

C O N C L U S I O N S

Sur la révision du PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de PLEDRAN

Comme indiqué dans le rapport qui précède, c'est par arrêté du 19 octobre 2017 que Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEDRAN. Cette enquête a été prescrite pour une durée de 31 jours, du **13 novembre au 13 décembre 2017 inclus**, dans la mairie de PLEDRAN.

M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 2 octobre 2017, m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour assurer l'enquête.

1° - DEROULEMENT de l'ENQUETE :

Le projet concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEDRAN. Par arrêté du 19 octobre 2017, Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION a soumis ce projet à une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement. L'enquête publique s'est tenue du lundi 13 novembre 2017 au mercredi 13 décembre 2017 inclus en mairie de PLEDRAN. Le dossier était consultable durant cette période dans la mairie précitée, aux heures d'ouverture de la mairie au public. Par ailleurs, l'avis d'enquête ainsi que le dossier du projet étaient consultables sur le site internet de la mairie de PLEDRAN et sur le site internet de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION.

Affichage et publicité : l'affichage de l'avis d'enquête a été effectué à la porte de la mairie de PLEDRAN ainsi que sur les panneaux d'affichage existants sur le territoire communal, de même qu'au siège de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION par la pose d'une affiche visible de la route et conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à

l'article R.123-11 du code de l'environnement et donnant les informations visées à l'article R.123-9 du code de l'environnement. L'avis d'enquête a été publié dans les journaux « Ouest-France », édition des Côtes d'Armor, des 27 octobre et 15 novembre 2017 et « le Télégramme », des 27 octobre et 15 novembre 2017. Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la commune de PLEDRAN et sur celui de la Communauté de communes SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION.

Visite des lieux :

Le lundi 30 octobre 2017, j'ai rencontré M. le Maire de PLEDRAN qui m'a présenté le projet et donné toutes explications nécessaires pour une bonne compréhension de celui-ci.

Permanences :

En application des dispositions de l'arrêté de Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION du 19 octobre 2017, je me suis tenue à la disposition du public, en mairie de PLEDRAN dans les conditions suivantes :

- le lundi 13 novembre 2017, de 9 H à 12 H.
- le samedi 25 novembre 2017, de 9 H à 12 H.
- le lundi 4 décembre 2017, de 14 H à 17 H.
- le mercredi 13 décembre 2017, de 14 H à 17 H.

2° - SYNTHÈSE des OBSERVATIONS :

Le mercredi 20 décembre 2017, j'ai remis à Mme la responsable du service Urbanisme, dans son bureau à la mairie de PLEDRAN, représentant le Maître d'ouvrage, la synthèse des observations formulées par les Personnes Publiques Associées ainsi que les observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant l'enquête publique. Vingt-cinq observations sont consignées sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de PLEDRAN et Vingt-six courriers m'ont été adressés à la mairie de PLEDRAN, pendant la durée de l'enquête publique et qui ont été annexés au registre d'enquête (courriers numérotés de 1 à 26).

3° - MEMOIRE EN REPONSE de M. le Maire de PLEDRAN :

Dans son courrier en date du 3 janvier 2018, M. le Maire de PLEDRAN, Maître d'Ouvrage, apporte des éléments de réponse aux questions posées afin de me permettre

de fonder un avis éclairé sur le projet et répondre aux contributions du public consignées sur le registre d'enquête.

4° - ANALYSE des OBSERVATIONS :

Avis de l'Autorité environnementale :

Par courrier en date du 25 octobre 2017, Mme la Présidente de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Bretagne précise, qu'à défaut de n'avoir pas pu étudier le projet de PLU de PLEDRAN dans le délai de trois mois, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Observations des Personnes Publiques Associées :

PPA	Thème de l'observation	Observations	Réponse du Maître d'Ouvrage	Appréciation du Commissaire-enquêteur
ETAT	Projet de territoire et stratégie de développement	> Au regard des obligations de production de logements sociaux au titre de la loi SRU, les dispositions prises par le PLU semblent insuffisantes pour garantir l'atteinte de 20% de logements sociaux. Ces objectifs et les moyens pour les atteindre devront être précisés dans le cadre du PLH en cours d'élaboration. A défaut de réserves foncières et de prescriptions suffisantes imposées par le PLU, la commune pourra être amenée à mettre des dispositifs plus opérationnels afin de respecter ses obligations.	- Par décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017, la commune de PLEDRAN a été retenue pour l'exemption de la loi SRU pour la période triennale 2017/2019. Les données actualisées concernant le logement locatif social seront intégrées dans le rapport.	<i>Le commissaire-enquêteur prend acte de la prise en compte de cette nouvelle donnée réglementaire concernant la commune au regard de la loi SRU.</i>
		> la préservation des espaces agricoles impose que la construction des logements de fonction des exploitants agricoles soit limitée aux périmètres bâtis des exploitations.	- le règlement sera modifié en ce sens.	<i>Vu.</i>
		> meilleure lisibilité des documents graphiques et annexes : le règlement cartographique et ses annexes devront être retravaillés pour	- les documents seront clarifiés.	<i>Vu.</i>

ETAT	Développement économique et commercial	<p>une meilleure lisibilité et une gestion facilitée au quotidien.</p> <p>> La révision du PLU ayant été prescrite en 2011 et l'étude démarrée dans la continuité, certaines données statistiques retenues lors de la phase de diagnostic n'ont pas été actualisées. Ainsi, la vacance de logements n'a pas été mise à jour alors qu'elle était conséquente au moment du recensement réalisé lors du projet de rénovation urbaine du quartier des Coteaux comprenant la déconstruction/reconstruction de 194 logements. Néanmoins, le bureau d'études a pris en compte les évolutions fondamentales qui se sont produites pendant l'étude.</p>	<p>- les données ont été actualisées en 2015 avec les données du recensement de 2011 disponibles à cette époque. En effet, en 2014, la vacance représente 167 logements et 5,9 % du parc. Les dernières tendances seront exposées dans le rapport de présentation.</p>	Vu.
	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité	<p>> sur le territoire de PLEDRAN deux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ont été définis en zone naturelle (Nt) pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien et l'évolution des jardins des Coteaux, - le maintien et la mise en valeur d'activités touristiques et de loisirs dans le bois de PLEDRAN. A noter que le périmètre de ce STECAL comprend une partie en Espace Boisé Classé sur lequel aucune construction ne sera possible. Il devra en conséquence être réduit à la partie non boisée. 	<p>- le périmètre du STECAL et/ou le classement en EBC sera revu. La commune transmettra le projet d'aménagement (jeux, cabane...) pour que le périmètre soit défini en fonction. (retranscription du règlement de la zone Nt)</p>	Vu
	Zones humides et cours d'eau	<p>> il conviendra que les cours d'eau figurent sur le règlement graphique avec leur dénomination. Les inventaires des zones humides et cours d'eau sont annexés au PLU. Ils devront être complétés en intégrant les habitats humides Natura 2000.</p>	<p>- les cours d'eau seront intégrés (données SIG à récupérer)</p> <p>- les annexes sur les zones humides seront complétées par les habitats humides Natura 2000 (données à transmettre au Bureau d'Etudes qui contactera M. LEVE à SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION.</p>	Vu.

ETAT	Eau potable	> Les différents périmètres de protection autour des prélèvements d'eau superficielle et souterraine devront figurer sur le règlement graphique.	- les servitudes n'ont pas à apparaître sur le plan de zonage et risquent d'alourdir la lisibilité des plans.	Vu.
	Eaux pluviales - exutoires	> le plan du réseau d'eaux pluviales validé par SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION figure en annexe. Sur ce document devraient figurer les exutoires (cours d'eau récepteurs) ainsi que les emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales (Bassins). Le règlement préconise l'infiltration à la parcelle pour les nouvelles constructions. Ce règlement, dans ses dispositions générales, devra préciser l'interdiction de construire à moins de 10 m de ces cours d'eau dans les zones agricoles et naturelles.	- la commune contactera SBAA concernant le plan du réseau d'eaux pluviales.	Vu.
			- le règlement intègre déjà cette règle dans toutes les zones.	Vu.
	Eaux usées	> la collectivité doit traiter la question des eaux parasites lors d'épisodes pluvieux afin d'éviter des incidences négatives sur le milieu récepteur.	- la commune contactera SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	Vu.
	Les risques et nuisances	> le rapport de présentation devra être modifié et complété. Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015. Il recense les risques naturels et technologiques. Parmi les risques mentionnés, il convient d'ajouter dans les risques naturels : la rivière « l'Urne » qui est concernée par le risque inondation de plaine . La carte ci-annexée devra se substituer à celle qui existe dans le rapport de présentation. > Le risque feux de forêt du bois de Plédran devra être ajouté dans ce chapitre traitant des risques naturels. Dans le chapitre traitant des risques technologiques, il	- les données seront mises à jour.	Vu.
		- le rapport sera complété sur les risques inondation, incendies et	Vu.	

ETAT		<p>conviendra de mentionner que la commune de PLEDRAN est concernée par trois gazoducs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -canalisation « Caulnes/Ploufragan coupures » DN 200 -canalisation «doublement Meslin/Ploufragan » DN 300 -canalisation « branchement Plédran DP » DN100; <p>> La carte concernant le « retrait-gonflement des argiles » devra être remplacée par la carte ci-annexée.</p> <p>> Par ailleurs, l'Agence Régionale de Santé signale que dans l'inventaire national « BASIAS » onze sites potentiellement pollués sont recensés sur le territoire communal. Il conviendra de le rappeler dans le rapport de présentation.</p>	<p>les gazoducs.</p> <p>- les données seront mises à jour.</p> <p>- le rapport sera complété sur les sites BASIAS;</p>	
	Règlement	<p>> En zone agricole, l'article A2 permet la construction de logement de fonction nécessaire à une exploitation agricole. Il précise que toute nouvelle construction devra s'implanter à moins de 200 mètres du siège de l'exploitation. Cette disposition, dans la mesure où elle permet une implantation jusqu'à 200 mètres du siège, est de nature à favoriser le mitage, contraire à une gestion économe de l'espace. Par ailleurs, elle ne répond pas au critère d'exigence d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation. La préservation des espaces agricoles impose que la construction des logements de fonction des exploitants agricoles soit limitée aux périmètres bâtis des exploitations.</p> <p>> Le plan de zonage et ses annexes devront être retravaillés pour une meilleure lisibilité et une gestion facilitée au quotidien. Devront y figurer notamment, les libellés des villages et hameaux principaux, les cours</p>	<p>- le règlement sera modifié.</p> <p>- les plans seront complétés pour une meilleure lisibilité.</p> <p>- Les données des servitudes d'utilité publique ne seront pas ajoutées pour ne pas</p>	<p><i>Vu.</i></p> <p><i>Vu.</i></p> <p><i>Vu.</i></p> <p><i>Vu.</i></p>

ETAT		d'eau, les différents périmètres de protection des captages d'eau superficielles et souterraines, les lignes électriques mises à jour.	nuire à la lisibilité.	
ARS	Document global	Les différentes observations formulées par l'ARS Bretagne figurent pour partie dans les paragraphes précédents. Les remarques complémentaires figurant dans le courrier annexé devront être prises en considération.	<ul style="list-style-type: none"> - l'annexe Servitudes d'Utilité Publique sera corrigée. - l'état initial sera complété sur la qualité de l'air, les nuisances sonores, la pollution des sols, le radon, les rayonnements magnétiques. - les annexes sanitaires seront complétées. 	<i>Vu</i>
RTE	Document global	La commune étant traversée par des lignes à haute tension et à très haute tension, il conviendra de prendre en considération les observations de RTE formulées dans le courrier annexé et notamment concernant le plan de servitudes I4 et la dénomination des ouvrages figurant sur ce plan.	- l'annexe SUP sera corrigée.	<i>Vu</i>
SDIS	Document global	Les règles définissant la desserte et la défense extérieures contre l'incendie devront être annexées pour les bâtiments d'habitation ainsi que pour les bâtiments artisanaux, industriels et bureaux.	- les règles seront annexées au dossier du PLU.	<i>Vu.</i>

Etat major de Zone de défense de RENNES	Document global	A la liste des servitudes concernant les faisceaux hertziens existants, devront être ajoutées les coordonnées du Gestionnaire de ces servitudes : EMZD Rennes – Quartier Marguerite – BP 20 – 35998 RENNES Cedex 9.	- l'annexe SUP sera corrigée.	Vu.
DRAC	Document global	Demande la mise à jour des zones de protection au titre de l'archéologie..	- les sites archéologiques seront mis à jour dans le rapport de présentation et les documents graphiques.	Vu.
Orange	Document global	l'opérateur signale la non obligation de réaliser les réseaux en souterrain sur l'ensemble du territoire et les incidences sur le règlement d'urbanisme en fonction du zonage.	- le règlement n'impose pas l'enfouissement des réseaux: « ...seront de <u>préférence enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.</u> »	Vu.
GRTgaz	Document global	La liste des servitudes doit être complétée par les SUP liées à la présence des réseaux gaz et par l'adresse des services à consulter.	- l'annexe SUP sera corrigée.	Vu.
Conseil départemental des Côtes d'Armor	Document global	> règles relatives aux marges de recul : à reporter sur les plans et dans le règlement littéral comme indiqué dans la note jointe à ce courrier. > les accès : les conditions d'accès sur les routes départementales sont insuffisamment précisées au niveau du règlement littéral et graphique. (la rédaction devra être complétée conformément aux indications fournies dans la note jointe à ce courrier) > les espaces boisés classés : il conviendra de préciser qu'ils « seront définis avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine routier départemental ».	- la commune a décidé de ne pas reporter les marges de recul. - le recul de 2 m des EBC par rapport aux routes départementales sera ajouté.	Vu et pris acte. Vu.

PAYS de SAINT-BRIEUC	Document global	<p>> sentiers de randonnée : il importe de reporter la totalité des sentiers identifiés par le Département au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). En faire mention dans le rapport de présentation, le PADD et les documents graphiques. (Conventions à prévoir si passage sur des terrains privés).</p> <p>> captage d'eau de Magenta : les projets d'urbanisation des secteurs du Créac'h Nord et Sud se situent dans le périmètre de protection du captage d'eau (arrêté préfectoral du 19 novembre 1998). En faire mention dans le règlement et indiquer les contraintes à prendre en considération pour la réalisation de ces projets. Il serait judicieux de faire figurer ce périmètre de protection sur les plans par un zonage spécifique.</p> <p>> la flore d'intérêt patrimonial : il est proposé de compléter le rapport de présentation par les stations floristiques figurant sur la fiche et la carte jointes à cet avis</p>	<p>- le PDIPR sera intégré dans le rapport de présentation.</p>	<p><i>Vu et pris acte.</i></p>
		<p>séance du 29 septembre 2017 : note que le projet de PLU de PLEDRAN prend globalement en compte les orientations du SCOT en vigueur et conseille à la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de justifier dans le rapport de présentation la nécessité de prévoir une zone d'extension future (2AUE) de 1,38 ha pour des équipements, - de préciser dans la légende « zones humides » sur le plan de zonage « d'après l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune réalisé par SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION, validé par la CLE le 11 juillet 2014, 	<p>- le rapport de présentation sera complété par les données sur la flore.</p>	<p><i>Voir la réponse du Maître d'Ouvrage aux observations de l'ETAT relatives aux données des SUP qui ne seront pas ajoutées pour ne pas nuire à la lisibilité.</i></p> <p><i>Vu.</i></p>
			<p>Dans son mémoire en réponse du 3 janvier 2018, le Maître d'Ouvrage apporte des précisions sur l'avis qui avait été formulé en amont par le groupe de suivi des documents d'urbanisme et aménagement commercial du PAYS de SAINT-BRIEUC. Il indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le rapport sera corrigé - les données sur les logements locatifs sociaux seront vérifiées et complétées par la délibération de l'agglomération 	<p><i>Vu</i></p>

<p>PAYS de SAINT-BRIEUC</p>	<p>auquel se réfère l'article 4 du règlement du SAGE, et par la commune le 23 février 2016 ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - de prendre en compte la nouvelle rédaction de la règle n° 4 du SAGE. - d'intégrer dans les schémas des OAP la matérialisation des zones humides et d'en préciser la légende, ainsi que veiller à limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits des secteurs du Val et de Madadrie. 	<p>(exemption à l'application de l'article 55 de la loi SRU) et par le courrier de la Préfecture : PLEDRAN exemptée de la loi SRU pour la période triennale 2017-2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains concernés par la zone 2 AUE étant géographiquement proches des écoles, la commune envisage d'y réaliser une aire de loisirs/jeux/sports pour les écoliers. - les justifications concernant les dents creuses sans OAP seront complétées par le bureau d'études. - pour le Créac'h sud, 7 logements seront prévus pour atteindre une densité de 16 logements par ha. En ce qui concerne les chiffres indiqués dans le rapport de présentation sur la production de logements, ces chiffres seront harmonisés. - en zones d'activités, il s'agit bien des showrooms tel qu'écrit dans le règlement. - la méthode d'identification de la trame verte et bleue sera précisée dans le rapport de présentation. - le règlement sera corrigé pour tenir compte des erreurs de codification. - les documents graphiques seront complétés pour les zones humides. - les OAP seront corrigées (ZH dans secteur Bois, Madadrie, et Val) et limite de l'urbanisation sur les espaces non construits. - la commune se rapprochera de SAINT-BRIEUC ARMOR 	<p><i>Vu</i></p> <p><i>Vu</i></p> <p><i>Vu</i></p> <p><i>Vu</i></p> <p><i>Vu</i></p> <p><i>Vu</i></p> <p><i>Vu</i></p> <p><i>Vu</i></p>

<p>Communa uté d'agglomé ration SAINT- BRIEUC ARMOR AGGLOM ERATION</p>	<p>Document global</p>	<p>- sur la base des éléments de la charte urbanisme et déplacement, la desserte de la commune de PLEDRAN, via la ligne TUB 70 et le service de transport à la demande PROXITUB, est considérée comme moyenne dans le centre-bourg et faible sur le reste du territoire communal. Les normes proposées en matière de stationnement, notamment pour les véhicules légers, mériteraient donc d'être adaptées en prenant en considération le zonage proposé par le PLU. Il est donc proposé d'abaisser le nombre de places par logement à 1 dans la zone centrale pour faciliter la densification urbaine (zones UA et UB) et de conserver 2 places pour les zones UC et UH.</p> <p>- Concernant les commerces et bureaux, les normes proposées mériteraient d'être allégées dans la zone centrale, afin notamment de favoriser l'implantation de commerces sur la base du nombre de places publiques actuelles de stationnement. Il est ainsi proposé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface dans la zone centrale et 1 place pour 30 m² dans les autres zonages.</p>	<p>AGGLOMERATION pour savoir si l'élaboration du SDAP est bien prévue. Si ce n'est pas le cas, des compléments pourront être apportés au règlement.</p> <p>- les règles de stationnement seront adaptées. Toutefois, les règles ne s'appliqueront pas pour tout aménagement ou extension d'une construction, comme stipulé au règlement du projet de PLU.</p>	<p><i>Vu</i></p>
<p>Chambre d'Agricult ure des Côtes d'Armor</p>	<p>Document global</p>	<p><u>Réglementation liée aux éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme</u>, dans les dispositions générales du règlement : La Chambre</p>	<p>- les compensations en quantité seront supprimées. - les mesures compensatoires seront établies en fonction de la réalité du terrain et</p>	<p><i>Vu. La réponse du Maître d'Ouvrage va dans le sens des</i></p>

		d'Agriculture n'est pas favorable à la demande systématique des compensations qui, à son avis, n'est pas légale. Les demandes doivent être étudiées au cas par cas pour les analyser et les éventuelles mesures compensatoires doivent également être motivées et adaptées à la demande. Ceci doit être fait par une commission communale à laquelle doivent participer des exploitants agricoles. - logement de fonction des exploitants agricoles : cf avis Etat.	avec la validation de la commission communale locale.	<i>observations formulées par la Chambre d'Agriculture.</i>
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Document global	- avis favorable sur les dispositions du projet de règlement du PLU pour les extensions et annexes en zone A et N sous réserve qu'il soit indiqué explicitement que les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. - avis favorable à la délimitation de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées identifiés dans les secteurs Nt « les Coteaux-jardins familiaux » et secteur Nt « Bois de PLEDRAN-Espace de loisirs ».	- le règlement sera modifié pour interdire la création de nouveaux logements dans les annexes.	<i>Vu.</i>

Observations consignées sur le registre d'enquête et courriers annexés :

➤ 1 - **Requête de Mme Josiane R... née DAVY** au sujet de sa parcelle cadastrée n° 260 à St-Volon (nouvelle référence : C 2086).

L'intéressée exprime le souhait que les citoyens aient davantage de droits sur les terres que les agriculteurs.

- Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 2 du mémoire en réponse)

Ce terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage précise la situation de ce terrain au regard du SCOT du Pays de SAINT-BRIEUC. Dans ces conditions, la requête de l'intéressée n'est pas recevable.

- **2 - Requête de Mme ROUXEL Monique**, demeurant « la Fontaine Gouéno » à PLEDRAN :

L'intéressée évoque la situation de la parcelle n° 716 à « la Fontaine Gouéno ». Elle demande que ce terrain devienne constructible car situé dans un village concentré et sur lequel il y a déjà un hangar (anciennement à usage artisanal).

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 3 du mémoire en réponse)

Ce terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

Etant donné la situation de ce terrain au regard du SCOT du Pays de SAINT-BRIEUC, la requête de l'intéressée n'est pas recevable.

- **3 - Requête de Mme LE CAM Marie-Odile**, demeurant 25, rue du Val à PLEDRAN :

L'intéressée fait deux observations :

- Elle demande la suppression de l'emplacement réservé n° 6 qui lui est préjudiciable pour la vente de son terrain,
- Elle fait observer qu'en ce qui concerne les OAP de la rue du Val, l'accès allant de la rue du Val vers le futur projet, est un accès privé en indivision avec son frère. Elle s'étonne qu'aucune proposition n'ait été faite pour l'acquisition de cette voie d'accès. Elle souligne également qu'une partie du terrain réservé à la sortie de la liaison douce sur la rue du Val lui appartient

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 5 du mémoire en réponse)

- emplacement réservé n° 6 : après réexamen par les services techniques, la réalisation d'un tel chemin piéton ne pourrait pas satisfaire aux normes PMR et représenterait un coût trop important. En conséquence, la commune donne un

avis favorable à la suppression de l'ER 6 et l'adaptation en conséquence de l'OAP.

- En ce qui concerne les propositions d'acquisition des accès privés, une réponse sera apportée sur ce point à Mme LE CAM en accord avec le promoteur/lotisseur qui devrait être choisi par la commune courant 2018 pour l'aménagement de cette zone.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

J'estime que les précisions fournies par le Maître d'Ouvrage sont de nature à rassurer la requérante.

➤ **4 – Requête de M. GABOREL Pascal**, demeurant « Glérvan d'en haut » à PLEDRAN :

L'intéressé souhaite le classement en zone constructible de sa parcelle A 2183 située aux Coteaux (classée en zone 18 Aus au PLU approuvé en 2005).

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 7 du mémoire en réponse)

Classé en zone 18 Aus au PLU approuvé en 2005, la commune a dû opérer des choix pour les zones à urbaniser (AU). Le zonage Aa vise toutefois à ne pas contrer d'éventuelles extensions urbaines à très long terme.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte des choix opérés par la collectivité afin que le PLU soit compatible avec les documents supra-communaux.

➤ **5 – Requête de M. PEDRON Jean-Yves**, demeurant 1, rue Jacques Duclos à PLEDRAN avec le courrier n° 4 daté du 10 novembre 2016 :

Dans la requête inscrite sur le registre d'enquête comme dans le courrier n° 4 annexé au registre d'enquête, l'intéressé souhaite que sa parcelle n° C 503 au Vieux Bel Air, soit classée en zone constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 8 du mémoire en réponse)

Bel Air est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

En application des dispositions du SCOT, cette requête ne pouvait pas recevoir un avis favorable.

➤ **6 – Requête de Mme PEDRON Youna**, demeurant « la Ville Jouha » à PLEDRAN :

L'intéressée souhaite pouvoir réaliser une extension « véranda » côté ouest ou une annexe garage sur la propriété bâtie parcelle C 2148.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 9 du mémoire en réponse)

La parcelle sera classée en zone agricole (A) dont le règlement autorise les extensions de 50 m² maximum + 2 annexes dont la surface cumulée n'excède pas 50 m² et implantées à moins de 20 m de l'habitation. Le projet est réalisable au regard du projet de PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les précisions fournies par le Maître d'Ouvrage répondent favorablement au souhait de l'intéressée.

➤ **7 – Requête de M. COLLIN Christophe**, demeurant 8, rue Paul Doumer à TREGUEUX

L'intéressé dépose un échange de courriers avec la mairie et renouvelle sa requête pour que sa parcelle cadastrée section B n° 1211 soit classée en zone constructible, ou, à minima, 2000 m² de cette parcelle d'une contenance totale de 4513 m² qui est située en bordure du lotissement de Belleville et dans le 1er pôle d'urbanisation de la commune et accès direct aux réseaux.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 10 du mémoire en réponse)

Au regard de l'enjeu environnemental et de l'éloignement du site par rapport aux autres secteurs de projet, la commune ne souhaite pas rendre ce site constructible.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Eu égard aux choix opérés par la commune dans un souci d'économie de l'espace, la requête de l'intéressé ne peut pas être accueillie favorablement.

➤ **8 – Requête de M. BOINET Claude**, demeurant « le Rocher de Péron » à PLEDRAN :

L'intéressé conteste le classement de sa parcelle cadastrée section A n° 805 située aux Landes qui n'est plus constructible dans le nouveau PLU alors qu'elle est située en bordure du village et à l'orée du bois et qu'elle a été constructible dans le passé.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 11 du mémoire en réponse)

Ce terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Au regard du SCOT, cette requête ne peut pas recevoir un avis favorable.

➤ **9 – Requête de Mme HERVE Anne-Marie**, demeurant « le Haut Madray » à PLEDRAN :

L'intéressée demande le maintien en zone constructible de sa parcelle C 780 située au Haut Madray car celle-ci est enclavée dans un environnement de constructions récentes et anciennes rénovées. Elle viendrait clore un espace de construction et elle est située dans un endroit trop exigu pour permettre son exploitation agricole. Elle doit être assimilée à une « dent creuse ».

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 15 du mémoire en réponse)

Ce lieu-dit ne remplissait pas les critères pour être considéré comme un « hameau » au sens du SCOT ; il est donc considéré comme un écart d'urbanisation dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Au regard du SCOT, cette requête ne peut pas recevoir un avis favorable.

➤ **10 – Requête de la famille GOULVESTRE** :

Les intéressés exposent la situation de leur parcelles cadastrées section F n°s 1727, 1451, 179, 1681, d'une superficie de 10 000 m², se situant au lieu-dit « Prés Bernard » et jouxtant la zone UH.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 16 du mémoire en réponse)

La Ville Née/Les Prés Bernard est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Au regard du SCOT, cette requête ne peut pas recevoir un avis favorable.

➤ **11 – Requête de M. ANDRIEUX Louis**, demeurant « les Saudraies » à YFFINIAC :

L'intéressé demande que sa parcelle A 32, en limite avec la Ville Tahois à YFFINIAC, devienne constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 17 du mémoire en réponse)

Il ne peut y avoir aucune construction dans ce secteur classé en zones agricole et naturelle.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête de l'intéressé ne peut pas recevoir un avis favorable.

➤ **12 – Requête de M. GRABOVAC Benjamin**, demeurant 15, rue du Pont Aubry à PLEDRAN :

L'intéressé note que son terrain bâti, situé au lieu-dit « Saint-Volon » 15, rue du Pont Aubry, actuellement classé en zone Nh, serait classé en zone A après l'approbation du PLU. Il souhaite pouvoir réaliser des travaux d'extension (environ 40 m²) et demande que la faisabilité de son projet fasse l'objet d'une étude attentive.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 18 du mémoire en réponse)

La parcelle sera classée en zone agricole dont le règlement autorise les extensions de 50 m² maximum + 2 annexes dont la surface cumulée n'excède pas 50 m² et implantées à moins de 20 m de l'habitation. Le projet de l'intéressé est réalisable au regard du projet de PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le règlement du projet de PLU permettra à l'intéressé de réaliser ses travaux d'extension dans la limite de 50 m².

➤ **13 – Requête de M. et Mme CORSO**, demeurant 14, route de Moncontour à PLEDRAN

Les intéressés demandent pourquoi leurs parcelles C 1427 et 1428 situées route de Moncontour à Bel Air n'ont pas été rattachées à la zone constructible de Bel Air.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 20 du mémoire en réponse)

Bel Air est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Eu égard aux dispositions du SCOT, cette requête ne peut pas recevoir un avis favorable.

➤ **14 – Requête de M. MOGOEN Ludovic**, demeurant 14, La Ville Orphin à PLEDRAN :

L'intéressé, artisan, résidant actuellement à la Ville Orphin, parcelle 340. En raison des difficultés d'accès, il souhaiterait construire son habitation et un petit dépôt professionnel sur la parcelle 1241.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 21 du mémoire en réponse)

Le terrain est situé en dehors de la Ville Orphin. Or, ce lieu-dit est déjà considéré comme écart d'urbanisation au sens du SCOT;

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette requête ne peut pas recevoir un avis favorable, le PLU devant être compatible avec le SCOT.

➤ **15 – Requête de M. CAMARD Michel**, demeurant 17, rue de la Résistance à PLEDRAN :

L'intéressé demande une modification de la superficie de la zone Aa afin qu'une partie de celle-ci soit intégrée à la zone UC mitoyenne pour permettre la construction de logements sociaux sur 1980 m² sur la parcelle A 2913 située au Créac'h, à proximité de l'école primaire.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 22 du mémoire en réponse)

Le projet communal vise uniquement à permettre le comblement de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, c'est pourquoi cette extension n'a pas été prévue au projet de PLU. Un classement en zone naturelle est envisagé au regard de l'avis de l'avocat.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le projet présenté par M. CAMARD m'est apparu intéressant et un classement du terrain d'assiette en zone naturelle ne permettra pas la réalisation de celui-ci.

➤ **16 – Requête de M. ROUXEL Robert**, demeurant 10, rue de Saint-Volon à PLEDRAN :

L'intéressé, propriétaire de bâtiments d'élevage sur les parcelles C 1801 et 1802, souhaiterait être autorisé à les transformer en habitation.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 24 du mémoire en réponse)

La parcelle C 1801 est non bâtie et la parcelle C 1802 n'existe pas. Cependant, les bâtiments existants sur les parcelles C 2197 et 2198 (ex 1802 ?) situés rue du Pont Aubry et appartenant à M. Robert ROUXEL ont été repérés comme bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est toutefois rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF. Le projet est réalisable au regard du projet de PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les précisions fournies par le Maître d'Ouvrage doivent donner satisfaction au requérant.

➤ **17 – Requête de M. TOHIER Gérard**, demeurant 4, rue du Tertre Josse à LANGUEUX :

L'intéressé demande que ses parcelles C 1595, 1605, 2126, 2128, situées au Clos Borgne, soient classées en zone constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 25 du mémoire en réponse)

Les parcelles de M. TOHIER se situent en limite de la zone Uh de Bel Air. Cependant, Bel Air est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête de l'intéressé ne peut pas recevoir d'avis favorable (compatibilité du PLU avec le SCOT).

➤ **18 – Requête de M. POULAIN André et de Mme TAILLEBOIS Odile**, demeurant 22, rue du 19 mars 1962 à PLEDNAN :

Les intéressés demandent que les parcelles H 216 et H 229 soient intégrés à la zone UH de la Ville Née afin qu'elles soient constructibles.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 27 du mémoire en réponse)

Les parcelles H 216 et H 229 sont éloignées de la zone UH de la Ville Née qui, de toute façon, est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête des intéressés ne peut pas recevoir d'avis favorable (compatibilité du PLU avec le SCOT).

➤ **19 – Requête de M. KERHOZ Loïc, SARL des Deux Launay :**

L'intéressé demande une modification du classement des parcelles G 1128 et G 1130 situées à la Croix Denis, afin de pouvoir réaliser un agrandissement sur la parcelle G 1128.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 29 du mémoire en réponse)

Une enveloppe de 1,3 ha pour les zones d'activités a été attribuée à PLEDRAN par le SCOT. Le choix de la commune s'est alors porté sur l'extension de la ZA du Challenge. Pour rappel, une révision simplifiée du PLU, approuvée le 25 janvier 2011, a permis un léger agrandissement de la zone UY de la Croix Denis notamment sur un des terrains appartenant à M. KERHOZ. En outre, ce secteur est inscrit en site archéologique (camp de Péran).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que les précisions fournies par le Maître d'Ouvrage apportent au requérant tous les éclaircissements lui permettant de comprendre la non prise en compte de sa requête.

➤ **20 – Requête de M. CHAPIN Francis, demeurant 15, les îles du Rillou à PLAINTEL et de M. CHAPIN Jean-Pierre, demeurant 20, impasse des Champs à PLEDRAN :**

Les intéressés souhaitent que les parcelles 274 et 1141 soient classées en zone constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 41 du mémoire en réponse)

La parcelle H 274 à la Ville Née était en partie constructible au PLU approuvé en 2005. Toutefois, il s'agit d'une extension urbaine et non d'un comblement de « dents creuses ». Aussi, le classement a été revu.

En ce qui concerne la parcelle 1141, le Maître d'Ouvrage demande de quel terrain s'agit-il ?

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête des intéressés ne peut pas recevoir une suite favorable et il leur appartiendra d'apporter des précisions complémentaires permettant d'identifier la parcelle « 1141 ? ».

➤ **21 – Requête de Mme REUX Marie-Claire**, demeurant 59, le Heussard à PLEDRAN :

L'intéressée souhaite le classement en zone constructible des parcelles E 1446 et E 1388 (en partie) situées au Heussard.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 42 du mémoire en réponse)

Le terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête de l'intéressée ne peut pas recevoir d'avis favorable (compatibilité du PLU avec le SCOT).

➤ **22 – Requête de M. LABBE François**, demeurant le Tertre Corlay à PLEDRAN :

L'intéressé souhaite que les parcelles A 1594 (les Landes) et A 864 (le Tertre Corlay) soient classées en zone constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 43 du mémoire en réponse)

Les terrains sont situés dans 2 lieux-dits considérés comme des écarts d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête de l'intéressé ne peut pas recevoir d'avis favorable (compatibilité du PLU avec le SCOT).

➤ **23 – Requête de M. PRIOULT Loïc**, demeurant à PLEDRAN :

L'intéressé demande le classement des parcelles E 1482 et 1414, situées au Petit Moulin à Vent, en zone constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 44 du mémoire en réponse)

Ce terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête de l'intéressé ne peut pas recevoir d'avis favorable (compatibilité du PLU avec le SCOT).

➤ **24 – Requête de M. CAMARD Michel**

L'intéressé dépose un dossier constitué par son avocate et demande l'extension de la zone 1 AU n° 384 en partie, en limite du hameau le Créac'h. Il précise que cette parcelle devient enclavée par les constructions et difficilement exploitable par un agriculteur. Il joint un arrêté de sursis à statuer qui lui a été délivré le 8 décembre 2017.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse du Maître d'Ouvrage et l'appréciation du commissaire-enquêteur ont été formulées à la requête n° 15.

➤ **25 – Requête de Mme BERTHET Marie-Thérèse**, demeurant le Gautet d'en Haut à SAINT-JULIEN :

L'intéressée demande le classement en zone constructible de la parcelle A 1464 située au Créac'h.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 46 du mémoire en réponse)

Le projet communal vise uniquement à permettre le comblement de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et c'est pourquoi cette extension n'a pas été prévue au projet de PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Eu égard aux choix opérés par la commune dans un souci d'économie de l'espace, la requête de l'intéressée ne peut pas recevoir d'avis favorable.

COURRIERS reçus au cours de l'enquête à la mairie de PLEDRAN :

- **Courrier n° 1 adressé par M. ORTIZ Jorge**, demeurant 18, rue de l'église à PLEDRAN :

Dans ce courrier, l'intéressé demande un retrait du linéaire de protection commerciale au 18, rue de l'église en vue de la vente à vocation d'habitation de sa boulangerie.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 1 du mémoire en réponse)

Le Maître d'Ouvrage indique qu'il s'agit d'une rue non commerçante, d'une boulangerie en mauvais état qui risque de devenir une friche commerciale. Avis favorable de la commune pour le retrait du linéaire de protection commerciale permettant ainsi la rénovation en habitation de ce local commercial.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

La demande de l'intéressé est satisfaite.

- **Courrier n° 2 adressé par M. HINAULT Daniel**, demeurant « la Tenue » à PLEDRAN :

L'intéressé souhaite la scission de sa parcelle bâtie H 2041 sise à « la Tenue » en vue de bâtir. Il demande la possibilité de construire dans le closset de la croix sur la parcelle H 159, dent creuse du village de la Ville Nizan.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 4 du mémoire en réponse)

Le terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

La requête de l'intéressé ne peut pas recevoir un avis favorable (compatibilité du PLU avec le SCOT).

– **Courrier n° 3 émanant collectivement de M. et Mme LEMOINE Victor, Mme MOY Paulette et Mme CAMARD Thérèse épouse TERRAL Hervé :**

Dans cette requête collective, les intéressés demandent le classement en zone constructible des parcelles H 242, 235, 236,237 et F 199 situées rue des Prés Bernard, dans un environnement construit. Il s'agit de « dents creuses », à proximité immédiate du bourg et des commerces et desservis par les réseaux d'eau, électricité, assainissement, téléphone et fibre optique présents. La faible superficie de ces terrains ne permettant pas l'accès du matériel agricole ni un entretien mécanisé, ils sont laissés en jachère.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 6 du mémoire en réponse)

La délimitation de la zone UH sera en partie revue pour permettre la densification, à l'exclusion de toute extension urbaine, tel que prévu dans le PADD et en compatibilité avec le SCOT. La zone UH sera étendue sur les parcelles 242, 241, 240, 239, 238, 250 (hors zone humide), 199 (au nord de la construction existante uniquement).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dans sa réponse, le Maître d'Ouvrage rappelle que si la délimitation de la zone UH sera revue, ce ne sera que pour permettre la densification à l'exclusion de toute extension urbaine tel que prévu dans le PADD et en compatibilité avec le SCOT. Dans cette optique, seule, une partie des terrains des intéressés sera concernée.

– **Courrier n° 4 adressé par M. et Mme PEDRON Jean-Yves et Christiane,**
demeurant 1, rue Jacques Duclos à PLEDRAN :

Dans ce courrier, les intéressés font référence à leurs demandes antérieures et renouvellent leur demande pour que leur terrain cadastré section C n° 503, situé au Vieux Bel Air, soit classé en zone constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 8 du mémoire en réponse)

Bel Air est considéré comme un hameau au sens du SCOT qui interdit les extensions d'urbanisation dans les hameaux, d'où avis défavorable de la commune.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande présentée dans ce courrier est identique à la requête n° 5 à laquelle il a été répondu que celle-ci ne pouvait pas recevoir d'avis favorable.

– **Courrier n° 5 adressé par M. COLLIN Christophe,** demeurant 8, rue Paul Doumer à TREGUEUX :

Dans ce courrier, l'intéressé souligne les arguments qui, à son avis, justifieraient le classement en zone constructible de sa parcelle cadastrée section B n° 1211, ou à minima, 2000 m² de cette parcelle d'une contenance totale de 4513 m².

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Au regard de l'enjeu environnemental et de l'éloignement du site par rapport aux autres secteurs de projet, la commune ne souhaite pas rendre ce site constructible.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

Il convient de se reporter à l'appréciation formulée à la requête n° 7 de M. Christophe COLLIN (identique à son courrier).

- Courrier n° 6 adressé par M. et Mme LE MOINE Victor, demeurant « les Prés Bernard » à PLEDRAN :

Les intéressés demandent que les parcelles cadastrées n°s 236, 237, 240, 241 et 242, situées au Prés Bernard, soient classées en zone constructible et précisent les arguments en faveur de ce classement.

Réponse du Maître d'Ouvrage et Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette demande étant à rapprocher de la requête collective formulée dans le courrier n° 3, il convient de se reporter à la réponse et à l'appréciation qui ont été données à ce courrier n° 3.

- Courrier n° 7 adressé par M. et Mme VANHEULE Jean-Marc, demeurant 3, allée des pommiers à LARRE (61250) :

Les intéressés joignent à leur courrier un échange de correspondances avec la mairie de PLEDRAN concernant la constructibilité des parcelles cadastrées section B n°s 1430 et 1433 situées au lieu-dit « le Pigeon » rue du bois de Plédran. Les intéressés n'ont pas accepté la dernière offre d'acquisition faite par la commune. Si leur terrains ne sont pas classés en zone constructible, ils renouvellent leur offre de vente moyennant le prix de 22000 € et demandent l'annulation de l'emplacement réservé N° 4 pour l'aménagement d'une aire de camping-car.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 13 du mémoire en réponse)

Le PLU révisé ne modifie pas le zonage actuel puisque le terrain est déjà classé en zone N au PLU en vigueur. La réalisation d'une aire de camping-car est en cohérence avec les orientations du PADD et le rayonnement du bois de Plédran à l'échelle intercommunale. La collectivité a, en effet, privilégié l'implantation d'une aire de camping-car en lisière du bois de Plédran et à proximité du centre-bourg pour tirer parti de la centralité et des aménagements du bois.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que les explications fournies par le Maître d'Ouvrage justifient le maintien de l'emplacement réservé n° 4 pour l'aménagement d'une aire de camping-car en lisière du bois de Plédran.

En ce qui concerne la constructibilité des parcelles des intéressés, il leur est rappelé que ceux-ci sont déjà classés en zone naturelle au PLU en vigueur et que la négociation relative à la vente de ces terrains ne concerne pas le projet de révision du PLU et il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de formuler un avis sur une transaction qui est de la seule compétence communale.

- **Courrier n° 8 , courrier électronique de M. QUINTIN Didier**, demeurant 8, allée des Macareux à PLEDRAN :

L'intéressé demande le classement en zone constructible des parcelles A 1476 et 234 situées à la Villéon (auraient fait partie, selon M. QUINTIN, de la zone 18 AUs pendant un projet de modification en 2010).

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 14 du mémoire en réponse)

A la connaissance de la commune, ces parcelles n'ont jamais été classées en zone 18 AUs. D'autre part, ces parcelles sont situées dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que les précisions fournies par le Maître d'Ouvrage démontrent que la requête de l'intéressé ne peut pas recevoir un avis favorable.

- **Courrier n° 9 adressé pr Mme QUINTIN Marie-Thérèse**, demeurant « la Roche Carnio » à PLEDRAN :

L'intéressée souhaite que son bâtiment situé à la Roche Carnio, parcelles A 2526 et A141 p puisse être transformé en habitation.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 19 du mémoire en réponse)

Ce bâtiment avait été repéré dans le cadre du repérage du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais n'a pas été reporté dans le document arrêté : il s'agit d'un oubli. Donc avis favorable de la commune pour son identification. Toutefois, il est rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme en CDPENAF.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse du Maître d'Ouvrage doit donner satisfaction à la requête de l'intéressée.

- **Courrier n° 10 adressé par M. NIVET Dominique**, demeurant « Launay Juhel » à PLEDRAN :

L'intéressé souhaite que sa parcelle A 2611 (ex 879) située à Launay Juhel, soit classée en zone constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 23 du mémoire en réponse)

Le terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Eu égard à la situation de ce terrain au regard du SCOT, la demande de l'intéressé ne peut pas recevoir un avis favorable.

- **Courrier n° 11, courrier électronique de M. et Mme MAHE Pierre et Valérie,**
demeurant 31, Ville Orgouët à PLEDRAN :

Les intéressés demandent que la totalité de leur parcelle C 1541 située à la Ville Orgouët soit classée en zone constructible : parcelle non exploitée depuis une vingtaine d'années, chemin d'exploitation permettant un second accès et réseaux à proximité.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 26 du mémoire en réponse)

Le terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Eu égard à la situation de ce terrain au regard du SCOT, la demande des intéressés ne peut pas recevoir un avis favorable.

- **Courrier n° 12, courrier électronique de M. et Mme MAHE Jean-Pierre,**
demeurant 58, rue de la Mare du Gué à TREGUEUX :

Les intéressés souhaitent que leur parcelle C 591, située à la Ville Orgouët, soit classée tout ou au moins en partie, en zone constructible pour qu'ils puissent y construire une habitation. L'exploitant actuel doit prendre prochainement sa retraite et la parcelle est contiguë à une zone déjà urbanisée et à proximité des réseaux.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 28 du mémoire en réponse)

Le terrain est situé dans un lieu-dit considéré comme un écart d'urbanisation au sens du SCOT : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (uniquement les extensions limitées des constructions existantes + annexes).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Eu égard à la situation de ce terrain au regard du SCOT, la demande des intéressés ne peut pas recevoir un avis favorable.

- **Courrier n° 13 adressé par M. et Mme DENIS Pierrick**, demeurant « la Touche Jaguay » à PLEDRAN :

Les intéressés demandent que le bâtiment situé à la Touche Jaguay sur les parcelles B 156 et 157 soit repéré afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 30 du mémoire en réponse)

Ce bâtiment avait été retenu dans le cadre du repérage du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais n'a pas été reporté dans le document arrêté. Il s'agit d'un oubli, donc avis favorable de la commune pour son identification. Toutefois, il est rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requête des intéressés est satisfaite.

- **Courrier n° 14, courrier électronique de M. BOINET Claude**, demeurant « le Rocher de peran » à PLEDRAN :

L'intéressé demande que sa parcelle A 805 située aux Landes, soit constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage et Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette demande est identique à la requête n° 8 déposée sur le registre d'enquête. Il convient donc de se reporter à la réponse et à l'appréciation qui ont été données à cette requête n° 8.

- **Courrier n° 15 adressé par M. CAMARD Gilbert**, demeurant 5, rue du Menhir à PLEDRAN :

L'intéressé demande le retrait du linéaire de protection commerciale au niveau de sa parcelle AB 563 située au 5, rue du Menhir car il s'agit pour majeure partie d'une habitation avec une partie Bureaux pour l'entreprise de livraison de produits pétroliers. De plus, il souligne que les sols du rez-de-chaussée étant à 1 m au-dessus du trottoir, l'immeuble n'est pas adapté à recevoir du public. Par ailleurs, il souhaite de nouveau attirer l'attention sur la présence d'un parking privé sur Joseph Hervé (parcelles AB 62 et 324) pour le stationnement des véhicules de l'entreprise, parking qui a été récemment clôturé.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 32 du mémoire en réponse)

Le linéaire de protection commerciale n'est effectivement pas justifié car il ne s'agit par d'un commerce (seulement bureaux + habitation) et n'est pas situé dans la rue commerçante principale, donc avis favorable pour le retrait du linéaire de protection commerciale.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que la réponse du Maître d'Ouvrage satisfait la requête de l'intéressé.

- **Courrier n° 16, courrier électronique de M. DARCEL Gilles**, demeurant 1, rue la Ville Jossot à PLEDRAN :

L'intéressé demande l'achat par la commune de la parcelle H 1030 (en tout ou en partie) située en limite de la rue Van Gogh pour constituer un accès à la parcelle constructible H 1249 et éventuellement la parcelle H 1646.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 33 du mémoire en réponse)

Cette demande ne concerne pas directement la révision du PLU. La demande de l'intéressé sera examinée et une réponse lui sera apportée ultérieurement.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

En effet, cette demande doit être vue avec la commune en dehors de la procédure de révision du PLU.

- **Courrier n° 17, courrier anonyme daté du 4 décembre 2017** :

L'intéressé, qui a souhaité conservé l'anonymat, fait part de son intérêt pour la préservation des bâtiments en pierres et estime que dans le repérage du bâti fait par la commune, il y a eu quelques oublis. Soucieux de la préservation du patrimoine architectural, du développement maîtrisé et de l'aménagement du territoire plédrannais, il s'étonne que le règlement d'urbanisme de la zone UH limite l'emprise au sol car le but est de densifier et il n'y a plus que 3 hameaux sur la commune. En ce qui concerne le règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il propose la notion d'alignement dominant pour l'implantation des constructions plutôt que la règle de 3 ou 5 m. Il demande également si la règle de 3 ou 5 m s'impose pour les annexes.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 34 du mémoire en réponse)

En ce qui concerne le repérage du bâti ancien, certains de ces bâtis mentionnés avaient été repérés mais pas reportés dans le document arrêté (oublis), les autres, après vérification sur le terrain, justifient effectivement un repérage : avis favorable de la commune pour le repérage des bâtis mentionnés dans le courrier de l'intéressé. Il est toutefois rappelé que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

En ce qui concerne le règlement relatif à l'emprise au sol en zone UH : la règle d'emprise au sol sera levée.

En ce qui concerne l'article 6 du règlement (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : le règlement sera assoupli pour tenir compte des constructions proches et non uniquement des constructions voisines.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que la requête de l'intéressé est satisfaite.

- Courrier n° 18, courrier électronique de Mme LUCAS Laurence :

L'intéressée souhaite que les parcelles B 1885, 1827, 1825, situées à l'arrière du complexe sportif Horizon et classées en partie en zone UE soient classées en totalité en zone UC. En effet, la commune se réservait une partie de ces terrains en cas d'évolution du complexe sportif. Ce complexe n'ayant pas, à ce jour, vocation à s'étendre, elle souhaite donc le classement en zone UC de la totalité de ces parcelles.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 35 du mémoire en réponse)

Avis favorable de la commune à l'exception d'une légère partie au Sud de la parcelle B 1825 qui restera classée en zone UE afin de laisser une zone d'intervention suffisante pour l'entretien des tribunes existantes. Et pour assurer une cohérence, classer l'intégralité de la parcelle voisine B 1886 en zone UC.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que la requête de l'intéressée est satisfaite.

- Courrier n° 19, courrier électronique de M. QUINTIN Michel, demeurant 21, rue Anatole Le Braz à PLEDRAN :

L'intéressé demande le changement de destination de son bâtiment en pierres situé à Hérupel sur la parcelle A 25.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 36 du mémoire en réponse)

Avis favorable de la commune pour le repérage de ce bâti en vue d'un changement de destination. Il est rappelé toutefois que l'autorisation pour ces changements de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que la requête de l'intéressé est satisfaite.

- Courrier n° 20 adressé par M. QUINTIN Michel, demeurant 21, rue Anatole Le Braz à PLEDRAN :

identique au courrier électronique n° 19. (Voir ci-dessus)

- **Courrier n° 21, courrier électronique de M. FANIC Guy et Consorts**, demeurant 15, rue du Haut Chemin à PLEDRAN :

Dans ce courrier, les intéressés évoquent leurs réclamations antérieures déposées lors des précédentes révisions du PLU (2002, 2005 et 2008) qui n'ont pas abouti.

Ils demandent le classement en zone 1 AU des parcelles H 2147 et 367, situées 19 rue du Menhir, (et non en zone 2 AU comme prévu dans le projet arrêté) ; à défaut, ils demandent le classement en zone constructible d'une parcelle d'environ 2000 m² en façade de la rue du Menhir (environ 1400 m² sur la parcelle H 2147 et environ 600 m² sur la parcelle H 367).

En ce qui concerne les parcelles H 574 et 575, situées à la Maladrie, les intéressés demandent le classement de ces terrains en zone constructible ou, à défaut, en zone agricole car, selon les consorts FANIC, le caractère naturel de ces parcelles n'est plus justifié du fait des travaux d'aménagement réalisés.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 38 du mémoire en réponse)

La réflexion sur le secteur de la Maladrie n'étant pas aboutie pour définir un phasage d'une part, et d'autre part les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, un classement en zone 2 AU a été envisagé.

Une zone N (zone naturelle) a été définie sur les parcelles H 574 et 575 pour faire une enveloppe permettant la connexion des zones humides Nord et Sud en englobant le corridor central (haie). Il s'agit de mettre en valeur un corridor qui permette la jonction entre deux réservoirs potentiels dans un contexte assez contraint (urbanisation et agriculture).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que la réponse du Maître d'Ouvrage apporte les justifications aux choix opérés par la commune.

- **Courrier n° 22, courrier électronique de M. CAMARD Gildas**, demeurant à PLEDRAN :

L'intéressé est gérant de la SARL SEE CAMARD qui loue actuellement un terrain rue Joseph Herve (parcelle n° 62) sur lequel sont stationnés ses camions. Cette parcelle est concernée par les OAP de la zone « Sud Eglise », ce qui appelle 3 remarques de sa part :

- l'accès à la future zone Sud Eglise se fera au milieu du parking nécessaire à son activité et qui a été récemment clôturé pour un coût de 20 000 € (incohérence entre l'autorisation de travaux accordée récemment et le projet de route).
- Le carrefour de la rue Joseph Herve et de la rue du Menhir est dangereux (visibilité réduite et pente accentuée) ; par le passé, le haut de la rue Joseph Herve a été fermé à la circulation par un talus érigé au niveau de la rue de la Maladrie.
- Dans les OAP, il souligne qu'il y a une incohérence entre le schéma et le texte : le texte prévoit un accès viaire par le lotissement Sud et le schéma un simple accès piétons-cycles.

En conclusion, pourquoi prévoir l'accès de la zone Sud Eglise par ce terrain aménagé alors que d'autres accès viaires sont possibles et avaient été envisagés par des terrains non encore aménagés avec des sorties sur des axes de circulation plus adéquates.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 39 du mémoire en réponse)

L'accès par la rue Joseph Hervé est indispensable pour permettre l'urbanisation de la partie Ouest du site d'OAP. Tant que les propriétaires ne sont pas vendeurs, aucun projet ne sera aménagé sur ce site.

En ce qui concerne l'incohérence soulignée entre le texte et le schéma dans l' OAP, le texte sera revu pour ne prévoir qu'un accès piétons-cycles comme mentionné sur le schéma.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

J'estime que les précisions fournies par le Maître d'Ouvrage apportent à l'intéressé toutes les informations utiles, relatives à l'organisation future de l'urbanisation de ce secteur.

- Courrier n° 23 adressé par Mme QUINTIN Marie-Thérèse, demeurant « la Roche Carnio » à PLEDRAN :

demande identique à celle du courrier n° 9.

Réponse du Maître d'Ouvrage et Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il convient de se reporter à la réponse et l'appréciation fournies au courrier n° 9.

- Courrier n° 24 adressé par M. CAMARD Michel, demeurant 17, rue de la Résistance à PLEDRAN :

M. CAMARD souhaite que la parcelle A 2913 située au Créac'h soit intégrée à la zone UC pour y réaliser des logements sociaux. Il dépose la copie d'un courrier qui lui a été adressé le 13 décembre 2017 par son avocat, Me Anne-Gaëlle POILVET.

Me POILVET fait une analyse du projet de demande de lotissement présenté par M. CAMARD et des éléments qui plaident en faveur du classement de la parcelle 384 en zone 1 AU, à savoir, la sécurité des accès, le déficit en logements sociaux, et l'absence de caractère agricole de la parcelle.

Réponse du Maître d'Ouvrage et Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse du Maître d'Ouvrage et l'Appréciation du commissaire-enquêteur ont été formulées à la requête n° 15 à laquelle il convient de se reporter.

- **Courrier n° 25 adressé par M. et Mme GAUBICHER**, demeurant 15, allée des Goëlands à PLEDRAN :

Les intéressés souhaitent réaliser une aire de camping-car au Bois Hamon sur la parcelle B 1496. Un certificat d'urbanisme négatif leur a été délivré en juin 2017.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 47 du mémoire en réponse)

La collectivité a privilégié l'implantation d'une aire de camping-car en lisière du bois de Plédran et à proximité du centre-bourg pour tirer parti de la centralité et des aménagements du bois.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le choix de l'implantation de cet aménagement est de la compétence exclusive de la commune.

- **Courrier n° 26, courrier électronique de Mme BIHAN Véronique**, demeurant 7, la Ville Folle à PLEDRAN :

L'intéressée fait référence à l'acquisition de sa propriété en 2001, l'ensemble cadastré section A n°s 1666 et 1667. Une partie de cette propriété était classée en zone constructible et l'autre en zone de protection de l'usine de production d'eau potable située à Magenta en la commune de TREGUEUX. Elle considère que le futur classement en zone agricole de la partie de sa propriété qui était constructible lui est financièrement préjudiciable car, dit-elle, les taux appliqués actuellement ne sont pas les mêmes. Aussi, elle demande soit le maintien en zone constructible, soit le classement en zone de protection au niveau du captage de l'usine d'eau potable de Magenta, mais en aucun cas en zone agricole.

Réponse du Maître d'Ouvrage : (réponse n° 48 du mémoire en réponse)

La délimitation de la zone N reprend celle du PLU en vigueur. Le classement en zone N (zone naturelle) du hameau n'est pas justifié. Le périmètre de protection du captage d'eau potable n'impose pas de classement en zone naturelle.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La délimitation de la zone naturelle a été justifiée au projet de PLU. La demande de l'intéressée en vue d'un classement en zone de protection d'une partie de sa propriété ne m'est pas apparu très explicite.

5 ° – AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Aux termes de cette enquête,

- Après avoir pris connaissance du dossier,
- Vérifié que la procédure relative à l'enquête publique était régulière, notamment que l'affichage et l'insertion dans les journaux avaient été réalisés,
- Etudié les divers documents soumis à l'enquête,
- Etre présente pour recevoir le public aux lieu et heures indiqués dans l'arrêté de mise à l'enquête publique sur le projet, et qu'aucun incident ne s'est produit,
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maître d'Ouvrage, le 20 décembre 2017, un procès-verbal de synthèse contenant 51 observations recueillies auprès du public pendant la durée de l'enquête,
- Vu le mémoire en réponse de M. Stéphane BRIEND, Maire de PLEDRAN, Maître d'Ouvrage, en date du 3 janvier 2018,
- Après avoir répondu à chacune des observations consignées sur le registre d'enquête,

J'ESTIME QUE :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de PLEDRAN est un document de qualité qui donne une connaissance approfondie du territoire. Il traduit la vision de la commune en terme d'aménagement lié au développement démographique tout en préservant l'environnement ainsi que les paysages urbains et naturels (bois de Plédran « poumon vert de l'agglomération », trame verte et bleue) et en confortant le développement économique et l'activité agricole dans une organisation spatiale soucieuse de la mixité sociale et de l'économie de l'espace.

Pour plus de lisibilité, le règlement graphique devra être complété dans le sens demandé par M. le Préfet.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de PLEDRAN s'inscrit dans la maîtrise de la croissance de la population et la limitation de la consommation d'espace. En effet, les objectifs exprimés dans le PADD et détaillés dans le rapport de présentation fixent à l'horizon 2025 une croissance démographique de + 0,60 % basé sur un taux équivalent au rythme du SCOT. Le projet prévoit la construction de 369 nouveaux logements en tenant compte du

point mort lié notamment au desserrement des ménages avec une densité moyenne de 25 logements par ha, conforme au SCOT.

En ce qui concerne la consommation foncière, le projet prévoit une consommation foncière globale de 14,5 ha dont 3,6 ha en dents creuses sans OAP (terrains inférieurs à 4000 m²), 2,5 ha en dents creuses avec OAP et 7,1 ha en extension (zones 1 AU et 2 AU). Une surface de 1,3 ha est prévue pour l'extension du parc d'activités économiques. Ce projet témoigne du souci de la collectivité de limiter la consommation d'espace tant par le développement de l'urbanisation sur le secteur aggloméré du bourg que par le comblement des dents creuses dans les villages du Créac'h et des Coteaux. Seuls, trois hameaux auront la possibilité de combler les dents creuses : la Ville Née, la Ville Josso et Bel Air. Les nouvelles constructions seront interdites au sein des hameaux, ce qui était possible dans le précédent PLU. Ce projet de PLU affiche ainsi l'objectif de réduction de la consommation d'espace de plus de la moitié par rapport aux dix dernières années : de 2005 à 2015, 37,4 ha de foncier ont été consommés contre un objectif prévisionnel de 14,5 ha dans le présent projet de PLU.

Les équipements publics existants sont de nature à satisfaire les objectifs du projet de PLU.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de PLEDRAN est compatible avec les documents supra-communaux.

Au regard de la production de logements sociaux au titre de la loi SRU, si les dispositions prises par le PLU semblent insuffisantes pour atteindre les 20 % de logements sociaux et être en compatibilité avec le PLH, il convient de noter que la commune de PLEDRAN a été retenue pour l'exemption de la loi SRU pour la période triennale 2017-2019 par décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017.

Le projet de PLU prend en compte la préservation de la ressource en eau, le patrimoine naturel et historique (volet faune/flore, protection des espaces forestiers et du bocage, la trame verte et bleue et les corridors écologiques), le patrimoine historique et architectural ainsi que les risques et nuisances sur le territoire. Toutefois, le règlement ainsi que le rapport de présentation et les Servitudes d'Utilité Publique devront être corrigés pour prendre en compte les observations formulées par les Personnes Publiques Associées.

En encadrant les extensions urbaines, en permettant la mixité fonctionnelle et en tirant parti du développement du réseau numérique, le projet de PLU permettra des économies d'énergie en limitant les déplacements pendulaires. Par le renforcement des liaisons inter-quartiers, l'encouragement à l'usage des modes de déplacements « actifs » non motorisés et en mettant en réseau les liaisons douces existantes, le projet de PLU tend à améliorer la fluidité des déplacements.

La commune a mis en place des indicateurs de suivi lui permettant d'assurer un suivi de son urbanisation et plus globalement de l'évolution du territoire. Ce suivi vise à établir une observation continue du territoire et à s'assurer que le développement de la commune s'inscrit

dans les grandes orientations définies par le Plan. Ainsi, les indicateurs de suivi sont définis par la commune selon 2 grands axes :

- le cadre de vie et l'environnement,
- le développement urbain, économique et social

EN CONSEQUENCE ,

J'ai l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

au projet de **plan local d'urbanisme** de la commune de **PLEDRAN** tel que défini au dossier soumis à l'enquête publique et modifié selon les indications fournies par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse en date du 3 janvier 2018 pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées.

A DINAN, le 13 janvier 2018

Le Commissaire-Enquêteur,


Marie-France GRANVILLE