Min car cette voie est inexistante et elle précise qu'il serait alors nécessaire de traverser la voie de chemin de fer pour relier d'autres tracés de randonnée.

##### **2) O.2 : observations de monsieur Longeart**

Monsieur Longeart souhaite le passage de deux parcelles classées en zone Ac, en zone U, à Coatilliou. En effet, selon lui, ces parcelles sont en continuité immédiate de la zone U, parfaitement desservies par les voies de communication et les différents réseaux et sont parfaitement planes. De plus, il souhaiterait y construire un logement pour un membre de sa famille.

En outre, ce riverain aimerait savoir s'il est possible de faire plusieurs extensions si la première atteint les limites de superficie autorisée.

### **3) O.3 : observations de monsieur Thomas**

Monsieur Thomas, propriétaire d'une parcelle de 3,1 hectares, demande à ce que cette dernière, classée en zone A dans le projet de révision, puisse passer en zone U. En effet, argumente-t-il, elle est aux  $\frac{3}{4}$  enclavée par des lotissements. Il considère que si son acquisition est délicate pour un promoteur, car traversée par des lignes à haute et moyenne tensions, il serait envisageable de la scinder en deux parcelles : une parcelle Nord, traversée par les lignes de courant, d'environ 1 hectare pouvant être utilisée comme « zone tampon » par ERDF ou en espace vert et une parcelle de 2 hectares plus au Sud, à rendre constructible.

### **4) O.4 : commentaire de monsieur L'Hélias**

Ce riverain évoque en premier lieu des erreurs de cartographie avec notamment la représentation d'un bief asséché en cours d'eau actif ainsi que d'un chemin longeant la voie ferrée en cours d'eau (chemin bordant les parcelles F 91, F 86 et F 87). Ce riverain, photographies à l'appui, évoque que, je cite « cet ancien bief est aujourd'hui, complètement désaffecté, aucune eau n'y circule. Son lit est détruit, en quasi-totalité, des talus de bief ont disparu, des passages et chaussées ont été construits dans son lit. Plusieurs parties ont été remblayées par la main de l'homme ou par des affaissements des parois en surplomb. Enfin, la végétation traçante et arbustive a recouvert en grande partie son tracé ».

Ce riverain précise aussi qu'un cours d'eau (Kerbiriou-Kersévant) n'est pas représenté alors qu'il fait en outre partie du projet de mise en conformité dans le cadre du CTMA pour l'année 2018. Monsieur L'Hélias insiste sur l'existence d'erreurs cartographiques qu'il juge substantielles et « qui méritent d'être corrigées car elles peuvent aboutir à une dégradation de la qualité des eaux, lors d'une remise en eau éventuelle du bief ».

Dans son courrier, ce riverain rappelle que les différentes collectivités et administrations ont eu connaissance de l'état de cet ancien bief (DDTM, ONEMA, CBVL) et il s'étonne de l'existence « de ces incohérences et fausses représentations sur ces documents pourtant contractuels, établis par les services publics et opposables aux tiers. »

Mais encore, dans son observation, monsieur L'Hélias rappelle l'utilisation actuelle des anciens moulins et évoque la perte du droit d'eau qui existait puisque les bâtiments techniques ont été supprimés. Ces

observations sont accompagnées de tableaux listant de façon non exhaustive les erreurs cartographiques contenues dans les différentes pièces du dossier d'enquête publique.

### **5) C.1 : Doléances de madame Le Barzic**

Cette riveraine est propriétaire de la parcelle n°1785 classée en zonage A dans le projet de révision. Or, elle demande à ce que cette dernière soit reclassée en zone U car elle se situe, je cite « dans un alignement de maisons bâties à gauche et à droite, intercalée entre 4 propriétés, elle fait donc figure de dent creuse que l'on doit éviter ». De plus, cette parcelle étant enclavée entre deux routes très fréquentées, elle est peu propice à l'usage agricole, ce qui est renforcé par sa faible superficie (environ 5 000 mètres carrés). Elle ajoute qu'il serait dangereux de l'utiliser en pâtures, de par sa situation.

### **6) C.2 et CE.5 : observation de la famille Knopp**

Dans ce courrier, cette famille demande de maintenir les parcelles 1815, 1816, 1817 et 1818 en zonage UC et de conserver la parcelle 1819 en N. Plusieurs arguments sont évoqués en ce sens :

- Le changement de zonage de ces parcelles, proposé dans la révision du PLU, aurait des conséquences lourdes sur la valeur du terrain car cela représente plus de 2 900 mètres carrés sur une totalité de 3 800 mètres carrés.
- Mais aussi, la parcelle 1814 (qui reste constructible), je cite « ne présente ni la surface utile, ni l'exposition nécessaire à cet aménagement en raison de son orientation, de l'emplacement du bâti et des talus qui surplombent la parcelle.
- Ce changement risque de compromettre le projet de rénovation de la maison située sur la parcelle 1814.
- Cette famille craint de ne pouvoir aménager une serre familiale et demande donc à ce que soit instauré un STECAL sur la parcelle 1818 pour la construction d'une serre à cet usage.

Ainsi, cette famille demande à ce que seule la parcelle 1819 passe en zone N et que les autres parcelles soient conservées en zone UC.

### **7) C.3 : doléance de monsieur Bizien**

Ce riverain est propriétaire du terrain F 2 362, de 798 mètres carrés sur lequel la commune envisage un emplacement réservé de 61 mètres carrés pour y instaurer une liaison douce. Celui-ci demande donc à ce que soit enlevé du projet de révision cet emplacement réservé. Il insiste sur le fait, qu'à ce niveau, existe un abri de camping car dont la demande de travaux avait été acceptée.

#### **8) C.4 : remarque de madame Lechelard**

Les remarques de cette riveraine porte sur plusieurs points : elle soulève tout d'abord le problème du bâti ancien non répertorié sur les cartes et de la non identification du périmètre de protection des bâtiments historiques alors que la zone 1 AU3 est comprise dans ce périmètre. De plus, elle regrette que les principes d'aménagement en zone 1 AU3 ne soient pas matérialisés sur les cartes (parkings, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, desserte des fonds voisins), globalement cette riveraine aurait souhaité voir apparaître plus d'informations sur les cartes afin que les administrés puissent apprécier les incidences du projet sur leur propriété.

Mais encore, madame Lechelard demande à ce que soit retiré du périmètre commercial son bâti ancien (parcelle 1577) et son chemin d'accès (1578) car ce bâti fait l'objet d'une réhabilitation.

En outre, cette riveraine précise que ses parcelles classées en 1 AU3 dans le projet, sont actuellement utilisées en pâture pour équidés et demande à ce que la qualité paysagère et environnementale soit conservée.

Elle regrette le manque de représentativité des photos prises et se pose des questions sur la nécessité de nouveaux parkings (sens de circulation et surfaces notamment), conteste le zonage en zones humides de certaines parcelles de ce secteur (1573 et 721), elle souhaite par ailleurs, l'ajout des parcelles 1576, 1580, 640, 1574, 1572 et 1575 en zonage UA.

Enfin, cette riveraine suggère le passage de logements commerciaux vacants en habitations et rappelle des remarques faites par les PPA qu'elle partage : questions de visibilité, de zonage d'assainissement à réactualiser, de largeur et de sens des voies de circulation, limitation des impacts paysagers.

#### **9) C.5 : doléances de la SCI Ty Eden**

Cette SCI est représentée par monsieur et madame Daniel, propriétaires d'une parcelle au hameau de Coat Arzur. Ces riverains ont été victimes d'un incendie de leur habitation en 2015. Ils souhaitent voir conserver leur parcelle en zone constructible afin de pouvoir y reconstruire une habitation et demandent à ce qu'une parcellisation de leur terrain puisse être envisagée. Ils ont déjà réalisé des démarches dans ce sens auprès de la mairie de Ploubezre et restent dans l'incompréhension du refus de parcelliser de la part de cette dernière, au vu des arguments exposés qui leur paraissent infondés et injustes puisque d'autres projets ont pu, d'après eux, parallèlement voir le jour. Ils s'attristent du fait que le secteur de Coat Arzur puisse sortir du zonage U car selon eux, ils risquent « de perdre leur possibilité de construire quoi que ce soit et de devoir faire une croix définitive sur leur unique patrimoine familial [...] et de se retrouver avec un terrain non constructible et ainsi dans l'impossibilité de reconstruire leur maison et par là même de reloger leur famille et donc de subir un préjudice encore plus important. »

#### **10) C.6 : commentaire de monsieur Le Manac'h**

Monsieur Le Manac'h est propriétaire de la parcelle A 80. Dans le PLU actuel, cette parcelle est classée

en zonage A et il prévu, par la révision du PLU que cette parcelle passe en zonage N. Or ce riverain serait désireux de pouvoir y construire une habitation, il demande donc le passage d'une portion de cette parcelle sur environ 500 mètres carrés, en zonage U. En effet, ce propriétaire possède une parcelle en contrebas de la parcelle citée et qu'il lui devient difficile d'entretenir, il pense donc faire construire une maison de plain pied sur la portion de la parcelle A 80 la plus proche de la route afin de pouvoir y accéder par le lotissement de Keravel.

### **11) CE.1 Demande de la famille Klein**

Le courrier électronique est accompagné d'un courrier antérieur à l'enquête publique mais je l'évoque car il a été mis en pièce jointe. Dans ces documents, la famille Klein expose les arguments pour lesquels elle s'oppose au passage de la majorité de ses parcelles en zonage N. En effet, cette famille tente de vendre sa propriété depuis plus de 4 ans et craint que ce passage de plus de 76 % de sa propriété en zonage N n'empêche une vente car cela réduit énormément la surface constructible de sa propriété, garantie selon elle, d'une vente. Cette famille demande alors à ce que seule la parcelle cadastrale 1819 soit classée en zonage N, le reste des parcelles seraient classées UC.

### **12) CE.2 : Observations de la famille Brunel**

Monsieur Brunel soulève quant à lui des remarques concernant deux aspects du dossier de révision du PLU :

- le premier axe des remarques portent sur l'OAP « îlot-coeur de bourg » :

L'accès à la RD 11 se fait par un chemin étroit constituant une co-propriété, calibré pour un véhicule léger et desservant uniquement et actuellement 4 garages. La sortie de ce passage se fait donc sur la RD 11 et manque de visibilité en direction de Lannion. Ce riverain considère donc qu'augmenter le nombre de véhicules empruntant ce chemin s'avérerait trop dangereux.

De plus, il considère que le bâti n'est pas enclavé car desservi, et abouchant sur la RD 11, contrairement à ce qui est indiqué dans le document sur les OAP.

Mais encore, il se questionne sur la signification du trait jaune représenté sur le chemin qu'il possède en co-propriété car aucune légende ne stipule son utilité. Il note aussi dans son courrier électronique l'existence d'un ancien puits à l'intersection des parcelles 2916, 1841 et 2927. Enfin, il demande à voir l'échéancier dont il est fait mention dans le rapport de présentation et concernant les OAP.

- Le second axe de remarques porte sur la RD 11 : il rappelle le trafic quotidien sur cet axe routier et rappelle que les chiffres évoqués sont des moyennes hebdomadaires, le trafic ponctuel du vendredi par exemple, étant largement en dessus. Ce trafic entraîne des nuisances sonores considérables ne permettant pas, selon lui, de respecter la réglementation du Plan de Prévention du Bruit dans

*l'Environnement et regrette qu'aucun diagnostic sérieux n'ait été réalisé. Il est donc vivement favorable au projet de contournement du bourg.*

### **13) CE.3 : Remarques de madame Glorennec**

*Cette riveraine fait partie d'une indivision sur les parcelles F 1720, F 1723 et F 1779, classées dans le projet de révision de PLU, dans le zonage A. Considérant que ces parcelles étaient jusqu'à présent, en zonage AUr et s'appuyant sur deux courriers (Société Q Ouest et service urbanisme de la mairie de Ploubezre), elle demande à ce que le classement de ces parcelles soit revu et qu'elles fassent partie du zonage AU. Elle argumente en ce sens en soulignant que les parcelles avoisinantes sont classées en UH et qu'il existe un projet de parcellisation pour la parcelle 1778, avoisinante aux siennes.*

### **14) CE.4 : Observations de monsieur Roussel**

*Ce riverain exprime deux remarques concernant les eaux pluviales sur le secteur de Hent Meur de la commune. Il expose, tout d'abord, le problème d'inondation des habitations sur les parcelles 1693 et 758 par les eaux de ruissellement en cas de fortes ou très fortes pluies et explique que dans ces cas, « les eaux de ruissellement en provenance de la parcelle 2901 viennent gonfler celles de la route, provoquant des inondations boueuses jusque dans les habitations des parcelles 1693 et 758. Il considère que, je cite, « le ruissellement en surface est d'autant plus important que l'efficacité du réseau d'écoulement d'eau pluviale communal le long de la route peut être fortement réduite par des buses encombrées. Toute construction supplémentaire le long de la route entre le cimetière et le chemin de Convent Meur augmentera inévitablement l'imperméabilité des sols et par conséquent, augmentera le débit d'écoulement des eaux pluviales, ce qui aggravera la situation décrite ».*

*La seconde remarque est une demande de voir dévier le réseau d'eau pluviale communal afin que celui-ci ne traverse plus sa parcelle 758. Il considère en effet, que la capacité d'écoulement est limitée et se pose la question du risque que cela peut représenter si le débit d'écoulement venait à augmenter.*

#### **➤ Observations des personnes publiques associées**

*Dans un second temps, sont ici résumées les observations, reçues par courrier et émanant de personnes publiques associées.*

#### **1) Courrier du Conseil Départemental (Service du patrimoine bâti)**

*Plusieurs remarques sont répertoriées dans ce courrier et l'avis sera favorable sous réserve de la prise en compte de celles-ci. Ces observations portent sur le réseau routier départemental, les sentiers de randonnée et les*

espaces naturels. Les remarques portent en premier lieu sur le règlement du projet de PLU qui doit être complété afin d'être en adéquation avec les objectifs du Conseil Départemental.

Ces compléments concernent la rédaction des :

- Dispositions générales et suivant le zonage : sur les ouvrages spécifiques pour ne pas pénaliser les opérations de modernisation de voirie, ou d'installation d'éoliennes, les eaux pluviales et usées, les clôtures.

A ce niveau, des propositions d'ajouts sont réalisées et le conseil départemental demande à ce que ces suggestions soient intégrées aux articles concernés, à savoir article 1, 5 et 9. Ces modifications proposées ont pour but d'assurer la compatibilité des projets routiers (réalisation nécessaire de triangles de sécurité sur certains secteurs) ou d'urbanisation avec le PLU.

Mais encore, les demandes de complément portent sur les documents graphiques afin d'en améliorer la lisibilité concernant les routes et sur les dispositions à prendre au niveau routier lors des OAP, des précisions sont à apporter sur certains emplacements réservés.

Le conseil départemental rappelle aussi les opérations justifiant des autorisations ou des avis de l'agence technique.

Concernant le volet sur les sentiers de randonnée, le Conseil départemental rappelle l'inscription nécessaire des chemins de randonnée dans le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées).

Enfin, pour ce qui est du volet espaces naturels, il est indiqué qu'il est nécessaire de déclasser des EBC car ce classement est non justifié, de plus, la lecture graphique du maillage bocager s'avère difficile et il serait utile de créer une commission communale d'examen des DP. Le Conseil Départemental demande aussi à compléter les informations concernant les stations floristiques.

## **2) Courrier de l'ARS (Agence Régionale de Santé) Bretagne**

Ce courrier relève des points à préciser ou à corriger, dans le rapport de présentation et dans le règlement, concernant les points de captage en eau potable et les sites et sols pollués. L'ARS précise que son avis est favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

### **3) Courrier de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor**

Dans ce courrier, la chambre d'Agriculture réalise deux observations : la première relative au règlement de la zone A avec le questionnement sur l'interdiction de toute construction agricole dans le secteur Ac.

La seconde remarque est relative au secteur de Convent Guillemic/ Convent Pen An Allée, qui apparaît dans le zonage UH dans le projet de PLU. Or ce secteur, pour la chambre d'Agriculture ne présente pas les caractéristiques suffisantes pour justifier de ce classement et donc l'implantation de nouvelles maisons.

### **4) Courrier de Rte (Réseau de transport d'électricité)**

Dans ce courrier, Rte rappelle les infrastructures présentes sur la commune de Ploubezre et demande à ce que les documents graphiques, le règlement et les annexes en tiennent compte. Rte demande aussi qu'il soit procédé à des adaptations au niveau de certains articles du règlement, ainsi qu'une modification de classement de certaines parcelles (déclassement partiel d'EBC car incompatible avec les servitudes dites 14) et des corrections de tracés dans les cartes, pour que Rte puisse effectuer correctement ses différentes missions. Par ailleurs, dans cette lettre, Rte en profite pour rappeler les démarches à effectuer auprès de leurs services lors d'opérations d'urbanisation.

### **5) Courrier de Lannion-Trégor-Communauté**

Malgré un avis favorable, les services de LTC font état d'oublis de certaines zones humides et du bocage, dans le document graphique et demandent un ajout de précisions sur la règle de protection des zones humides.

LTC suggère par ailleurs d'établir une contrainte plus forte sur la protection du bocage.

De plus, LTC relève un désaccord entre le SCoT et le règlement communal (article UY2) sur les dérogations pour les espaces de vente au détail.

Enfin, plusieurs corrections mineures sont à apporter au niveau du rapport de présentation et du règlement, concernant notamment les eaux et leurs traitements.

### **6) Courrier de la CDPENAF**

Cette commission demande à ce que soit ajouté explicitement que les annexes et extensions ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

## 7) Courrier de la Préfecture des Côtes d'Armor

Différents services ont émis des observations sur le projet de révision de ce PLU. Ce qu'il en ressort est tout d'abord, que la commune a mis l'accent sur la sobriété foncière, la préservation de l'activité agricole et du patrimoine écologique et paysager.

Mais il est ajouté que le seul respect des règles du SCoT pour la mixité sociale est insuffisant pour compenser le déficit actuel. Les services de la Préfecture invitent donc à adopter des dispositions afin d'atteindre le taux recherché en 2025. Ils demandent aussi une justification des dispositions prises pour respecter les objectifs de rattrapage par période triennale.

Mais encore, les services préfectoraux s'interrogent sur le classement en zone UC de la partie sud du bourg à urbanisation linéaire, espace ne faisant plus partie de l'enveloppe urbaine.

Il leur paraît, par ailleurs, nécessaire de reconsidérer le secteur de Coat Arzur car ce dernier ne présente pas les caractéristiques nécessaires notamment de densité et de desserte viaire.

En outre, il est noté un déséquilibre de superficie en faveur des zones 1 AU par rapport aux 2 AU ce qui est à l'encontre des prescriptions du SCoT, une correction est donc nécessaire.

Par ailleurs, sont relevées des erreurs sur la liste des servitudes, la nécessité de différencier les éléments du patrimoine bâti et d'apporter une réflexion au niveau des voies de circulation au niveau de certaines OAP et au niveau de la conservation des haies bocagères. La densification est à augmenter sur certains secteurs de la commune et une limitation des aménagements divers au niveau du secteur de Coatilliau est nécessaire car cela risque de dénaturer les lieux.

Des modifications d'articles du règlement sont à réaliser ainsi que l'identification graphique des bâtiments devant changer de destination.

De plus, il est demandé de modifier le rapport de présentation concernant les risques naturels et de le compléter en insistant impérativement sur le caractère inconstructible des zones humides dans l'ensemble du règlement.

D'autres compléments s'avèrent nécessaires, d'après les services préfectoraux, sur les annexes sanitaires, sur le rapport de présentation concernant le sujet de la gestion des eaux usées et les capacités de la STEP de Lannion.

De plus, il est noté la nécessité de réaliser un document graphique avec les caractéristiques du réseau d'eau pluviale, de compléter et corriger les informations concernant les périmètres de protection des captages d'AEP, le règlement au niveau de la zone UE, le paragraphe des sites et sols pollués dans le rapport de présentation.

Il est aussi demandé d'adapter le règlement concernant les réseaux de communication car pas il n'y pas d'obligation de desserte en souterrain dans certaines zones du PLU.

Finally, the prefectural services demand a downgrading of EBC in certain sectors of the commune as this presents a risk of regulatory overload.

### ➤ Analyse des observations des riverains

In my comments, I will sometimes be asked to refer to the memorandum in response formulated by the Urbanism service of LTC, following the verbal proceedings drafted at the end of the public inquiry and taking into account the observations of the riverains and the PPA.

#### 1) O.1 : Observations de madame Desmeulles

Concerning the classification of the hedge as a boundary of the property as « landscape elements to be protected », the PLU project responds to the prescriptions of the SCoT as it is clear that this hedge is indeed bocagère. This classification does not prevent the owner from maintaining it if they respect the legal procedure.

For what concerns the hiking route, I have confirmation from the LTC services that it was a material error that will be corrected during the final revision of the PLU document.

#### 2) O.2 : Observations de monsieur Longeart

For what concerns the first request of this riverain, to know the passage in U zoning of his parcels, it appears impossible to respond favorably to this request, despite the urbanization potential that they represent and this for several reasons :

- The surface necessary to respond to the needs of urbanization is already reached and the addition of this surface would be in contradiction with the main objectives of the PADD of Ploubezre, to know, the management of the landowner. This is all the more true as the excessive consumption of land in the past has been realized by different PPA.

- The addition of these parcels in U zoning would constitute an extension of urbanization, which is more so, in a zone situated in a protection perimeter of drinking water. There, these two aspects go against the objectives of this PLU project as in its conception, it has been sought to reinforce the protection of the resource in drinking water by stopping urban development in such perimeters.

- Their global surface would oblige, in my opinion, the potential lot owner to provide an OAP, this would require the revision of the PLU. In addition, there are already 3 AU zones on the Keranroux sector, adding a supplementary one and this surface, in my opinion, would reinforce the bipolar character of urbanization in this commune and which represents a weakness in the diagnostic.

I therefore join the position of LTC regarding the request of this riverain.

Concerning the second request, LTC has responded clearly to the question, to know if the limit in

superficie est atteinte pour une première extension, une seconde extension ne peut être envisagée et je ne ferai pas de commentaire supplémentaire.

### **3) O.3 : Observations de monsieur Thomas**

Par rapport au désir de Monsieur Thomas, de voir sa parcelle classée en zone U, je n'y suis pas favorable pour les mêmes arguments que précédemment, à savoir : la surface pour répondre aux besoins est atteinte, cette parcelle est de superficie importante et constituerait une extension d'urbanisation dans un secteur déjà très développé au détriment du bourg, déséquilibre que souhaite stopper LTC.

Par ailleurs, le choix de cette parcelle pour une urbanisation éventuelle présente un obstacle de taille puisqu'elle est traversée par des lignes haute tension qui lui font perdre son caractère potentiellement attractif, malgré sa localisation sur le secteur de Keranroux.

Là encore, je rejoins donc la position de LTC par rapport à cette requête.

### **4) O.4 : Commentaire de monsieur L'Hélios**

En m'appuyant sur les documents étayés fournis par ce riverain, il m'apparaît nécessaire de corriger les erreurs matérielles qui se sont glissées sur les documents graphiques. Je vais donc dans le sens de LTC.

### **5) C.1 : Doléances de madame Le Barzic**

Pour moi, cette demande de passage de la parcelle n°1785 classée en zonage A dans le projet de révision en zonage U pourrait être réétudiée. En effet, cette parcelle est intercalée entre deux habitations, elle présente une topographie assez plane, elle est desservie par deux axes routiers. Elle ne constitue donc pas, pour moi, une extension d'urbanisation et ressemble plutôt à une dent creuse dans ce secteur même s'il est vrai que la parcelle est touchée par deux marges de recul et jouxte la RD 11, ce qui peut rendre son urbanisation délicate.

Par ailleurs, son utilisation agricole sera certainement limitée par la dangerosité de sa desserte, son exigüité, sa proximité avec les habitations.

Ainsi, concernant cette parcelle, malgré les arguments avancés par LTC, je serais pour un passage en zonage UH.

### **6) C.2, CE.1 et CE.5 : observation des familles Knopp et Klein**

Malgré l'impact financier que peut représenter une telle classification pour les vendeurs et les futurs acquéreurs, il m'apparaît impossible de répondre favorablement à cette demande que seule la parcelle 1819 passe en zone N et que les autres parcelles soient conservées en zone UC puisque :

- Le fait d'étendre le zonage UC sur les parcelles 1818 et 1819 surtout, augmenterait la surface urbanisable de la commune, or les besoins sont atteints et consisterait à une extension de l'urbanisation ce qui va clairement à l'encontre de l'objectif du PADD déjà cité, à savoir, une gestion économe du foncier. Par ailleurs, cette zone constitue une partie de la trame verte de la commune, respectant les notions de continuité écologique et de coupure d'urbanisation préconisées dans le SCoT du Trégor.

- En outre, ces parcelles sont situées dans une zone à la topographie marquée, proche d'un cours d'eau, là encore, le passage en zonage UC irait à l'encontre des objectifs du PADD notamment par rapport à la protection de l'eau et des milieux naturels, éléments de l'axe 1 de ce PADD.

En ce qui concerne la possibilité de demander un STECAL, comme indiqué lors de ma seconde permanence, je pense que cela ne peut être envisageable car ces derniers n'ont pas été instaurés dans cet objectif et de plus, le règlement de la zone N ne s'oppose pas à l'existence d'une serre familiale.

Je rejoins donc la position de LTC concernant ces deux requêtes.

### **7) C.3 : doléance de monsieur Bizien**

Je me pose la question de l'utilité de cet emplacement réservé n°9, car si l'on prend connaissance des documents graphiques concernant l'OAP du secteur de la mairie, on remarque que deux liaisons douces sont prévues, une au Nord de la zone et une au Sud, ce qui me paraît suffisant pour desservir cette zone et de plus, cette liaison douce et celle du Sud de la zone arrivent quasiment au même niveau de la voirie. Il me semble que lors de la réalisation de l'OAP, cette question pourra être évoquée.

### **8) C.4 : remarque de madame Lechelard**

Concernant le questionnement sur le bâti ancien non répertorié, l'explication se trouve certainement dans le fait que ce dernier ne fait pas partie de la liste des monuments inscrits. L'absence d'identification du périmètre de protection des bâtiments historiques ne fait pas partie des éléments que doit contenir le règlement graphique du PLU et soumis à enquête publique.

Mais encore, pour ce qui est des principes d'aménagement en zone 1 AU3 non matérialisés sur les cartes (parkings, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, desserte des fonds voisins), ce n'est pas demandé par la réglementation et cela viendrait alourdir les cartes et à mon avis, en rendre la lecture et l'exploitation ardues. Des documents clairs sur les OAP accompagnent les cartes.

Par ailleurs, l'inclusion de son bâti ancien dans le périmètre commercial n'empêche pas sa réhabilitation.

En outre, pour réponse à sa question sur la nécessité de nouveaux parkings (sens de circulation et

surfaces notamment), je pense qu'inévitablement une réflexion sur du stationnement doit être engagée du fait de l'augmentation de l'urbanisation en centre bourg et c'est une condition indispensable pour faciliter les déplacements piétons sur la commune de Ploubezre.

Au sujet de la contestation en zones humides de certaines parcelles de ce secteur (1573 et 721), je ne peux que lui rappeler que l'inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune par un organisme indépendant et indépendamment de la procédure de révision du PLU.

Mais encore, sur la problématique de rajout des parcelles en zonage UA, je rappellerais que la demande en terrains constructibles est déjà assurée par les choix de la commune et qu'une augmentation de cette superficie serait en contradiction avec l'un des objectifs de cette dernière, à savoir la gestion économe du foncier.

Pour ce qui est des différentes questions qu'elle partage avec les PPA, il me semble que les réponses apportées par la commune sont convenables.

### **9) C.5 : doléances de la SCI Ty Eden**

Bien que comprenant le désarroi dans lequel est plongé cette famille, je ne peux que l'inciter à réaliser au plus vite sa demande de permis de construire, avant validation du PLU révisé car si la commune et la LTC avaient le souhait de conserver ce hameau en zonage U, les services de l'Etat y sont opposés, notamment en regard de la trop faible densité des constructions sur ce secteur. Il est donc fort probable que leur terrain perde son caractère constructible.

Pour ma part, je suis favorable au maintien de ce secteur en zonage U car cela permettrait de compenser l'absence de capacité d'urbanisation dans la partie Est de la commune. En effet, l'accent a été porté sur le Nord et le bourg, ce qui est très largement justifié dans le rapport de présentation, un secteur persiste à l'Ouest mais si Coat Arzur disparaît du zonage U, il n'y aura pas de secteur U dans ce côté de la commune.

### **10) C.6 : commentaire de monsieur Le Manac'h**

La requête de ce riverain de classer une portion de sa parcelle (actuellement classée A et reclassée en N) en zone U est là encore impossible à retenir, à mon sens, puisque :

- elle n'a, par le passé, jamais été classée dans un zonage U, ce qui démontre son caractère naturel, caractère renforcé par le fait qu'elle se trouve élément de la trame verte sur ce secteur de la commune,
- elle viendrait augmenter inutilement le potentiel en superficie urbanisable, alors que les besoins sont déjà couverts.
- Elle participerait à l'étalement urbain, ce qui est clairement contraire aux prescriptions des documents supra-communaux.

### **11) CE.2 : Observations de la famille Brunel**

Concernant les craintes de ce riverain de voir emprunter son chemin par beaucoup de véhicules, alors qu'il n'est pas conçu dans ce sens, monsieur Brunel peut être rassuré, car LTC a, grâce à son mémoire permis d'éclaircir le problème en clarifiant l'utilisation envisagée de celui-ci. Pour ma part, je pense qu'un accès piéton par ce chemin ne causera pas de désagrément par rapport à son utilisation actuelle et future.

Pour ce qui est de l'échéancier concernant les OAP, celui-ci est obligatoire pour les zones 1 AU, ce qui n'est pas le cas ici.

### **12) CE.3 : Remarques de madame Glorennec**

Malheureusement la requête de cette riveraine ne m'apparaît pas recevable pour les raisons déjà exprimées antérieurement :

- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de la commune est déjà atteinte, l'augmenter serait contraire aux objectifs de modération de consommation de l'espace, demandés par l'Etat,
- Ce secteur étant défini en UH, l'ajout de ces parcelles constituerait une extension d'urbanisation et non pas une densification, ce qui est donc contraire au règlement et aux prescriptions du SCoT Lannion-Trégor et de la loi SRU et entraîne le mitage des terres agricoles.
- Mais encore, ces parcelles sont proches du projet de rocade, ce qui peut rendre leur attractivité moindre à but d'habitat, par rapport à d'autres secteurs.

### **13) CE.4 : Observations de monsieur Roussel**

Concernant les deux observations exprimées par ce riverain, comme je le lui indiquais lors de ma permanence, elles n'entrent pas dans le cadre du projet de révision du PLU mais elles permettent de mettre l'accent sur une problématique concernant les eaux pluviales dans ce secteur. En effet, les questions de dimensionnement de réseaux et d'écoulement seront l'objet de l'étude de zonage ultérieure à cette enquête publique.

## ➤ Analyse des observations des personnes publiques associées

### **1) Courrier du Conseil Départemental (Service du patrimoine bâti)**

Ainsi, je pense que la commune doit faire évoluer son projet de révision de PLU, en apportant les compléments évoqués dans ce courrier et nécessaires pour qu'il n'y ait pas d'incohérence et de heurt entre le PLU révisé et des codes ou des législations en vigueur compromettant alors les différentes opérations envisagées sur la commune et pour être en accord avec les objectifs du Conseil Départemental. Pour rappel, ces ajouts concernent les dispositions générales ainsi que certains articles du règlement, les documents graphiques et les aménagements des OAP.

Mais encore, pour ce qui est, par exemple, de l'actualisation des données sur les sentiers de randonnée, j'abonde dans ce sens car je pense que cela peut constituer un atout de mise en valeur d'une commune et c'est de toute façon une obligation pour les communes de participer à l'élaboration de ce P.D.I.P.R (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées).

Pour ce qui est du déclassement des EBC, je pense qu'il est inévitable de le réaliser, s'il n'est pas justifié, en regard des contraintes d'exploitation qu'un tel classement engendre.

Enfin, même si les informations concernant les stations floristiques manquantes ne compromettent pas l'avenir de ce projet, il serait souhaitable de les ajouter.

La commune, dans son mémoire en réponse, indique quant à elle, qu'elle tiendra compte des remarques soulevées en faisant évoluer son projet.

### **2) Courrier de l'ARS (Agence Régionale de Santé) Bretagne**

Je n'ai pas de commentaires particuliers à faire sur ce courrier car les modifications demandées sont plus des points de détail et ne modifient ni ne compromettent le projet de révision du PLU.

### **3) Courrier de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor**

De mon point de vue, le caractère inconstructible dans le zonage Ac est justifié car il répond à l'axe 1 du PADD, à savoir protéger la ressource en eau potable en stoppant le développement urbain au sein des périmètres de protection de captage d'eau potable. De plus, la commune de Ploubezre et LTC ne font que répondre aux exigences de l'arrêté préfectoral sur les points de captage et leur protection.

Pour ce qui est de la seconde remarque relative au secteur de Convent Guillermic/ Convent Pen An Allée (ou aussi dit Coat Arzur), je pense qu'il serait intéressant de la conserver en zonage UH car, de mon point de vue, l'existence de ce secteur rééquilibre, à son niveau, la répartition des zones constructibles. En

effet, sa présence permet de désaxer un peu l'urbanisation le long de la RD 11, ce qui est un objectif du PADD et constituait une faiblesse de l'urbanisation de Ploubezre. Si cette zone est supprimée, aucune autre zone n'apparaît U dans la partie Est de la commune.

#### **4) Courrier de Rte (Réseau de transport d'électricité)**

Les adaptations demandées par Rte ne peuvent qu'être prises en compte puisque lui permettant s'assurer son rôle (déclassement de parcelles EBC sur le tracé des lignes à haute tension, corrections de tracés dans les documents graphiques, précisions dans certains articles du règlement).

#### **5) Courrier de Lannion-Trégor-Communauté**

Une fois encore, je ne peux qu'inciter la commune et LTC à suivre les recommandations et remarques de ce service afin d'améliorer l'outil règlementaire que représente le PLU.

#### **6) Courrier de la CDPENAF**

La demande formulée permettra de renforcer la protection de ces zones A et N.

#### **7) Courrier de la Préfecture des Côtes d'Armor**

Les remarques soulevées par la Préfecture entraînent de ma part quelques commentaires, tout d'abord sur le problème du déficit actuel en logement social. Je considère que les objectifs fixés par la Préfecture seront difficilement atteignables par la commune de Ploubezre et la LTC, car cette commune a pris, durant les POS et PLU précédents, beaucoup de retard. Il me semble que les objectifs que LTC s'est fixés sont plus accessibles et respecteront, contrairement à ce qui est proposé par la Préfecture, la politique communale déjà engagée par la collectivité et qui tient compte des caractéristiques sociales et économiques de Ploubezre. Pour qu'une politique de mixité sociale réussisse, il faut aussi tenir compte, à mon avis des caractéristiques propres à chaque commune.

Par contre, je vais dans le sens de la Préfecture concernant la partie Sud du bourg par rapport à son classement en zone UC de la partie sud du bourg car cela risque de renforcer l'urbanisation linéaire, or LTC souhaite, dans son projet de PLU, lutter contre cette dernière.

Concernant le secteur de Coat Arzur, je me suis déjà exprimée et pense qu'il faudrait le conserver même s'il

ne présente pas les caractéristiques de densité suffisante pour la Préfecture.

Sur le volet EBC, je vais dans le sens de la Préfecture pour les raisons que j'ai exposées précédemment aussi.

En outre, par rapport au déséquilibre de superficie en faveur des zones 1 AU par rapport aux 2 AU, ce qui est à l'encontre des prescriptions du SCoT, même si c'est incompatible avec le SCoT, je pense qu'il faut prendre en compte le fait que la commune de Ploubezre souffre d'un handicap de taille représenté par la ZAC dont la superficie, est à mon avis, démesurée par rapport à une commune de cette superficie. Les choix d'urbanisation de la commune et de LTC me semblent par ailleurs justifiés à travers le rapport de présentation.

Enfin, je ne peux qu'inciter la LTC à suivre les remarques formulées sur les erreurs à corriger, sur les compléments à apporter que ce soit dans le règlement littéral ou graphique, ou encore le rapport de présentation ou les annexes sanitaires, afin de proposer un outil complet, précis et le moins contestable possible.

### **Rencontres avec la maire de Ploubezre et les agents du service Urbanisme de Lannion- Trégor- Communauté.**

J'ai eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises madame Gourhant, maire de Ploubezre et monsieur Roisé du service urbanisme de LTC pour échanger sur les remarques des riverains et des points que je souhaitais évoquer avec eux sur la conception du projet de PLU. Ces derniers ont été très attentifs aux remarques formulées ce qui aura permis sans nul doute, d'anticiper et de faire évoluer le projet de PLU pour ultime visée par les PPA et approbation. Le mémoire en réponse aux observations est à mon avis bien argumenté et montre une volonté de produire un document le plus fonctionnel, efficace et clair possible.

### **Clôture de l'enquête, et modalité de transfert des dossiers**

Le dossier d'enquête publique a été clos le vendredi 09 Juin 2017 par monsieur Auffret, vice président de Lannion Trégor Communauté.

J'ai ramené le dossier d'enquête publique, accompagné de mes conclusions et de mon rapport, en mairie de Ploubezre, le lundi 10 Juillet 2017 et parallèlement j'ai transmis mon rapport et mes conclusions ce même jour en fichier informatique.

Fait à Ploumagoar, le 08 Juillet 2017

GARANDEL Aline

