

*CONCLUSIONS du
Commissaire
Enquêteur sur le projet
de Révision du PLU
sur la commune de
PLOUBEZRE (22)*

*Enquête publique du 09 Mai 2017 au 09 Juin 2017
Dossier n° E 16000069/35
Commissaire Enquêteur : A. Garandel*

**CONCLUSIONS sur L'ENQUETE PUBLIQUE relative au projet de REVISION du PLU
(Plan Local d'Urbanisme) SUR LA COMMUNE DE PLOUBEZRE, dans le
département des Côtes d'Armor**

L'enquête publique dont il est question dans ces conclusions s'est déroulée du mardi 09 Mai 2017 au vendredi 09 Juin 2017, soit une durée de 32 jours.

L'objet de l'enquête considérée est le projet de révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) sur la commune de Ploubezre (22), projet engagé depuis 2013. Cette commune s'est dotée d'un PLU, en 2005, mais les mutations que connaît la commune ont incité les élus à s'engager dans ce processus de révision, afin, aussi, de prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives comme la loi Paysage, les dispositions du SAGE de la Baie de Lannion, la loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), le SCoT Trégor, le PLH Lannion-Trégor Communauté et afin de répondre à la demande d'urbanisation.

Cette enquête publique s'appuie aussi sur le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement, le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 et les différentes délibérations du conseil municipal et de Lannion- Trégor-Communauté concernant ce projet de révision, puisque rappelons-le, depuis fin mars 2017, la compétence Urbanisme a été transférée à cette collectivité.

Cinq permanences à la mairie de Ploubezre ont été réalisées tout au long de cette enquête et ont toutes été l'occasion d'une forte participation du public, tout cela dans un climat très serein.

Le projet de révision du PLU, soumis à enquête publique, repose sur différents documents composant le dossier. Ces documents sont élaborés en prenant en compte les dernières dispositions en matière de protection de l'environnement et d'urbanisme et doivent être compatibles avec les documents supra communaux en vigueur.

Ci-dessous, je présente les grandes lignes des documents fondamentaux, piliers d'un PLU. (J'en ai détaillé davantage les contenus et informations, dans mon rapport) :

1) Le Rapport de Présentation

Ce document a pour objectifs de répertorier toutes les richesses ou potentialités naturelles présentes sur la commune et de les prendre en considération lors de l'élaboration du projet de révision du PLU, ainsi que d'évaluer les conséquences de ce projet sur l'environnement afin de les limiter ou de les compenser. Mais ce document doit aussi constituer une aide à la compréhension des orientations et des choix effectués par la municipalité concernant notamment les secteurs et 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.

C'est ici **22,8** hectares de surface urbanisable qui ont ainsi été définis sur la commune pour répondre aux besoins estimés.

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

Le PADD de Ploubezre a été élaboré et débattu en 2015. C'est un document dont le contenu et les objectifs sont précisés dans l'article L 123-1-3 du code de l'Urbanisme. 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.

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 la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Lors de son élaboration, 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 (préservation du cadre de vie, de l'espace rural bocager et du patrimoine bâti, par exemple), tout en respectant les principes du Code de l'Urbanisme.

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.

3) 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.

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 :

- **UA** : il s'agit du centre urbain traditionnel correspondant au centre bourg de Ploubezre et aux quartiers anciens en continuité du centre de Lannion.
- **UC** : ce secteur correspond aux quartiers à vocation principale d'habitat et qui se sont développés autour du centre bourg et à Keranroux.
- **UH** : renfermant des hameaux à vocation principale d'habitat à Poulanco, Maison Blanche et Kernabat, Coat Arzur et Pors Don.
- **UE** : correspondant aux secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui ont été créés autour des pôles sportifs et scolaires.
- **UY** : étant 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** : 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. On y trouve 2 types de secteurs :

- **1 AU** : constitué de parcelles constructibles immédiatement à vocation principale d'habitat mais aussi d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif et en dernier lieu, d'un STECAL (secteur de Coatilliau).
- **2 AU** : constitué de parcelles elles aussi à vocation d'habitat ou à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, mais urbanisables et constructibles seulement après une procédure de modification ou révision du PLU.

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

Elle comprend des parcelles en **secteur Ac** correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable.

➤ **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 **Nt** formant des STECAL (camping des 2 Rives, base Sport Loisirs, secteur de Coatilliau et de Kergrist) et un **secteur Ny**, urbanisé dans l'ancienne zone d'activités communautaire de Kerauzern.

4) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces projets sont décrits dans un document du dossier de projet de révision du 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 pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, mobiliser les dents creuses, intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager et la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers.

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.

Sur Ploubezre, 9 secteurs sont sujets à OAP (les caractéristiques sont décrites dans mon rapport en pages 10 et 11).

Après clôture de l'enquête publique et suite aux remarques et observations des riverains et des PPA, j'ai rédigé un procès verbal auquel LTC a répondu par un mémoire.

Les observations des riverains (au nombre de 15), ont été exprimées soit directement dans le registre d'enquête publique (O.1 à O.4), soit par courrier (C.1 à C.6) ou encore par courrier électronique (CE.1 à CE.5), les remarques des PPA sont au nombre de 7.

Ces requêtes portent pour beaucoup d'entre elles, sur une demande de reclassement de parcelles en zonage U pour des parcelles dont le devenir est de perdre leur caractère constructible dans le projet de révision

du PLU, d'autres s'opposent à des classements de leur haie en « éléments paysagers à protéger » ou à l'instauration d'emplacement réservé sur leur terrain.

Des observations portent sur des oublis ou des erreurs graphiques concernant les éléments paysagers, le bâti ou les zones humides, les tracés de chemin de randonnée, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées entre autre.

Mais encore, certains riverains considèrent que les documents graphiques mériteraient d'être plus fournis et se questionnent sur la signification du périmètre commercial, sur la nécessité de création de nouveaux parkings et sur les divers aménagements de circulation liés aux OAP.

Par ailleurs, Des PPA (Personnes Publiques Associées) ont émis des remarques sur ce projet et sont favorables à ce dernier, sous réserve que les modifications proposées soient prises en compte.

Les observations portent dans l'ensemble : sur la voirie, ses accès et le respect des marges de recul par rapport à l'axe des voies départementales, sur les zones humides et sur la protection des milieux naturels (sentiers de randonnée, flore d'intérêt patrimoniale, classement des EBC).

De plus, des observations portent sur des modifications à apporter sur le règlement littéral soit pour le préciser et ainsi en faciliter l'usage, ou encore, par exemple, pour permettre les opérations d'utilité publique (opérations de modernisation de voirie, d'installation d'éoliennes, problématique des eaux pluviales et usées, les clôtures, le règlement des zones A et UE, la règle de protection des zones humides, des précision sur les annexes et les extensions).

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, sur le maillage bocager, sur l'oubli de certaines zones humides.

D'autres remarques portent sur le rapport de présentation : stations floristiques, points de captage en eau potable et les sites et sols pollués, liste des servitudes, risques naturels.

Par ailleurs, plusieurs PPA constatent des incompatibilités du projet de révision du PLU de Ploubezre avec les documents supra-communaux auxquels doit se conformer cette commune par exemple un désaccord

entre le SCoT et le règlement communal (article UY2) sur les dérogations pour les espaces de vente au détail, un déséquilibre de superficie en faveur des zones 1 AU par rapport aux 2 AU.

Les autres points soulevés concernent les efforts à fournir pour compenser le déficit actuel par rapport à la mixité sociale, l'augmentation de la densification sur certains secteurs de la commune et la limitation des aménagements divers au niveau du secteur de Coatilliau.

Enfin des questions sont posées quant au choix de zones constructibles, dans le secteur de Coat Arzur et zone UC de la partie sud du bourg de Ploubezre.

Après étude du dossier, je tiens tout d'abord à insister sur la qualité du travail réalisé par la commune de Ploubezre, LTC et le bureau d'études qui ont élaboré un dossier clair, riche et justifiant de façon étayée les choix réalisés. Cette impression s'est retrouvée dans le mémoire en réponse fourni à la fin de l'enquête publique.

Ainsi je soulignerai :

- l'impression de sobriété foncière. En effet pour exemple, environ 88 hectares ont disparu du zonage AU par rapport au PLU de 2005, les surfaces d'extensions ont donc été drastiquement réduites,
- la préservation de l'activité agricole, avec le déclassement de parcelles AU en zonage A et l'augmentation de la superficie de ce zonage par rapport au PLU de 2005,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique et paysager. En effet, le projet, par les règles établies, assure, de mon point de vue, une bonne protection du Min Ran, du Léguer et de leurs périmètres de protection.

Le patrimoine écologique est aussi sauvegardé car la ZNIEFF « vallée du Léguer » et le site Natura 2000 (environ 100 hectares) sont protégés par un zonage N augmenté par rapport au PLU de 2005.

Les secteurs urbanisables présentent une faible valeur écologique. Ces secteurs ont été choisis dans un souci de prise en compte du relief, de l'hydrographie et de la présence des vallées boisées sensibles et des captages en eau potable.

Mais encore, d'un point de vue environnemental, je considère que ce projet répond au principe du SCoT en matière de renforcement des continuités écologiques par le souci de respecter les coupures d'urbanisation.

De plus, les aménagements et projets envisagés faciliteront les déplacements piétons et à vélo, aspect qui jusqu'ici représente un handicap pour la commune et la rendront de ce point de vue plus attractive.

Le choix de mettre en place les différents STECAL permettront une mise en valeur du patrimoine bâti, jusqu'ici sous exploitée, sans nuire à la qualité environnementale et renforcera par la même l'attractivité de la

commune.

Pour ma part, je suis favorable au maintien du secteur de Coat Arzur 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 l'existence de ce secteur rééquilibre, à son niveau, la répartition des zones constructibles.

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.

Mais encore, 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.

En conclusion, à mon avis, le projet présenté dans cette enquête répond très largement aux différents axes et objectifs fixés dans le PADD.

Ainsi, en regard des commentaires ci-dessus évoqués, je conclus sur un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision de PLU sur la commune de Ploubezre.

Fait à Ploumagoar, le 08 Juillet 2017

GARANDEL Aline

