

*RAPPORT 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*

SOMMAIRE

1. GENERALITES	p1
Préambule	p1
Objet de l'enquête	p1
Cadre juridique	p1
Nature et caractéristiques du projet	p2
Le Rapport de Présentation	p2
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)	p3
Le règlement	p6
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	p9
Composition du dossier	p12
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	p13
Désignation du commissaire enquêteur	p13
Modalité de l'enquête publique	p13
Information effective du public	p13
Incidents et climat de l'enquête	p13
Rédaction du procès verbal et mémoire en réponse	p14
Relation comptable des observations des riverains, des personnes publiques associées et analyse	p14
Observations des riverains	p14
Observations des personnes publiques associées	p19
Analyse des observations des riverains	p23
Analyse des observations des personnes publiques associées	p28
Rencontres du maire De Ploubezre et de LTC	p30
Clôture de l'enquête, et modalité de transfert des dossiers	p30

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 2013, 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 Renouveau 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.

Finalement, 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 futures 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 ₃	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 ₄	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 ₅	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

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 Guillermic/ 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 CDPEANF

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 reclassification of EBC in certain sectors of the commune as this presents a risk of regulatory overload.

➤ Analyse des observations des riverains

During my comments, I will sometimes be asked to refer to a memo 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 neighbors and the PPA.

1) O.1 : Observations de madame Desmeulles

Concerning the classification of the hedge on the border of her property as « landscape elements to be protected », the PLU project responds to the prescriptions of the SCoT as it turns out that this hedge is indeed bocagère. This classification does not prevent her from maintaining this hedge if the owner respects the legal procedure.

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

2) O.2 : Observations de monsieur Longeart

For what concerns the first request of this neighbor, to know the passage in zoning U of his parcels, it appears impossible to respond favorably to this one, 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 therefore be in contradiction with the main objectives of the PADD of Ploubezre, to know, the economical management of the land. This is all the more true that the reproach of excessive land consumption too important in the past has been realized by different PPAs.

- The addition of these parcels in zoning U would constitute an extension of urbanization, which is more, in a zone situated in a protection perimeter of drinking water. There still, these two aspects go against the objectives of this PLU project as in its conception, it was 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 lead to reviewing the PLU revision project. In addition, there are already 3 zones 2 AU on the Keranroux sector, adding a supplementary one and of this surface, would, in my opinion, reinforce the bipolar character of urbanization on this commune and which represents a weakness in the diagnostic that has been realized.

I therefore join the position of LTC in relation to the request of this neighbor.

Concerning the second request, LTC has clearly responded to the question, to know that 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'Hélias

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 joins 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

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 CDPEANF

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



ANNEXES

- Procès verbal du 15 juin 2017

- Mémoire en réponse du 30 Juin 2017

**PROCES VERBAL RELATANT LES OBSERVATIONS ET COURRIERS DES RIVERAINS et des PPA
POUR L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLU SUR LA COMMUNE
DE PLOUBEZRE**

Ce document fait la synthèse des observations émanant des riverains lors de l'Enquête Publique qui s'est déroulée du mardi 9 mai 2017 au vendredi 9 juin 2017. Il y a eu :

- 5 courriers électroniques (notés CE₁, CE₂, CE₃, CE₄ et CE₅ dans le registre d'enquête publique) et ajoutés dans le dossier « courrier », accompagnant le registre,
- 4 observations, accompagnées de documents graphiques, notées O.1 à O.4 sur le registre,
- 6 courriers, notés C.1 à C.6 insérés dans la pochette accompagnant le registre.

Le tableau suivant expose donc les différentes requêtes réalisées :

Auteur	Sujet	Contenu de l'observation
Mme Desmeulles (O.1)	Protection des talus et chemin de randonnée	Opposition formelle au classement de la haie en bordure de sa propriété en « éléments paysagers à protéger » afin de pouvoir rectifier son erreur de plantation. Etonnement de l'existence d'une voie de randonnée dans le champ de Pors Min car inexistante pour elle et nécessité de traverser la voie de chemin de fer pour relier d'autres tracés de randonnée.
Mr Longeart (O.2)	Zonage U Extension d'habitation	Demande de passage de deux parcelles classées en zone Ac, en zone U, à Coatilliou. Souhait de savoir s'il est possible de faire plusieurs extensions si la première atteint les limites de superficie autorisée.
Mr Thomas (O.3)	Zonage U	Demande de passage d'une partie d'une parcelle en zone A, en zone U.

<p>Mr L'Helias (O.4)</p>	<p>Déclassement d'un ancien bief, erreurs graphiques Rappel sur la situation des anciens moulins</p>	<p>Représentation d'un bief asséché en cours d'eau actif ainsi que de chemins longeant la voie ferrée en cours d'eau. Non représentation d'un ruisseau (Kerbiriou-Kersévant) ou au contraire sur-représentation d'un autre ruisseau.</p>
<p>Mme Le Barzic (C.1)</p>	<p>Zonage U</p>	<p>Demande de classement de la parcelle n°1785 en zonage A, en zone U.</p>
<p>Famille Knopp (C.2 et CE.5)</p>	<p>Zonage N et UC</p>	<p>Demande de maintenir les parcelles 1815, 1816, 1817 et 1819 en zonage UC et 1819 conservée en N. Instauration d'un STECAL sur la parcelle 1818 pour la construction d'une serre à usage familial.</p>
<p>Mr Bizien (C.3)</p>	<p>Liaison douce sur la parcelle F 2362</p>	<p>Demande de retrait de l'emplacement réservé pour création de liaison douce.</p>
<p>Mme Lechelard (C.4)</p>	<p>Erreurs matérielles Périmètre commercial Zonage</p>	<p>Bâti ancien non répertorié, principes d'aménagement zone 1 AU3 non répertoriés sur les cartes, souhait de voir apparaître plus d'informations sur les cartes. Insertion du bâti ancien dans le périmètre commercial, manque de représentativité des photos prises, question sur la nécessité de nouveaux parkings, contestation du zonage en zones humides certaines parcelles, ajout de parcelles en zonage UA, passage de logements commerciaux vacants en habitations.</p>

<p>SCI Ty Eden (C.5)</p>	<p>Zonage U</p>	<p>Demande d'obtention d'une autorisation de parceller un terrain sur Coat Arzur ou de reconstruction d'une maison sur ce terrain. Volonté de conservation de ce terrain en zone constructible.</p>
<p>Mr Le Manac'h (C.6)</p>	<p>Zonage U</p>	<p>Demande de voir passer une portion de la parcelle A 80 d'un zonage N en zonage U.</p>
<p>Famille Klein (C.E 1)</p>	<p>Zonages N et U</p>	<p>Demande de maintenir les parcelles 1815, 1816, 1817 et 1819 en zonage UC et 1819 conservée en N.</p>
<p>Famille Brunel (C.E 2)</p>	<p>OAP Ilot cœur de bourg et son accessibilité</p>	<p>Problème d'absence de légende sur le document cartographique de l'OAP, problème de sortie sur la RD 11, absence d'échéancier dans le rapport de présentation, trafic sur la RD 11, les conséquences sonores et en terme de sécurité routière.</p>
<p>Mme Glorennec (C.E 3)</p>	<p>Zonage U</p>	<p>Demande d'inclure les trois parcelles notées F 1720, F 1723 et F 1779 dans le zonage U.</p>
<p>Mr Roussel (C.E 4)</p>	<p>Gestion des eaux pluviales</p>	<p>Crainte d'une insuffisance encore plus marquée et plus fréquente d'efficacité d'évacuation des eaux pluviales en amonts de ses parcelles en cas de poursuite de l'urbanisation le long de la route reliant le cimetière et Convent Meur.</p> <p>Demande de déplacement du réseau d'eau pluviale, passant à travers sa parcelle par peur de sous dimensionnement et les potentielles conséquences associées.</p>

Le second tableau fait aussi la synthèse des observations réalisées par les différentes PPA.

Auteur	Sujet	Contenu de l'observation
Etat	Avis général	Sobriété foncière, préservation de l'activité agricole et du patrimoine
	Logement social	écologique et paysager.
	Zone UC du bourg	Seul respect des règles du SCoT pour la mixité sociale insuffisant pour
	Secteur UH de Coat	compenser le déficit actuel. Invitation à adopter des dispositions afin
	Arzur	d'atteindre le taux recherché en 2025. Justification nécessaire des
	Equilibre zone 1 AU / 2	dispositions prises pour le respect des objectifs de rattrapage par
	AU	période triennale.
	Patrimoine et	Interrogation sur le classement en zone UC de la partie sud du bourg
	architecture	à urbanisation linéaire, espace ne faisant plus partie de l'enveloppe
	Préservation de l'activité	urbaine.
	agricole	Reconsidération nécessaire du secteur de Coat Arzur car ne
	Risques naturels	présentant pas les caractéristiques nécessaires notamment de densité
	Compatibilité SDAGE et	et de desserte viaire.
	SAGE	Déséquilibre de superficie en faveur des zones 1 AU par rapport aux 2
	Gestion des eaux usées	AU ce qui est à l'encontre des prescriptions du SCoT, correction donc
	Gestion des eaux	nécessaire.
	pluviales	Présence d'erreurs sur la liste des servitudes, différenciation
Périmètres de protection	nécessaire des éléments du patrimoine bâti, réflexion à apporter au	
des captages d'eau	niveau des voies de circulation au niveau de certaines OAP et de la	
potable	conservation des haies bocagères, densification à augmenter sur	
Sites et sols pollués	certains secteurs de la commune et limitation des aménagements	
Réseaux de	divers au niveau du secteur de Coatilliau, modifications d'articles du	
communication	règlement. Identification graphique des bâtiments devant changer de	
Servitude d'utilité	destination.	
publique	Modification du rapport de présentation concernant les risques	
Voie ferroviaire	naturels.	

	Centre National de la propriété forestière	<p>Insistance impérative sur le caractère inconstructible des zones humides dans l'ensemble du règlement, nécessité de compléter le rapport de présentation.</p> <p>Complément nécessaire sur les annexes sanitaires et le rapport de présentation sur la gestion des eaux usées et les capacités de la STEP de Lannion.</p> <p>Nécessité de réalisation d'un document graphique avec les caractéristiques du réseau d'eau pluviales.</p> <p>Complément et correction à apporter concernant les périmètres de protection des captages d'AEP et correction du règlement au niveau de la zone UE.</p> <p>Complément nécessaire du rapport de présentation concernant le paragraphe des sites et sols pollués.</p> <p>Adaptation nécessaire du règlement concernant les réseaux de communication car pas d'obligation de desserte en souterrain dans certaines zones du PLU.</p> <p>Demande d'adaptation par RTE des différents documents graphiques</p> <p>Demande de déclassement d'EBC dans certains secteurs de la commune car risque de surcharge réglementaire</p>
Mission régionale d'autorité environnementale	Dossier global	Aucune observation
CDPEANF	Dispositions sur les extensions ou annexes aux habitations	Ajout explicite que les annexes et extensions ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.
LTC	Zones humides Bocage Randonnée	Oublis de certaines zones dans le document graphique et ajout de précisions sur la règle de protection des zones humides. Contrainte plus marquée sur la protection du bocage.

	Règlement UY Rapport de présentation	Désaccord entre le SCoT sur les dérogations pour les espaces de vente au détail Corrections à apporter au rapport de présentation concernant les eaux et leurs traitements.
CCI	Avis global	Aucune remarque sur les documents
Conseil Départemental	Réseau routier départemental OAP Emplacements réservés Sollicitation de l'agence technique Randonnée Espaces naturels sensibles du département Bocage Flore d'intérêt patrimonial	Ajout nécessaire d'éléments dans les différents articles du règlement concernant les eaux pluviales, les eaux usées et les éoliennes, ajout de légendes sur le document graphique. Réalisation nécessaire de triangles de sécurité sur certains secteurs. Des précisions à apporter sur certains emplacements réservés. Rappel sur les opérations justifiant des autorisations ou des avis de l'agence technique. Inscription nécessaire des chemins de randonnée dans le PDIPR Déclassement nécessaire d'EBC car non justifié, lecture graphique du maillage bocager difficile, utilité de la création d'une commission communale d'examen des DP. Rapport à compléter concernant les stations floristiques.
Conseil régional	Avis global	Pas d'observations
Chambre d'Agriculture	Règlement Zone A Coat Arzur	Contradiction entre l'arrêté sur les périmètres de protection des captages et le règlement. Reconsidération nécessaire du zonage de ce secteur

Fait à Ploumagoar, le 15 Juin 2017

Aline Garandel



Mémoire en réponse au commissaire-enquêteur

1. Avis des personnes publiques associées

PPA	Thème de l'observation	Observations	Première approche communale (susceptible de modifications suite aux conclusions du commissaire-enquêteur, à la tenue d'une réunion PPA de bilan et à l'avis du conseil municipal)	Modification du PLU envisagée
Etat	Avis général	Engagement fort de la commune en matière de sobriété foncière, de préservation de l'activité agricole, tout en portant une attention marquée à la préservation de son patrimoine écologique et paysager.		Non
	Logement social	Commune soumise à l'obligation de disposer à l'échéance 2025, d'un parc locatif social représentant au moins 20% des résidences principales. Sous réserve d'une saisine de la commission nationale relative à la loi SRU et d'une décision favorable du ministre en charge du logement, cette échéance pourrait éventuellement être repoussée à 2028. Dans tous les cas, le seul respect des règles du SCOT en matière de mixité sociale ne suffira pas à compenser le déficit observé aujourd'hui. Je vous invite donc à adopter des dispositions qui vous permettront d'atteindre ce taux en 2025. Vous aurez à justifier, dans le cadre d'une commission départementale, des dispositions que vous aurez prises, notamment en matière d'urbanisme, pour respecter vos objectifs de rattrapage par période triennale.	<p>La commune suit le PLH. Objectif de 20% en 2025 intenable. Rappel RP p210 : Afin d'améliorer cette offre et de tendre vers le taux de 20%, la collectivité prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'intégration dans son PLU d'une règle de mixité sociale. Ainsi, le règlement écrit impose un minimum de 20 % de logements à caractère social (locatif ou accession), pour les opérations de plus de 15 logements situées dans les zones à urbaniser AU, comme le demande le programme local de l'habitat. Cette servitude ne s'applique que pour les opérations de plus de 15 logements car les bailleurs sociaux interviennent rarement pour la construction de moins de 3 logements. En concertation avec le service habitat de Lannion-Trégor Communauté en charge du Programme Local de l'Habitat, ce taux de 20% n'a pas été relevé pour ne pas mettre en péril des opérations qu'il serait impossible d'équilibrer financièrement. Ces servitudes impliquent la réalisation d'environ 62 logements locatifs sociaux. • Le développement du conventionnement du parc privé locatif • La remise sur le marché de logements vacants, associée au conventionnement de ces logements • Une production réelle et ambitieuse de logements locatifs sociaux à l'initiative de la commune, via des bailleurs sociaux, en neuf mais aussi en réhabilitation. A titre d'exemple, dans la ZAC que la collectivité gère en régie, 27 logements sont en projet ou en cours de construction en 2016. 	Non
	Zone UC du bourg	Je m'interroge sur le classement en zone UC de l'extrémité sud du bourg, qui présente une urbanisation très linéaire sous la forme d'une bande de constructions qui s'avancent dans le plateau agricole. Cet espace ne fait plus partie de l'enveloppe urbaine.	Ces parcelles sont déjà bâties depuis 40 ans: il n'y a pas de risque d'étalement urbain supplémentaire. En revanche, le zonage UC permet de disposer pour ces parcelles en continuité du bourg du même règlement que celui-ci pour une bonne cohérence urbaine, particulièrement importante au niveau de cette entrée de bourg principale.	Non
Secteur UH de CoatArzur	Le secteur de CoatArzur ne présente ni une densité significative de constructions, ni une structure viaire satisfaisante, ne répond pas aux critères définis par le PADD. La cohérence architecturale entre le bâti ancien de grande qualité et la possibilité de constructions neuves sur ce secteur patrimonial soulève quelques interrogations. Le classement du secteur de CoatArzur	La collectivité souhaite défendre ce secteur auprès des personnes publiques associées lors d'une réunion à venir. Si elle ne parvient pas à les convaincre, le secteur sera reclassé en zone A.	En attente de la réunion PPA	

<p>Equilibre zones 1AU/2AU</p>	<p>doit être, en conséquence, reconsidéré. Le SCOT prescrit que « pour maîtriser leur développement, les communes définiront les zones 1AU et 2AU, les premières ayant vocation à être plus réduites que les secondes. » Or, le projet propose 5 zones 1AU pour 9,9 ha et 4 zones 2AU pour 6 ha. Il n'est donc pas compatible avec le SCOT et devra être corrigé. Depuis le décret du 28/12/2015, le fait que les terrains soient desservis n'impose plus à la commune de les classer en 1AU.</p>	<p>6,3 ha de zones 1AU correspondent à la ZAC (2 zones) qui a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU suite à une DUP. Les 2 autres 1AU sont pour l'une située au centre-bourg donc prioritaire et pour l'autre issue d'un reclassement de la zone UC.</p>	<p>Non</p>
<p>Patrimoine et architecture</p>	<ul style="list-style-type: none"> La liste des servitudes présente une erreur concernant la chapelle de Rufao, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 19 juin 1926 et non le 9 mars 1927. Il est souhaitable de différencier les monuments historiques du bâti identifié au titre du L151-19CU et de compléter l'identification par l'ajout du bâti du centre-bourg. Apporter une attention particulière aux OAP de la zone nord-ouest du bourg, Kéravel, moulin de Kéranroux et Kerbitou qui présentent des systèmes de circulation en impasse qui ne faciliteront pas les liaisons entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant. Un travail de maintien des haies bocagères devra également être réalisé dans le plan de composition des futurs quartiers. Prévoir une densification plus importante du front de la rue Yves Le Cudennec et un stationnement en arrière du front bâti afin de ne pas créer de dent creuse le long de cette rue importante. Limiter l'implantation d'HLL qui pourrait entraîner à terme la disparition du parc remarquable du château de Coatilliau et une modification conséquente de l'allée cavalière du château. L'emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de circulation au sud du château de Coatilliau est de nature à porter atteinte au caractère naturel et remarquable du parc. 	<ul style="list-style-type: none"> La liste sera corrigée. Comme expliqué p 198 du rapport de présentation, « Le PLU identifie au titre de l'article L151-19 tous les éléments signalés par le Service de l'inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne qui ne font pas déjà l'objet d'une vigilance du service territorial de l'architecture et du patrimoine dans le cadre de la protection des monuments historiques et de leurs abords. Les monuments historiques ainsi que le bourg traditionnel situé dans les abords de monuments historiques sont donc exclus. » Ces zones sont entourées de parcelles déjà bâties et présentent pour certaines une configuration topographique particulière qui rendent particulièrement délicat la création d'accès multiples immédiats. En revanche, les OAP anticipent les prolongements de voirie et veillent au désenclavement des zones du point de vue des liaisons douces... Les OAP le prévoit déjà. La collectivité ne souhaite pas modifier la situation actuelle. L'implantation d'HLL est limitée au secteur N1 qui ne recouvre qu'une partie de la propriété et ne jouxte pas le château. L'allée cavalière est adaptée à une circulation double sens. L'OAP pourra être complétée par la nécessité de préserver l'intégrité de l'allée cavalière. Cet emplacement réservé est relatif à un projet porté par le département et LTC sur lequel la commune a peu de prise. 	<p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Non</p> <p>Non</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Non</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement de la zone de Kergrist : imposer une hauteur au faitage de 7m pour les nouvelles constructions, avec des hauteurs plus basses autorisées pour des éléments pour des éléments situés en toiture terrasse entre deux volumes de toiture traditionnelle. • L'article 10 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions pourraient faire l'objet de règles particulières pour le bâti ancien, afin de préserver son caractère identitaire et d'assurer davantage de qualité architecturale pour les constructions d'intérêt patrimonial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement sera complété en ce sens. • Le règlement précise déjà que « Les travaux de rénovation des éléments et bâtiments identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés dans le respect de leurs caractéristiques typologiques, et respecter au minimum les prescriptions figurant dans l'annexe 2 du présent règlement. » La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des prescriptions de cette annexe. 	<p>Oui</p> <p>Non</p>
<p>Préservation de l'activité agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations liées à la diversification de l'activité agricole, ne pourront être autorisées que dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments spécifiquement identifiés au règlement graphique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Situation actuelle : « Les constructions et installations liées à une activité de diversification, annexe à l'activité agricole principale, sont autorisées (laboratoire de transformation de produits, local de vente direct des produits de l'exploitation, camping à la ferme, ferme pédagogique, etc.). Les usages et affectation des sols, constructions et activités relatives à la destination hébergement hôtelier et touristique ne sont admis que dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes identifiées au document graphique. » 	<p>Non</p>
<p>Risques naturels</p>	<p>Modifier le rapport de présentation (à partir de la p87):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préciser que la commune de Ploubreze est recensée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015 qui recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes d'Armor. • Remplacer les cartes de risque « mouvement de terrains », « inondation » et « submersion marine » par celles jointes. • Sur la base de la cartographie relative au risque submersion marine, il conviendra d'appliquer les dispositions de l'article R111-2 CU qui dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.» Les dispositions du porter à connaissance (PAC) concernant ce risque seront prises en compte dans le règlement littéral. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le rapport de présentation sera complété. • Les cartes seront actualisées • Le règlement de la zone N1 (seule zone à enjeux) sera complété par une mention des dispositions de l'article R111-2 CU. Situation actuelle au règlement : « La zone N1 du camping des 2 Rives et de la base sports nature est partiellement concernée par un risque d'inondation et un risque de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe 6 du présent règlement. Tout projet devra respecter les prescriptions du tableau figurant dans cette annexe. » L'annexe 6 reprend déjà les dispositions du PAC. 	<p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>

PLU de Ploubezre – Mémoire en réponse au commissaire-enquêteur

<p>Compatibilité SDAGE et SAGE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Si l'article 5 des dispositions générales du règlement précise bien que les zones humides sont inconstructibles, cette interdiction doit également être reprise dans le règlement de la zone N (une zone humide en Ny à Kerauzern). • Compléter le dossier en mentionnant que l'inventaire des cours d'eau n'est pas exhaustif. • Il est souhaitable de préciser dans le règlement l'interdiction de construire à moins de 10m d'un cours d'eau, sauf configuration particulière des berges. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre de la zone Ny sera revu pour exclure les zones humides. • Le complément sera fait au rapport de présentation. • Cette règle ne figure ni au SDAGE, ni au SAGE. D'autres réglementations prévoient déjà cette disposition, tout en permettant des dérogations au cas par cas. La commune n'estime donc pas opportun de suivre cette recommandation. 	<p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Non</p>
<p>Gestion des eaux usées</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter les annexes sanitaires et le rapport de présentation sur la gestion des eaux usées : nombre future d'EH à raccorder à la STEP de Lannion, contraintes liées à l'extension de la STEP et notamment l'aspect loi Littoral. A court terme, l'urbanisation de Ploubezre ne pourra donc être possible que dans la limite de la capacité de la station existante tant que les travaux de restructuration de cette dernière n'auront pas été réalisés, soit d'ici 2023, et tout en prenant en compte l'urbanisation de Lannion. Il est à long terme impossible de se prononcer sur la capacité actuelle de la station à répondre à l'augmentation de la population engendrée par les projets d'urbanisation future de la commune de Ploubezre. • Le zonage d'assainissement aurait dû être réactualisé dans le cadre de la révision du PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ces documents seront complétés. Le PLU de Ploubezre va au-delà de l'horizon 2023. 	<p>Oui</p>
<p>Gestion des eaux pluviales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Votre attention est attirée sur le fait que la définition d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été rendue obligatoire par l'article L2224-10 du CGIT. • Les exutoires des eaux pluviales (rejets dans les fossés et cours d'eau en sortie des réseaux canalisés) doivent figurer sur un plan qui mentionnera également les réseaux d'eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'actualisation est en cours par Lannion-Trégor Communauté. Elle ne présente pas un enjeu fort, dans le sens où la capacité constructible sur la commune est fortement réduite. • Une étude de zonage d'assainissement pluvial est en projet par LTC qui va prendre la compétence en 2019/2020. 	<p>Non</p> <p>Non</p>
<p>Périmètre de protection des captages d'eau potable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter ou corriger le rapport de présentation comme suit « p63 : seuls deux des quatre points de prélèvement sont situés sur la commune de Ploubezre et ce sont quatre périmètres de protection de captage qui impactent la commune. Le captage de Kéranglas est un puits et non un forage. P160 : un seul captage (et non 3) en eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Ce document sera réalisé au cours de l'étude de zonage d'assainissement pluvial. • Le rapport de présentation sera modifié en conséquence. 	<p>Non</p> <p>Oui</p>

PLU de Ploubezre– Mémoire en réponse au commissaire-enquêteur

	Réseaux de communication	Le PLU ne peut imposer l'obligation de desserte des réseaux téléphoniques en souterrain dans les zones AU, A et N. Adapter le règlement et le rapport de présentation en ce sens.	<ul style="list-style-type: none"> Le projet de PLU arrêté ne l'impose pas. 	Non
	Servitudes d'utilité publique	RTE demande une adaptation du règlement graphique (suppression de bandes d'EBC sous les ouvrages) et littéral, ainsi que du plan et de la liste des servitudes pour assurer la compatibilité de l'existence de ses ouvrages de transport d'électricité avec le PLU.	<ul style="list-style-type: none"> Ok (les dispositions générales du règlement retranchent déjà les bandes demandées) 	Oui
	Pagination	Pagination manquante au rapport de présentation et au règlement	<ul style="list-style-type: none"> Problème non constaté 	Non
Etat	Voie ferroviaire	Adresse du service gestionnaire à actualiser dans la liste des servitudes Fiche servitudes à actualiser (autres remarques formulées de manière générique et déjà prises en compte au PLU arrêté)	<ul style="list-style-type: none"> L'adresse sera mise à jour et la fiche servitude sera actualisée. 	Oui
	Centre national de la propriété forestière	Demande : <ul style="list-style-type: none"> le classement Nf sans surcharge EBC du Bois de Kergist qui fait l'objet d'un document de gestion durable le classement des autres bois et forêts en N de n'envisager le classement EBC que pour les forêts non protégées par le code forestier (<2,5ha) et celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, pression d'urbanisation) 	<ul style="list-style-type: none"> Il n'y a pas d'incompatibilité entre EBC et plan de gestion. Le statut A ou N est sans incidence sur les boisements. Les EBC prévus au PLU visent à donner de la visibilité aux directives des arrêtés préfectoraux instaurant les PPC qui imposent de toute façon la préservation de l'état boisé au sein de ces PPC. 	Non Non Non
Mission régionale d'autorité environnementale	Dossier global	Aucune observation sur l'évaluation environnementale systématique (accord tacite).	-	Non
Commission départementale de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Dispositions encadrant les extensions ou annexes aux bâtiments	Avis favorable, sous réserve que la notion de réciprocité soit ajoutée aux dispositions réglementaires et qu'il soit indiqué explicitement que les extensions et les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement sera modifié en ce sens. 	Oui
	Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL)	Avis favorable à la délimitation des 3 secteurs NT et du secteur Ny, considérant toutefois que la délimitation du secteur Nt de Coatlillau aurait pu faire l'objet de justifications plus poussées.	-	Non
	Document global	Avis favorable assorti de quelques remarques.	-	Non
	Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> Des zones humides répertoriées n'ont pas été portées au règlement graphique. 	<ul style="list-style-type: none"> Il doit s'agir d'une erreur technique. Le fichier sera vérifié. 	Oui

Lannion-Trégor Communauté (Compétente en matière de SCOT)			Non
	<ul style="list-style-type: none"> Il serait intéressant d'apporter des précisions concernant la règle de protection des zones humides au sein du règlement écrit afin d'être compatible avec le SAGE en cours de consultation. 	<ul style="list-style-type: none"> La différence de rédaction porte sur « Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une frame en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....), sauf » qui serait à remplacer par « l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 CE, quelle que soit la superficie impactée, sont interdites sur l'ensemble du périmètre du SAGE baie de Lannion. » et sur la dérogation liée aux autorisations d'urbanisme délivré avant l'approbation du SAGE ». Cette différence résulte des conseils de l'assistance juridique. En effet, le cadre juridique du PLU et celui du SAGE ne sont pas les mêmes, une règle contenue dans un SAGE n'est pas forcément transposable dans un PLU. La règle a donc été adoptée, et par souci de cohérence entre les règles, les exceptions à la règle d'interdiction de destruction de zone humide ont néanmoins été reprises dans la disposition du PLU. 	Non
Bocage	<ul style="list-style-type: none"> La règle écrite pourrait être plus contraignante concernant la protection du bocage. 	<ul style="list-style-type: none"> La rédaction proposée est déjà intégrée au règlement écrit du PLU arrêté (dispositions générales). 	Non
Randonnée	<ul style="list-style-type: none"> La commune pourrait intégrer une mise à jour des tronçons de randonnée du PDIPR. 	<ul style="list-style-type: none"> Démarche indépendante du PLU. 	Non
Intégration des panneaux photovoltaïques et des équipements solaires thermiques Règlement UY	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement pourrait utilement rappeler les dispositions du SCOT au sujet des conditions de bonne intégration des panneaux photovoltaïques et des équipements solaires thermiques Le règlement n'est pas totalement en accord avec les dispositions du SCOT en tant qu'elles concernent les dérogations accordées aux entreprises de production pour l'ouverture d'un espace de vente de détail. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement sera complété en ce sens. 	Oui
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> P62 : en 2016, aucune baignade n'est classée en qualité insuffisante, au pire la qualité est suffisant pour 3 baignades (le bourg, Baie de la Vierge, Le Lenn) d'après les teneurs en E coli et Enterocoques P63 : les stations d'eau potable de Kergomar et de Lesfreuz sur le Min Ran ne sont pas situées sur le territoire de Ploubezre mais sur Lannion. 	<ul style="list-style-type: none"> La dérogation permettant les locaux destinés à une activité de commerce liés et intégrés au bâtiment d'activité artisanale ou industrielle sera réécrite : « sous réserve d'une surface inférieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment » sera remplacé par « sous réserve que la surface des locaux correspondants n'excède pas 200 m² » Les corrections mentionnées seront apportées. 	Oui

<p>Communauté (compétente en matière de SCOT)</p>		<ul style="list-style-type: none"> • P81 : 16 300 m en gravitaire et 1600m de refoulement • P82 : préciser les données Réseau relatives à la commune de Ploubezre : 981 branchements et 16km de collecteurs • P83 : étude de zonage d'assainissement réalisé en 2001 et non en 2005 <p>Pas de remarques particulières relatives aux documents.</p>		
<p>Chambre du commerce et de l'industrie</p>	<p>Document global</p>			<p>Non</p>
<p>Conseil Départemental</p>	<p>Avis général</p> <p>Réseau routier départemental et règlement</p>	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajouter des dispositions relatives aux reculs d'implantation des éoliennes le long des routes départementales. • Admettre les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires dans les articles 1 de toutes les zones du règlement • Rédaction type sur l'implantation et le type de clôtures (articles 5) à intégrer : « L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. » • Compléter les articles 9 du règlement pour l'ensemble des zones : Eaux pluviales: « Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de loi sur l'eau. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement modifié en conséquence • Déjà autorisés dans les dispositions générales du règlement • Le règlement de chaque zone précise déjà que « le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. » Il sera complété pour l'autre partie. • Le code de l'environnement aborde déjà ces questions. Le PLU ne peut par ailleurs pas prévoir une procédure (avis du CD22 à solliciter) non prévu au code de l'urbanisme. Le règlement de la zone U et AU pourra toutefois être complété par la disposition suivante : « La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. » 	<p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>

		<p>Eaux usées De la même façon, pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Noter l'appellation des RD au document graphique. 	<ul style="list-style-type: none"> • La lisibilité du nom des RD sera améliorée. 	<p>Oui</p>
	<p>Orientations d'aménagement et de programmation des zones AU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de la mairie : Des triangles de visibilité devront être créés afin d'assurer une visibilité de 45m avec un recul de 3m de la rive hors zone 30 et une visibilité de 20m avec un recul de 3m de la rive en zone 30. Les stationnements devront être règlementés avant urbanisation. • Secteur du moulin de Keranroux : la réalisation d'un triangle de visibilité devra être prévue sur la RD11 côté Lannion afin d'assurer une visibilité de 45m avec un recul de 3m de la rive. 	<p>Des compléments seront ajoutés aux OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mairie : dégager la visibilité de l'accès nord en réglementant le stationnement, mettre l'accès sud en sens entrant uniquement, sauf réalisation d'aménagements de sécurité sur la RD • Moulin : prévoir la taille de la haie à 0,80cm pour garantir la visibilité au droit de l'accès sur la RD 	<p>Oui</p>
<p>Conseil Départemental</p>	<p>Emplacements réservés projets routiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'ER1 est à placer au bénéfice de LTC, avec des marges de recul à faire figurer aux documents graphiques : 100 de l'axe de la future voie avec une dérogation possible de 50 pour les habitations et 40 m pour les autres constructions. • Avis du Conseil départemental du 15 mars 2017 : l'ER2 inscrit au bénéfice du Département pour la déviation du bourg devra être remplacé par un tracé d'intention, le tracé définitif n'étant pas adopté. La marge de recul de la future voie sera de 35m pour les habitations et 25m pour les autres constructions et n'est pas à figurer au zonage. • Avis complémentaire du Conseil départemental du 10 avril 2017 (intervenu au-delà du délai de 3 mois de consultation des PPA) : retrait finalement de la demande du Conseil départemental de porter un tracé d'intention de la déviation de Ploubezre sur le plan graphique du PLU au motif de la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT et de la demande du SCOT de grever les terrains d'un emplacement réservé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le changement de bénéficiaire sera assuré. Il apparaît en revanche difficile de faire apparaître des marges de recul car l'emprise exacte de la voie n'est pas connue à ce stade. • La commune entend maintenir un emplacement réservé pour être compatible avec le SCOT. 	<p>Oui</p> <p>Non</p>
	<p>Sollicitation de l'agence technique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • D'une manière générale, il conviendra de solliciter l'agence technique de la maison du Département de Lannion : 1) pour autorisation - lors des opérations d'aménagement générant un rejet d'eaux pluviales dans les fossés du réseau routier départemental - lors des aménagements impactant le réseau 	<ul style="list-style-type: none"> • Ces informations pourront être insérées au rapport de présentation du PLU. 	<p>Oui</p>

<p>Conseil Départemental</p>		<p>routier départemental. Ils doivent être élaborés en association avec l'Agence Technique et sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du conseil départemental, seule habilitée à les autoriser.</p> <p>2/ pour avis</p> <ul style="list-style-type: none"> -Lors de demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale -Pour toute opération d'aménagement, dont la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1ha. Cette opération doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique qui doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles. Ces études sont transmises à l'agence technique. Si elles concluent à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale. 		
<p>Randonnée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Différence entre les chemins inventoriés au PLU et ceux inventoriés par le conseil départemental : dès que le réseau d'itinéraires sera achevé et l'ensemble des chemins ruraux à conserver, identifiés, il sera nécessaire de se rapprocher des services du conseil départemental afin de procéder à leur inscription dans le PDIPR. 		<ul style="list-style-type: none"> • Démarche indépendante du PLU 	<p>Non</p>
<p>Espaces naturels sensibles du département</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des milieux arbusitifs et des prairies enfrichées figurent dans la zone de préemption et dans l'espace naturel sensible et ont été classés en EBC bien qu'ils ne constituent pas des milieux forestiers avérés. Il importe de retirer des EBC les parcelles : C665,313,1017,1015,1014,328,335,264,263,261,271, 252,251,236,220,221,224,228,197,191 B800,822,819,725,688,689,690,675,685,1621,669,653, 166,141,1540,650,245,246 • La parcelle A101 située en zone de préemption, mérite un classement N 		<ul style="list-style-type: none"> • Ok 	<p>Oui</p>
<p>Bocage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau du maillage bocager a été cartographié à partir d'une photo aérienne et représenté par un trait noir. La lecture est difficile. Il importe de modifier la représentation du bocage sur les plans de zonage tout en y incluant les EBC. • Il serait utile de créer une commission communale 		<ul style="list-style-type: none"> • Ok (localisation à Kervoizou en bordure d'une zone N) • Version numérique très lisible. La couleur pourra néanmoins être changée et les EBC ajoutés à la cartographie. • Une telle commission communale a déjà été créée dans 	<p>Oui Oui Non</p>

PLU de Ploubezre- Mémoire en réponse au commissaire-enquêteur

Conseil Départemental	Flore d'intérêt patrimonial	<p>d'examen des DP, constituée d'élus, d'associations locales œuvrant pour l'environnement et le patrimoine, de la profession agricole et du comité du BV du Léguer.</p> <p>Compléter le rapport de présentation par les informations concernant les stations floristiques, qui peuvent faire l'objet d'une identification en application de l'article L151-23 en précisant les précautions de nature à assurer leur protection.</p>	<p>le cadre de l'inventaire du bocage.</p> <p>Le rapport comprend déjà une partie de ces informations qui pourront être complétées. La carte sera cependant mise à jour car elle diffère du document inséré au rapport de présentation.</p> <p>La totalité des stations recensées sont en zone N au PLU, ce qui les préserve de l'urbanisation. Il n'est donc pas proposé de mesures de préservation supplémentaire.</p>	Oui
Conseil Régional	Document global	Pas d'observations spécifiques à l'analyse du projet de PLU de Ploubezre.	-	Non
Chambre d'Agriculture	Règlement de la zone A	Selon l'arrêté de protection du périmètre de captage, la construction de nouveaux bâtiments est possible exclusivement pour le site d'exploitation déjà existant. Or votre règlement semble interdire toutes constructions agricoles nouvelles dans ce secteur AC.	Le règlement écrit reprend exactement les termes de l'arrêté préfectoral sur ce point : « Dans le secteur AC, la création de bâtiments est interdite, à l'exception de l'extension ou la rénovation de bâtiment ou de sièges d'exploitation existant, et des bâtiments concernant des services publics liés à la protection de l'eau ou à la mise en valeur des milieux aquatiques, et à condition qu'elles ne soient pas source de pollution des eaux souterraines et superficielles. »	Non
	CoatArzur	Ce hameau nous interpelle fortement par rapport à son classement en zone UH. Celui-ci représenté à notre avis un secteur de la commune où les habitations existantes doivent pouvoir évoluer mais il ne nous semble pas justifier l'implantation de nouvelles maisons.	Cf réponse à l'observation de l'Etat sur ce sujet.	En attente de la réunion PPA

2. Observations au cours de l'enquête publique

N°	Thème de l'observation	Observations	Première approche communale (susceptible de modifications suite aux conclusions du commissaire-enquêteur, à la tenue d'une réunion PPA de bilan et à l'avis du conseil municipal)	Modification du PLU envisagée
0 1	Protection des talus et chemin de randonnée	<ul style="list-style-type: none"> • Opposition formelle au classement de la haie en bordure de sa propriété en « éléments paysagers à protéger » afin de pouvoir rectifier son erreur de plantation. • Etonnement de l'existence d'une voie de randonnée dans le champ de Pors Min car inexistant pour elle et nécessité de traverser la voie de chemin de fer pour relier d'autres tracés de randonnée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Comme le prévoit le SCOT, l'ensemble des éléments bocagers de la commune est identifié comme éléments paysagers à protéger. Après vérification, il s'agit bien d'une haie bocagère. Si le pétitionnaire souhaite faire disparaître cette haie, une demande de déclaration préalable devra être déposée. • Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée : le chemin de randonnée se situe de l'autre côté de la route. 	Non
0 2	Zonage UCoatilliau Extension d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de passage de deux parcelles classées en zone AC, en zone U, à Coatilliau. • Souhait de savoir s'il est possible de faire plusieurs extensions si la première atteint les limites de superficie autorisée. • Demande de passage d'une partie d'une parcelle en zone A, en zone U à Keranroux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ce secteur, situé en périmètre de protection de captage (PPC), a été écarté des zones constructibles du PLU afin de limiter la pression anthropique au sein des PPC pour préserver la ressource en eau potable (cf chapitre E.2.1.1 du rapport de présentation du PLU p189). • En zone A et N, la limite de la superficie autorisée par extension s'applique pour toute la durée de vie du PLU. Si la première extension atteint donc cette limite, aucune autre ne pourra être autorisée. • L'enveloppe foncière constructible du PLU est limitée pour être cohérente par rapport aux besoins identifiés (cf chapitre E.2.2 du rapport de présentation du PLU p202 et suivantes). Ce secteur n'a pas été jugé prioritaire pour un classement constructible dans ce PLU. D'une part l'agglomération de Keranroux s'est beaucoup développée au cours des dernières années, et la collectivité souhaite rééquilibrer ce développement en donnant la priorité au bourg. D'autre part, le passage de plusieurs lignes électriques dont une haute tension 63 kv sur le terrain ne le rend pas attractif pour des habitants potentiels et implique d'exclure près de la moitié de la surface. 	Non
0 3	Zonage UKeranroux	<ul style="list-style-type: none"> • Représentation d'un bief asséché en cours d'eau actif ainsi que de chemins longeant la voie ferrée en cours d'eau. • Non représentation d'un ruisseau (Kerbirou-Kersévant) ou au contraire sur-représentation d'un autre ruisseau. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le cadastre du document graphique n'est qu'un fond de plan du zonage qui ne s'oppose pas aux tiers, au contraire des autres données. Les erreurs y figurant proviennent du service du cadastre et non de la collectivité. Le bleu figurant sur le bief asséché et sur des chemins sera supprimé. Le SAGE Baie de Lannion sera consulté pour disposer, s'il existe, du tracé du ruisseau de Kerbirou-Kersévant. A noter néanmoins que l'inventaire des cours d'eau figurant au PLU n'est pas exhaustif. 	Oui
C 1	Zonage U 5 Croix	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de classement de la parcelle n°1785 en zonage A, en zone U. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cette parcelle est trop importante en surface (0,62ha) pour être considérée comme une dent creuse. Son urbanisation constituerait donc l'extension d'un hameau, ce qui n'est pas admis par le SCOT et n'est pas cohérent avec l'objectif 2.2. du PADD. Elle renforcerait l'urbanisation 	Non

C 2	<p>Zonage N et UC Keranroux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de maintenir les parcelles 1815, 1816, 1817 et 1819 en zonage UC (16,78m²) et 1819 conservée en N. Instauration d'un STECAL sur la parcelle 1818 pour la construction d'une serre à usage familial. 	<p>linéaire que souhaite stopper le PLU. De plus, elle est fortement impactée par 2 marges de recul inconstructibles de routes départementales et nécessiterait pour être urbanisée la création d'un accès direct sur l'une de ces RD, ce que le gestionnaire de ces voies déconseille pour des raisons de sécurité routière.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cet ensemble souffre d'une topographie marquée (vallée du Léguer) et d'un accès difficile. Il présente un caractère naturel s'insérant entre 2 zones naturelles, côté Lannion (également en zone N au PLU de Lannion) au nord et côté Ploubezre au sud, ce qui a conduit au classement N afin de préserver la continuité verte existante. Une extension de la maison située sur la parcelle voisine reste possible en zone N, de même que la réalisation de serres il s'agit de la même unité foncière. Le règlement permet en effet les annexes aux habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol d'une surface cumulée de 60m², et d'être implantées à 20m maximum de l'habitation. 	<p>Non</p>
C 3	<p>Liaison douce sur la parcelle F 2362</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de retrait de l'emplacement réservé pour création de liaison douce. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'emplacement réservé n°4entre la zone 2AU de Kerbirou et la résidence de Coatilliau, doit permettre de réduire de moitié la distance entre la zone 2AU et la RD11 qui permet de rejoindre le bourg et le centre-ville de Lannion. Ce projet s'inscrit dans l'objectif de développer le maillage de liaisons douces pour favoriser les mobilités douces, conformément aux objectifs du PADD 3.1. « Assurer des conditions favorables au développement des déplacements doux (piétons/vélos) et des alternatives à la voiture particulière ». La collectivité prévoit de réaliser cette opération lorsqu'une opportunité de vente se présentera (aucune mesure d'expropriation envisagée). L'emplacement réservé se situe sur une servitude de canalisation d'eaux usées et à l'arrière d'un abri de jardin par rapport à l'habitation, ce qui renforce la pertinence de cette localisation. 	<p>Non</p>
C 4	<p>Erreurs matérielles Périmètre commercial Zonage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bâti ancien non répertorié • Principes d'aménagement zone 1 AU3 non répertoriés sur les cartes, souhait de voir apparaître plus d'informations sur les cartes. • Insertion du bâti ancien dans le périmètre commercial, manque de représentativité des photos prises, 	<ul style="list-style-type: none"> • Le fond de plan correspond au cadastre officiel. L'écurie n'y figure effectivement pas car elle n'a probablement pas fait l'objet d'une autorisation. Les principes d'aménagement de la zone 1AU3 ne sont pas incompatibles avec son maintien et sa transformation en habitation. • Les principes d'aménagement sont à respecter dans une relation de compatibilité et non de conformité, c'est pourquoi ils ne sont pas repris dans le document graphique. Les OAP sont volontairement imprécises pour faciliter leur adaptation lors de l'élaboration d'un plan de composition en phase opérationnelle. Le périmètre de protection des monuments historiques n'a pas à figurer au documents graphique. Il s'agit d'une servitude reportée sur le plan des servitudes (pièce 8.1). L'intérêt de la zone 1AU3 est notamment exposé p209 du rapport de présentation et n'est pas remis en cause par les PPA. • L'insertion du bâti dans le périmètre commercial est cohérente car celui-ci se situe au cœur du bourg, même si sa configuration actuelle vis-à-vis de la place n'est pas adaptée en l'état pour un usage commercial. Cette situation n'oblige en rien le bâti s'y trouvant à un usage commercial (sauf hachures roses au document graphique sur certaines cellules commerciales existantes et stratégiques), elle donne simplement le droit à l'installation de commerces de proximité, si cela répond au 	<p>Non</p> <p>Non</p> <p>Non</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Question sur la nécessité de nouveaux parkings, 	<p>projet du propriétaire. Ce type de commerce n'est plus autorisé en dehors du périmètre commercial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extrait du rapport de présentation du PLU p227 : « Au centre bourg, la RD 11 n'est pas favorable aux déplacements piétons en raison du trafic important qu'elle présente, trafic amené à se renforcer dans l'avenir. Il paraît ainsi important de prévoir des cheminements piétons continus et sécurisés le long de cette voie. Or, la présence de stationnement linéaire sur une partie importante de son linéaire n'est pas compatible avec cet enjeu. C'est pourquoi la collectivité prévoit à terme de revoir l'organisation du stationnement en centre-bourg. Afin de compenser une partie des places amenées à être supprimées le long de la RD 11, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU prévoient l'aménagement d'une aire de stationnement publique dans la zone 1AU3 de la mairie afin d'augmenter la capacité du parking existant Place des Anciens Combattants. » L'emprise et la localisation précise de l'espace de stationnement de la zone 1AU3 seront définies en phase opérationnel du projet. • L'inventaire des zones humides a été validé par la CLE du SAGE Baie de Lannion, qui n'a pas porté à la connaissance de la commune des erreurs depuis cette date. La collectivité souhaite quoi qu'il en soit maintenir la zone N à l'Est de la zone 1AU3, car elle souhaite l'affecter à des aménagements publics de loisirs dans le respect des zones humides. • A l'exception de la parcelle 1575, ces parcelles sont déjà en zone UA. La 1575 s'inscrit dans un projet global reflété par les OAP et apparaît indispensable à sa mise en œuvre. • La volonté publique est de pérenniser des locaux commerciaux pour maintenir une activité et une mixité des fonctions dans le centre-bourg (cf justification exposée p217 du rapport de présentation). 	Non
		<ul style="list-style-type: none"> • Contestation du zonage en zones humides certaines parcelles, • Ajout de parcelles en zonage UA, • Passage de logements commerciaux vacants en habitations. 		Non
C 5	Zonage UCoatArzur	<ul style="list-style-type: none"> • Demande d'obtention d'une autorisation de parceller un terrain sur CoatArzur ou de reconstruction d'une maison sur ce terrain. Conservation de ce terrain en zone constructible • Demande de voir passer une portion de la parcelle A 80 d'un zonage N en zonage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cf réponse à l'avis de l'Etat sur le secteur UH de CoatArzur p1. Le maintien de ce secteur est incertain au regard de sa remise en cause par l'Etat. 	?
C 6	Zonage UKeravel		<ul style="list-style-type: none"> • Le comité technique a déjà examiné cette demande et lui a donné un avis défavorable. La haine bocagère bordant cette parcelle à l'ouest marque la limite de l'agglomération vis-à-vis de la vallée de Léguer et de la zone d'urbanisation diffuse de Kervoiziou qui a été déclassée. Idem demande C 2 	Non
CE 1	Zonages N et U	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de maintenir les parcelles 1815, 1816, 1817 et 1819 en zonage UC et 1819 conservée en N. • Problème d'absence de légende sur le document cartographique de l'OAP. 		
CE 2	OAP Ilot cœur de bourg et son accessibilité		<ul style="list-style-type: none"> • Une légende sera ajoutée p31 : bleu= bâti à préserver, rouge = bâti à supprimer, flèches vertes= accès existants. Le trait orange p 32 correspond à l'accès existant. • L'OAP « cœur de bourg » propose des solutions pour améliorer à terme l'attractivité de cet ilot et son intégration dans le centre-bourg (y compris la « refonte » d'un bâtiment pour qu'il bénéficie d'une bonne exposition solaire et d'un accès facile). Sa mise en œuvre ne se fera pas sans le concours des propriétaires impactés. L'OAP n'oblige pas ses propriétaires à la réalisation des aménagements préconisés. Elle empêche 	Oui

	<ul style="list-style-type: none"> problème de sortie sur la RD 11, absence d'échéancier dans le rapport de présentation, trafic sur la RD 11 et les conséquences sonores et en terme de sécurité routière 	<p>simplement des projets qui feraient manifestement obstacle à sa mise en œuvre potentielle.</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera précisé dans l'OAP que l'accès existant de la rue Paul Salaün devra être maintenu et pourra permettre la desserte éventuelle par le jardin des maisons situées en front de la rue Paul Salaün. Il ne s'agit pas d'une zone 1AU d'où l'absence d'échéancier. Ce projet doit se faire en associant tous les propriétaires concernés. La maîtrise d'ouvrage n'est pas nécessairement la collectivité. Les nouveaux logements présentent des jardins orientés à l'opposé de la RD11 et une implantation à l'arrière d'un front bâti existant sur la RD11, ce qui limitera leur exposition sonore. Ce secteur se situe au cœur du bourg où la priorité doit être donnée au logement et aux piétons et non au trafic routier. La sécurisation de la RD11 et la réduction du trafic au sein du bourg est un des objectifs de l'axe 5 du PADD. Il pourra être précisé dans les OAP que la rue Paul Salaun pourra faire l'objet d'aménagements pour sécuriser les entrées/sorties vers cet îlot dans le cas où le nombre de véhicules utilisant l'accès existant serait accru. 	<p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Oui</p>	
CE3	Zonage UPars Don	<ul style="list-style-type: none"> Demande d'inclure les trois parcelles notées F 1720, F 1723 et F 1779 dans le zonage U 	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation de ces parcelles agricoles constituerait l'extension d'un hameau (zone UH), ce qui n'est pas admis par le SCOT et n'est pas cohérent avec les objectifs 1.3 et 2.2. du PADD. Elle renforcerait la dilution de l'urbanisation selon un axe nord-sud que souhaite stopper le PLU. De plus, certaines de ces parcelles se situent à proximité immédiate de l'emplacement réservé pour la rocade sud de Lannion. 	<p>Non</p>
CE4	Gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> Crainte d'une insuffisance encore plus marquée et plus fréquente d'efficacité d'évacuation des eaux pluviales en amont de ses parcelles en cas de poursuite de l'urbanisation le long de la route reliant le cimetière et Convenant Meur. Demande de déplacement du réseau d'eaux pluviales, passant à travers sa parcelle par peur de sous dimensionnement et les potentielles conséquences associées 	<ul style="list-style-type: none"> La collectivité prend bonne note de ces observations afin d'améliorer le réseau pluvial, notamment dans le cadre d'un futur schéma d'aménagement des eaux pluviales. 	<p>Non</p>

