

**Département des Côtes d'Armor
Communauté d'Agglomération
LANNION-TREGOR COMMUNAUTE**

**Projet de Plan Local d'Urbanisme de PLOUGRAS
Demande présentée par la Communauté d'agglomération
Lannion-Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION cedex**

**Arrêté communautaire du 30 mai 2017
Enquête Publique du 26 juin 2017 au 27 juillet 2017**

Rapport du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

I Présentation du dossier	P 3
1.1 Le cadre juridique	P 3
1.2 La composition du dossier	p 3
II Présentation du projet	p 3
2.1 Les grandes lignes du diagnostic et les enjeux	p 3
2.2 Les grandes lignes de l'état initial de l'environnement	p 4
2.3 Les principales caractéristiques du projet	p 5
III Déroulement de l'enquête	p 6
3.1 Les formalités	p 6
3.2 Les visites des permanences et courriers	p 7
IV Analyse des observations	P 7
4.1 Les observations recueillies	p 7
4.2 Les réponses aux observations	p 8
V Analyse du dossier	P 9

I Présentation du dossier

Cette enquête a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PLOUGRAS.

Le projet de PLU, engagé par la commune en juillet 2007 et complété en février 2015, a été arrêté le 24/10/2016 par le conseil municipal.

La communauté de communes Lannion-Trégor communauté ayant acquis le 27 mars 2017 la compétence urbanisme, la maîtrise d'ouvrage de l'élaboration du PLU de la commune de PLOUGRAS lui a été transférée.

Par décision préfectorale, le projet d'élaboration du PLU de PLOUGRAS n'est pas soumis à la procédure de l'évaluation environnementale.

1.1 Le cadre juridique

Il s'agit d'une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme relative:

- au Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-9 suivants et R 153-8 et suivants,
- au Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

1.2 La composition du dossier

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- l'arrêté communautaire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP),
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées et de la COPENAF,
- la synthèse de l'avis des services et des réponses apportées,
- les annexes.

II. Présentation du projet

2.1 Les grandes lignes du diagnostic et les enjeux

- La population

En diminution d'environ 40% depuis 1998, la population communale est estimée, en 2013, à 422 habitants pour une densité moyenne de 16 habitants/km².

Le solde naturel étant relativement constant et négatif, les variations de population s'expliquent essentiellement par la variation du solde migratoire.

Elle est constituée, pour un peu plus de la moitié, par la tranche d'âge des 20-59 ans. Elle montre, en moyenne, des revenus nettement inférieurs à ceux existants à l'échelle de l'agglomération et du département.

- Les activités socio-économiques

Le secteur économique repose sur une activité agricole prépondérante. Le niveau des commerces et des entreprises reste limité. De même, l'artisanat, qui est faiblement représenté, dispose d'un espace où se regroupent quelques activités. Enfin, l'accueil touristique ne se fait qu'au travers des résidences secondaires.

- L'habitat

Le parc de logement n'a que très faiblement augmenté en 45 ans. Il est très majoritairement représenté par des résidences principales (68%) composées essentiellement de maisons individuelles et, dans une moindre mesure, par des résidences secondaires (22%).

Le taux de logements vacants (10%) est supérieur à celui de l'agglomération.

Le logement locatif est minoritaire sur la commune et le logement social peu représenté.

- Les équipements et l'infrastructure

Les services et les équipements sont peu nombreux mais cela ne constitue pas un obstacle à une vie associative qui s'avère très présente et dynamique.

2.2 Les grandes lignes de l'état initial de l'environnement

- Le milieu physique

Le sous-sol de la commune est principalement formé de roches magmatiques rendant le sol acide et pauvre retenant mal l'eau en profondeur.

Les cours d'eau qui traversent la commune présentent un réseau hydrographique peu étendu lui conférant un relief vallonné.

La commune est située sur deux bassins versants appartenant au SAGE de la Baie de Lannion et au SAGE de l'Aulne. Conformément au SDAGE Loire-Bretagne, la commune est couverte par un inventaire des zones humides. Leur présence à proximité des zones urbanisées peut être mise en relation avec une aptitude défavorable à l'assainissement autonome.

La qualité des eaux de surface des deux principaux cours d'eau : le Guic et le Saint-Emilion fait état de paramètres « bon et moyen ». Les eaux souterraines, quant à elles classées en bon état chimique, révèlent cependant, ponctuellement, des taux anormalement élevés de nitrates et de pesticides.

Un périmètre de captage de 130 ha des eaux de surface, présent aux abords de la retenue d'eau du Guic à Guerlesquin ne concerne pas le bourg. Il permet l'alimentation en eau potable de la commune.

La gestion des eaux usées se fait par le biais d'installations individuelles. Le projet de zonage d'assainissement défini en 1998 mais jamais approuvé est en cours de révision. Le nouveau projet de zonage abandonne le choix d'un assainissement semi-collectif du bourg et préconise le seul assainissement individuel sur l'ensemble de la commune.

En revanche, il n'y a pas de schéma de zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune.

- **Les milieux naturels**

Le patrimoine naturel de la commune fait l'objet de zones d'inventaire :

- sur des milieux naturels remarquables : on compte une ZNIEFF de type 2 et 5 ZNIEFF de type 1,
- sur les zones humides,
- sur les boisements et bocage.

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection réglementaires. Cependant plusieurs sites NATURA 2000 sont situés sur les communes voisines.

- **Les continuités écologiques**

La commune de PLOUGRAS est située dans le grand ensemble de perméabilité « les Monts d'Arrée et le massif de Quintin » défini dans le Schéma de Cohérence Ecologique régional
A l'échelle du SCoT, la trame vert et bleu se traduit sur la commune par l'identification par la vallée du Guic et la vallée du Saint-Emilion.

- **Le paysage**

Sur une superficie de 2648 ha, la commune se caractérise principalement par un paysage rural vallonné, un maillage bocager bien conservé et des milieux naturels liés à l'eau. Ils représentent 99% de la surface communale.

Quant au paysage urbain, il s'appuie sur le bourg ancien et son étalement pavillonnaire.

2.3 Les principales caractéristiques du projet

L'élaboration du PLU a pour but de concentrer l'urbanisation au sein du bourg afin d'enrayer la baisse de la population sur le moyen et long terme tout en limitant son impact sur l'environnement.

Par une gestion économe de l'espace, il vise à densifier plutôt qu'à étendre l'urbanisation de la commune, plus particulièrement, en mettant en place une densité brute minimale de 12 logements/ha pour les opérations nouvelles et en limitant les secteurs à urbaniser à 2,3 ha sur 10 ans.

Face aux enjeux, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le projet d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble de la commune ont pour objectifs :

- en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants :
 - le choix d'un développement exclusif du bourg en prévoyant une production de plus de 2 logements/an en moyenne sur 10 ans
 - l'accueil d'une population diversifiée au regard des profils socio-professionnels,
 - la diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire réduite de moitié,

- de permettre la densification spontanée, la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination du bâti patrimonial en zone rurale.
- en matière de cadre de vie
 - la constitution d'un pôle de vie convivial et intergénérationnel,
 - de sécuriser et d'encourager les déplacements doux
 - d'encourager des filières de production d'énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie,
 - de développer les communications numériques.
- en matière de patrimoine paysager, naturel et bâti
 - de protéger les espaces naturels et la trame verte et bleue,
 - de protéger le petit patrimoine rural, les sites archéologiques et le patrimoine bâti,
 - de protéger les paysages.
- en matière économique
 - de préserver l'agriculture locale et permettre la diversification de ses activités,
 - de permettre l'installation d'activités artisanales en centre bourg,
 - de soutenir l'offre de commerces et de services de proximité,
 - de permettre le maintien et l'adaptation des entreprises artisanales installées à l'écart du bourg,
 - de favoriser le développement du tourisme vert.

III Déroulement de l'enquête

3.1 Les formalités

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 5 mai 2017 du Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Les dispositions de l'arrêté communautaire du 30 mai 2017 prescrivant l'ouverture de cette enquête ont bien été respectées :

- le dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie de Plougras aux jours et heures habituels de son ouverture, pendant toute la durée de l'enquête,
- je me suis tenu à la disposition du public, aux jours et heures arrêtés, en mairie :
 - le lundi 26 juin 2017 de 14 h à 17 h
 - le samedi 22 juillet 2017 de 9 h à 12 h
 - le jeudi 27 juillet 2017 de 14 h à 17h
- j'ai constaté, dans les quinze jours précédant l'enquête :
 - l'affichage de l'avis d'enquête effectué en mairie de PLOUGRAS et sur les

- sites de Hent Guic, Hent Ar Loguivy et Hent Ar Skool
- les avis d'enquête publiés les 03/06/2017 et 27/06/2017 dans le journal d'annonces légales du Télégramme et les 08/06/2017 et 29/06/2016 dans le journal d'annonces légales « Le Trégor »
- le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la communauté d'agglomération.
 - le 16 juin, j'ai rencontré, en mairie, le maire de la commune de PLOUGRAS accompagné de M Roisé de la communauté d'agglomération,
 - j'ai effectué une visite sur place de la commune et des environs immédiats.

3.2 Les visites des permanences et courriers

Les permanences se sont déroulées sans incident.

L'enquête a fait l'objet de 4 visites et de 2 observations inscrites au registre d'enquête publique.

IV Analyse des observations

4.1 Les observations recueillies

Elles émanent de particuliers, propriétaires fonciers habitant la commune.

Ceux-ci n'expriment pas d'opposition de principe au projet communal.

Une personne demande de reconsidérer partiellement le classement de ses parcelles,

1 observation de Monsieur KACKZMAREK

Parcelles concernées par la demande	Zonage projeté au PLU
AB 1, AB 3, A 441	UB, Nzh

Monsieur KACKZMAREK, demande de revoir le tracé de la limite séparative des zones UB et Nzh qui traverse son ensemble foncier constitué d'un bâti situé aux 4, 6 et 8 hent Guic (UB) et d'une vaste prairie contiguë (Nzh).

Il s'inquiète, en effet, compte tenu de l'exigüité de ses parcelles bâties et du classement de sa prairie en zone naturelle sensible, de ne pouvoir réaliser un assainissement autonome aux normes empêchant ainsi la réhabilitation de ses locaux d'habitation.

Il propose, en conséquence, d'intégrer une partie de la zone Nzh à la zone UB mitoyenne en repoussant de quelques mètres la limite séparative des deux zones dans l'alignement de celle qui est projetée au niveau de la parcelle située au n°2 hent.

2 observation de Monsieur LEVOT

Parcelles concernées par la demande	Zonage projeté au PLU
AB 98	1 AUB 3

Monsieur LEVOT, propriétaire de la parcelle, demande si des dispositions particulières du règlement de la zone régissent la vente de son terrain en un seul lot ou en plusieurs lots.

4.2 Les réponses aux observations

Le Président de Lannion-Trégor communauté a remis son mémoire en réponse au procès verbal des observations le 07 août 2017.

1 observation de Monsieur KACKZMAREK

Réponse du Maître d'Ouvrage

Il indique qu'il ne peut donner suite à la demande estimant que le zonage Nzh a été créé afin de protéger les zones humides répertoriées par l'inventaire validé par le conseil municipal.

Il rappelle que le PLU doit protéger les zones humides, inventoriées ou non, conformément au SAGE et au SDAGE en cours d'élaboration et que les zones Nzh ont été définies en fonction des périmètres des inventaires réalisés et validés.

Réponse du commissaire enquêteur

La réponse du Président de la communauté d'agglomération est pertinente.

En effet, bien que l'inquiétude ressentie par le propriétaire pour la mise aux normes de son installation d'assainissement individuel sur un terrain bâti très exigü puisse paraître légitime, il ne m'apparaît pas possible de repousser la limite de la zone UB vers la zone Nzh.

Rendre constructible, sur une petite partie, sa parcelle à usage de prairie enclavée et non viabilisée, ne me paraît pas compatible avec la démarche cohérente de planification urbaine engagée par la commune.

La demande ne se justifie donc pas au seul motif de permettre l'éventualité de travaux d'aménagement d'un assainissement autonome.

Il faut rappeler que la réalisation de ce type d'équipement est subordonnée à l'aptitude des sols à le recevoir, ce qui reste donc, à cet égard, un préalable à sa faisabilité sur la zone Nzh.

2 observation de Monsieur LEVOT

Réponse du Maître d'Ouvrage

La zone 1 AU devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, la vente de l'ensemble de la parcelle ne pourra être faite pour réaliser une seule maison.

Conformément aux Orientations d'aménagement et de Programmation, la zone 1 AUB3 devra comporter un minimum de 5 logements.

Réponse du commissaire enquêteur

Conforme à l'avis du Maître d'Ouvrage.

V Analyse du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

Je considère que le contenu de l'étude du PLU établi par le cabinet « GEOLITT », bien structuré et largement documenté, apporte les précisions suffisantes à une bonne appréhension du projet.

Le commissaire enquêteur



Gérard BLANCHEVOY