

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE



ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 octobre au 8 novembre 2019

Prévu par arrêté N° 19/326 en date du 3 septembre 2019

**SUR LE PROJET DE MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
Sur la commune de PRAT 22140**



**RAPPORT**

**du COMMISSAIRE – ENQUETEUR**

Le Commissaire Enquêteur  
René ALLENO  
3 rue de la Croix Glais  
22800 Quintin

## **SOMMAIRE**

1. Objet de l'enquête	p.3
1.1 Le cadre juridique	p.3
1.2 La composition du dossier	p.4
2. Organisation et déroulement de l'enquête	p.4
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	p.4
2.2 Organisation de l'enquête	p.4
2.3 Déroulement de l'enquête	p.5
3. Présentation du projet	p.6
3.1 Justification du projet	p.6
3.2 Caractéristiques du projet	p.6
3.3 Orientation d'aménagement	p.6
4. Avis de la MRAe	p.7
5. Avis des personnes associées	p.7
6. Examen des observations	p.7

# RAPPORT

## du COMMISSAIRE – ENQUETEUR

### GENERALITES

Rappel de l'objectif général d'une enquête publique :

« Les enquêtes publiques, quelle que soit la nature du projet concerné, son ampleur et la personnalité juridique (publique ou privée) du porteur du projet, ont en commun, l'objectif poursuivi : informer le public concerné du projet, lui permettre de formuler son avis et ses observations afin qu'il puisse, le cas échéant, en être tenu compte dans le déroulement des opérations. Il y a donc trois constituants de l'enquête publique : l'information, la consultation, la participation au processus décisionnel ».

### 1. OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique s'inscrit dans la procédure réglementaire visant à modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prat. Ce projet porte sur la modification des orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone 1AUa1 de Kermaloën Ouest. Il porte également sur la suppression de l'emplacement réservé N°5

#### 1.1. LE CADRE JURIDIQUE

Cette enquête a été prescrite par l'arrêté du 3 septembre 2019.

Elle est organisée en application des textes suivants :

- le code de l'urbanisme Art L 153.31.
- le code de l'environnement art L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.
- la délibération du conseil municipal de Prat du 21 octobre 2014 approuvant le PLU

L'organe compétent en matière de PLU sur la commune à été transféré à Lannion Trégor - Communauté depuis le 27 mars 2017.

## 1.2. LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier, mis à la disposition du public, comprenait les documents suivants :

- La délibération du conseil communautaire du 21 mai 2019 (annexe 1),
- L'arrêté de Lannion Trégor signé par M. Le Président le 03 09 2019 (annexe 2),
- Le dossier technique : étude de programmation urbaine, motif du projet,
- L'avis de la DDTM, de la MRAe, de la CCI 22, de la Direction du patrimoine,
- le registre d'enquête publique

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Ce projet m'a été confié par M. Le Président du TA le 12 août 2019.

### 2.2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Les dispositions suivantes ont été prises :

#### Information au public :

L'arrêté a fait l'objet d'affichage au siège de Lannion Trégor, à la mairie de Prat et sur le lieu du projet concerné. **J'ai contrôlé cet affichage le 09 10 19** à la mairie de Prat et sur le lieux du projet ou sur les différents axes entrant dans le bourg.

Un avis a été diffusé dans le journal Ouest France, Le Télégramme et sur le site internet [www.mairie-prat.fr](http://www.mairie-prat.fr) de la commune.

#### Dossier et registre d'enquête :

Le registre d'enquête paginé et paraphé de 1 à 21 par mes soins a été ouvert le 9 octobre 2019.

Il a été mis à la disposition du public en Mairie de Prat pendant toute la durée de l'enquête.

**Entretien avec M. Le Maire, M. Roger PRAT, M. Yann Lucas représentant de Lannion Trégor, de Mme le Meur, AM 1<sup>ère</sup> adjointe et de M. Limpæer JY, 3<sup>ème</sup> adjoint.**

Il a eu lieu le 3 septembre en mairie de Prat

**Monsieur le Maire et M. Lucas** m'ont présenté le projet. Cette rencontre a permis d'aborder certains points techniques, me permettant d'être plus précis dans l'étude donc la compréhension du dossier.

## Visite des lieux :

Accompagné de M. Lucas, de Mme Le Meur et de M. Limpaër, nous nous sommes rendus sur place pour connaître les lieux.

Cette démarche me semblait essentielle pour échanger avec le public.

### **2.3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Cette enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du 9 octobre 2019 au 8 novembre 2019.

Les permanences se sont faites pendant les heures d'ouverture de la Mairie.

Je tiens à remercier Monsieur Le Maire, Mme Bonneau et Mme Mordacq pour l'excellent accueil qu'ils m'ont réservé durant cette enquête.

J'ai tenu 3 permanences à la Mairie.

- le mercredi 9 octobre 2019 de 9h à 12h

Mme Bougant Liliane, 3 rue Henri Quintric à Prat, est passée pour demander si un terrain lui appartenant pourrait être mis en zone constructible.

Visite de M. Le Maire, Mme Le Meur 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Touchais 2<sup>ème</sup> Adjoint, M. Limpaër, 3<sup>ème</sup> adjoint, tous passés pour veiller au bon déroulement de l'enquête.

- le samedi 26 octobre de 9H à 12H

Visite de M. Le Maire et son équipe, toujours intéressés par l'enquête. J'ai abordé le côté sécurité sur la sortie vers la DN°93

- le vendredi 8 novembre 2019

Visite de M. Limpaër, 3<sup>ème</sup> adjoint, de M. Le Maire : point sur l'enquête.

Visite de M. Roisé de LTC : échange sur l'aspect accidentogène pour la sortie vers la D N°93.

Clôture du registre le 8 novembre 2019 à 17h30

### **3. PRESENTATION DU PROJET**

#### **3.1. JUSTIFICATION DU PROJET**

##### **Historique**

La commune de Prat dispose d'un PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21 octobre 2014.

La modification de PLU est engagée par la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté suite au transfert de compétence datant du 27 mars 2017.

La commune saisie donc cette opportunité pour urbaniser cet espace dit « Kermaloën Ouest » (annexe3), classé en zone 1AUa1, afin de conforter la place du bourg et attirer une population notamment indispensable au maintien de l'école.

Le PLU actuel dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur concerné. Cette dernière n'est plus compatible avec le projet envisagé par la collectivité. Le but étant de classer cette zone en 1AU1, donc soumise aux dispositions pour la zone UC, et d'assurer l'accueil d'une nouvelle population dans un cadre de vie rural conservé.

Cette orientation qui imposait une densité forte de 19 logements/hectare n'est pas appropriée pour cette commune à dominance rurale. La commune de Prat souhaite réaliser un aménagement adapté au contexte urbain et paysager du bourg pour attirer de nouveaux habitants.

Compatibilité avec le Scot :

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements/hectare sur la commune. Or l'objectif de densité retenu par la nouvelle OAP a été fixé à 14 logements/hectare.

D'autre part, la modification touche également la suppression de l'emplacement N°5. La commune ayant décidé de vendre un espace à un riverain, la servitude ne s'impose plus. D'où la justification de sa suppression.

#### **3.2. CARACTERISTIQUES DU PROJET**

L'évolution de ce site de « Kermaloën Ouest », qui est destiné à l'habitat, passe par une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation qui était classée en 1AUa1. Le 20 mai 2019, Le président de la communauté d'agglomération a pris un arrêté dans ce sens.

#### **3.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Je note que ce site est placé entre un espace pavillonnaire et un espace sportif. Il s'intègre naturellement dans le paysage. Situé pas loin du bourg, les réseaux de viabilisation, les voiries actuelles débouchent sur la zone concernée. La déserte se fera soit en direct de la départementale, rue du 19 mars, soit par la voie déjà existante du quartier de Kermaloën. La déserte verte venant du côté terrain de sport est bien sur conservée.

## **SECURITE :**

Je me suis rendu le 8 novembre pour faire un état des lieux pour les sorties sur les voix D N°93 et 21

Je rejoins la remarque du département. En effet la sortie vers la D N°93 présente un coté dangereux. Le maître d'ouvrage devra apporter une réponse.

Cependant, deux réflexions peuvent s'envisager : des pistes :

- Trouver un accord avec les riverains, afin augmenter la visibilité. Côté droit : réduire la hauteur de la haie, côté gauche : réduire la hauteur de la haie et trouver un aménagement pour le mur en pierre.
- Instaurer un sens giratoire dans cette nouvelle zone de Coatmaloën avec une entrée par la D93 et une sortie par la D 21.

Pour la sortie sur la D21, le coté droit donne une très bonne visibilité, coté gauche, un entretien régulier de la haie apportera les réponses attendues.

## **4. AVIS DE LA MRAe**

Dans un courrier du 17 Juillet la MRAe à répondu que cette modification n'était pas soumise à évaluation environnementale.

## **5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Ont accusé réception de cette demande :

- La Préfecture des Côtes d'Armor
- La CCI des Côtes d'Armor
- La Direction du patrimoine

## **6. EXAMEN DES OBSERVATIONS**

Cette enquête, malgré une bonne publicité, n'a pas passionné le public. Durant ces 3 permanences, Je n'ai reçu qu'une visite. Visite dont la demande était non recevable.

En effet, l'observation de Mme Bougant ne correspondait pas à l'objet de la modification.

Fait à Quintin, le 2 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

**René ALLENO**

3 rue de la Croix Glais  
22800 Quintin





**ENQUETE PUBLIQUE**

Du

9 octobre au 8 novembre 2019

Prévu par arrêté N° 19/326

en date du 3 septembre 2019

**SUR LE PROJET DE MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
Sur la commune de PRAT 22140**



**AVIS et CONCLUSION**

**du COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR**

**Le Commissaire Enquêteur**

René ALLENO  
3 rue de la Croix Glais  
22800 Quintin

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

Le projet présenté par Lannion Trégor Communauté, de modifier le PLU de la commune de Prat (précisément la zone 1AUa1 de Kermaloën Ouest) et de supprimer l'emplacement N°5, a été soumis à une enquête publique. Enquête fixée par M. le Président de Lannion Trégor communauté, dans l'arrêté du 03 septembre 2019.

### **Justification du projet**

La commune de Prat dispose d'un PLU qui date d'octobre 2014 et possède une zone « Kermaloën Ouest » classée en 1AUa1.

Les élus pour dynamiser le bourg, pour attirer une nouvelle population notamment pour maintenir l'école, souhaitent reclasser cette zone en 1AU1, afin qu'elle soit soumise aux dispositions fixées par la zone AC.

Quant à la suppression de l'emplacement N°5, la commune ayant cédé cet espace à un riverain, la servitude ne s'impose plus, d'où sa suppression.

### **1.1 Information au public**

Dans mon rapport, j'ai précisé les moyens d'information :

- Publication de l'avis d'enquête dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme.
- Affichage dans la Mairie de Prat et sur le lieu de la zone, sur les principaux axes routiers arrivant au bourg, sur le site internet de Lannion Trégor Communauté et de la commune de Prat.

**J'ai constaté ces affichages sur ces différents supports ou/et sur les lieux précisés dans le rapport.**

### **1.2 Dossier de l'enquête**

Ce dossier informait bien le public sur la nature du projet, ses justifications, ses objectifs et ses enjeux.

### **1.3 Information à mon niveau**

J'ai pris appui sur le dossier technique pour élaborer mon rapport. L'écoute auprès de M. Lucas de Lannion Trégor communauté, de M. Le Maire et ses adjoints a été précieuse. Mes visites sur le lieu m'ont été profitables.

## **1.4 Déroutement de L'enquête**

Le siège de l'enquête était fixé à Lannion Trégor Communauté et j'ai tenu 3 permanences à la Mairie de Prat dans de très bonnes conditions.

J'ai noté une forte implication des élus dans le dynamisme de leur commune. Au travers de cette modification, ils y voient, la possibilité d'élargir les propositions d'offres pour l'habitat.

Je tiens à renouveler mes remerciements à M. Le Maire, M. Prat, à son équipe, à Mesdames Bonneau et Mordacq pour leur accueil et leur expertise.

### **Participation du public**

Ce projet n'a pas suscité beaucoup d'intérêt, puisque je n'ai reçu qu'une seule observation.

## **2. BILAN ENVIRONNEMENTAL**

Ce projet n'a aucune incidence au niveau environnemental : ZNIEFF, Natura 2000, zones de protection des oiseaux, sites classés.

La trame paysagère sera conservée : conservation d'arbres historiques au milieu de la zone ayant un impact écologique, chemin boisé permettant de desservir le plateau sportif.

### **2.1 L'eau**

L'approvisionnement en eau potable de ce futur lotissement prendra appui sur le réseau existant.

### **2.2 Les eaux usées**

Cette zone est située au cœur du bourg. Elle entourée de pavillons et les raccordements se feront sur le réseau actuel.

### **2.3 La circulation routière**

Le trafic routier généré par ce futur lotissement débouchera sur des accès existants sur les départementales R.D. n°93 et R.D. n°21.

Cependant comme l'a signalé les services du Département (Direction du Patrimoine), il sera intéressant de réfléchir sur les conditions d'amélioration de la sécurité des usagers : Aménagement de sortie sur la D N°93, et ou, sens giratoire, sont des axes de réflexions détaillés dans mon rapport.

J'ajouterai à ce bilan :

- la compatibilité au SCOT de LTC
- la compatibilité du PLU de la commune de Prat
- les capacités d'accueil de Prat
  - o ses deux écoles
  - o sa garderie

- sa bibliothèque
- sa salle des fêtes
- la salle de sport située sur Prat, appartenant à LTC.

Ce nouveau lotissement apportera un nouvel élan à tous ces services.

### **3. RESULTAT DE L'ENQUETE**

Cette enquête a fait l'objet d'une observation : observation non retenue, car ne correspondant pas à l'objet de l'enquête.

### **4. AVIS ET CONCLUSION**

#### **AVIS**

Au vue :

- de l'arrêté 3 septembre 2019 prescrivant et organisant l'enquête
- du respect
  - du code de la voirie Article - 141-3 et R - 141-9
  - du code rural Article L 161 -10
  - des délibérations du conseil municipal
  - de l'ensemble du projet soumis, ses enjeux, ses objectifs
  - de mes visites des lieux
  - de mes contacts avec M. Le Maire et ses adjoints
  - de mon analyse du bilan environnemental, avec cependant une réflexion à mener au niveau sécurité (sortie sur la D, N°93)

## **Voici mon avis :**

### **Sur les motivations du projet :**

La loi ALUR a apporté des directives et des réponses sur la notion de consommation d'espace (densité de logements/hectare).

Sur le dossier présenté, j'estime que le projet de modification se justifie.

En effet, l'aménagement de cette zone « Kermaloën Ouest » au cœur du bourg, au travers d'une modification du PLU et de la suppression de l'emplacement N°5, répond aux attentes des élus pour voir grandir sa population et son école.

Le classement en zone 1AU1 (14 logements/hectare) est plus adapté à cette commune de type rural pour attirer des familles.

Le bilan général de l'enquête répond favorablement à l'intérêt général et au développement de la commune de Prat ? contenu dans le PLU.

**Je donne donc un avis favorable à ce projet qui concerne cette zone de Coatmaloën Ouest et la suppression de l'emplacement N°5.**

Fait à Quintin 2 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur  
**René ALLENO**  
2 rue de la Croix Glais  
22800 Quintin

