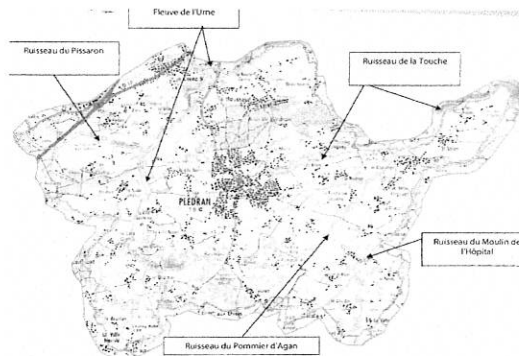


Département des COTES d'ARMOR

Commune de PLEDRAN



**PROJET présenté par la commune de PLEDRAN sur la révision du
PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de PLEDRAN.**

ENQUETE PUBLIQUE du lundi 13 novembre 2017 au mercredi 13 décembre 2017

**PRESCRITE par ARRETE de Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR
AGGLOMERATION en date du 19 octobre 2017**

- RAPPORT

- CONCLUSIONS du commissaire-enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Références : a) Décision du Tribunal Administratif de RENNES du 2 octobre 2017.
b) Arrêté d'organisation de l'enquête du 19 octobre 2017 de Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION.

CHAPITRE 1 – Généralités

1.1 – Objet de l'enquête et exposé des motifs de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :



La présente enquête porte sur la révision du PLU de la commune de PLEDRAN, prescrite par délibération du conseil municipal du 28 juin 2011.

Cette prescription a été motivée par plusieurs raisons :

- > Tirer les enseignements du document en vigueur et porter attention, dans l'optique d'une préservation maximale des terres agricoles, au repérage et à la gestion des différentes constructions émaillant le territoire ;
- > Intégrer les évolutions législatives et réglementaires telles que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT du Pays de Saint-Brieuc), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), les lois Grenelle, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) ou encore la loi LAAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) ;
- > Mettre en oeuvre les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- > Proposer un projet de développement préservant au maximum les terres agricoles ;
- > Organiser et formaliser les liaisons douces sur l'ensemble du territoire afin de favoriser ces modes de déplacements, de valoriser le fort potentiel de la commune en la matière et de relier les différents pôles constitués ou prévus dans l'agglomération.

1.2 – Situation géographique et institutionnelle :

a) Situation géographique

La commune de PLEDRAN, d'une superficie de 34,71 km², se situe au nord du département des Côtes d'Armor, à environ 8 kilomètres au Sud de la ville de SAINT-BRIEUC. Elle est limitrophe au Nord de la commune de TREGUEUX, au Nord-Ouest de la commune de PLOUFRAGAN, au Nord-Est de la commune d'YFFINIAC, à l'Est de la commune de QUESOY, au Sud-Est de la commune de HENON, au Sud de la commune de SAINT-CARREUC, au Sud-Ouest de la commune de PLAINTEL et à l'Ouest de la commune de SAINT-JULIEN.

Le territoire est desservi par trois routes départementales : la RD 700, la RD 27 et la RD 1.

Le relief de la commune se situe entre 41 m et 198 m d'altitude. Le paysage de PLEDRAN est structuré par une forte couverture boisée. Le bois de PLEDRAN, surnommé « le poumon vert de l'agglomération », est présent au Nord-Est du centre-ville sur une superficie de 130 hectares. Le bois de Craffault, quant à lui, se localise à l'Ouest du territoire.

PLEDRAN est concerné par le bassin versant de la Baie de SAINT-BRIEUC. L'Urne est le cours d'eau principal de la commune, le ruisseau du Moulin de l'Hôpital, quant à lui, s'écoule en limite Est du territoire.

b) l'intercommunalité

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de PLEDRAN fait partie de la nouvelle intercommunalité « SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION » composée de 32 communes. Elle est intégrée dans le Pays de SAINT-BRIEUC qui regroupe 63 communes au sein de 7 EPCI. Le périmètre du SAGE correspond au bassin versant de la baie de SAINT-BRIEUC et possède pratiquement les mêmes limites que le territoire du SCOT. La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015.

1.3 – **Cadre règlementaire**

Les textes rappelés dans le rapport de présentation pour fixer le cadre juridique dans lequel se place cette enquête sont les suivants :

a) au titre du PLU :

- loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.
- la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.
- la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.
- les lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014
- la loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- le SCOT du Pays de SAINT-BRIEUC, exécutoire depuis mai 2015.
- le SDAGE Loire-Bretagne.
- le SAGE de la Baie de SAINT-BRIEUC approuvé le 31 janvier 2014.
- le plan de déplacements urbains (PDU).
- le programme local de l'habitat (PLH).

b) au titre de l'enquête publique :

- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement
- la délibération du 28 juin 2011 du conseil municipal de PLEDRAN prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- La délibération du conseil municipal de PLEDRAN du 27 juin 2017 émettant un avis favorable à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- La délibération du conseil d'agglomération de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION du 6 juillet 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de PLEDRAN.
- Décision du 25 octobre 2017 de la MRAe indiquant, qu'à défaut d'avoir pu étudier le projet de PLU dans le délai de trois mois, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.
- Arrêté de Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION en date du 19 octobre 2017 ordonnant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de PLEDRAN.

1.4 – Documents du dossier :

Le dossier est composé des documents suivants :

A – Pièces administratives relatives à l'enquête publique :

- arrêté de Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION en date du 19 octobre 2017, prescrivant l'enquête publique,
- décision de M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES en date du 2 octobre 2017 désignant le commissaire-enquêteur.
- Délibération du conseil municipal de PLEDRAN du 28 juin 2011 prescrivant la révision du PLU.
- Délibérations du conseil municipal de PLEDRAN du 30 mai 2017 instaurant un permis de démolir sur l'ensemble du territoire et validant l'identification du bocage, des espaces boisés et des éléments paysagers tels que présentés en annexes.
- Délibération du conseil municipal de PLEDRAN du 16 décembre 2015 instituant la déclaration préalable relative aux clôtures sur l'ensemble du territoire.
- Délibération du conseil municipal de PLEDRAN du 25 février 2014 approuvant l'inventaire des zones humides et cours d'eau.
- Délibération du conseil municipal de PLEDRAN du 27 octobre 2015 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Arrêté préfectoral du 11 mai 2016 précisant que le PLU de PLEDRAN n'est pas dispensé d'évaluation environnementale.

- Avis de la MRAe en date du 25 octobre 2017 indiquant 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.
- registre d'enquête,

- certificat de publication et d'affichage de Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION en date du 14 décembre 2017,
- justificatifs de la publicité.

B – Avis des PPA :

- Avis de l'Etat (Préfet, DDTM, ARS, RTE, Etat-Major Zone de Défense de RENNES, SDIS des Côtes d'Armor, GRTgaz, ORANGE, DRAC, DOUANES) en date du 30 octobre 2017.
- Avis de la Région BRETAGNE en date du 14 septembre 2017.
- Avis de M. le Président du Conseil départemental des Côtes d'Armor en date du 19 octobre 2017.
- Avis de la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 5 octobre 2017.
- Avis de Mme la Présidente de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor en date du 20 octobre 2017.
- Avis de M. le Président du Pays de SAINT-BRIEUC en date du 9 octobre 2017.
- Avis du Bureau décisionnel de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION en date du 12 octobre 2017.
- Avis du conseil municipal de TREGUEUX en date du 27 septembre 2017.

C – Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil d'Agglomération de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION en date du 6 juillet 2017 et constitué des documents suivants : (dossier préparé par le cabinet d'études QUARTA, 123, rue du Temple de Blosne, 35136 SAINT-JACQUES de la LANDE) :

❶ Rapport de présentation, se décomposant en 5 parties :

- > **Partie 1 : Diagnostic territorial** comprenant 3 chapitres :
 - chapitre 1 : Diagnostic démographique et socio-économique
 - chapitre 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement
 - chapitre 3 : Synthèse du diagnostic, enjeux, prévisions et besoins répertoriés.
- > **Partie 2 : Justifications :**
 - cohérence des O.A.P. avec les orientations et objectifs du PADD
 - délimitation des zones et dispositions réglementaires pour la mise en oeuvre du PADD et complémentarités avec les OAP ; justification de la délimitation des zones, le règlement.
- > **Partie 3 : Conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser :**
 - l'environnement dans le projet de territoire
 - zone d'influence du projet et rappel des principaux secteurs d'aménagement identifiés dans le PLU

- l'élaboration du projet en application du principe d'ERC
- la notion d'impacts
- incidences de la mise en oeuvre du projet communal et mesures – analyse par thématique
- incidences de la mise en oeuvre du projet communal et mesures – analyse par secteur de projet.

> **Partie 4 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan :**

- suivi de l'évolution du développement urbain, économique et social et des dispositifs environnementaux
- le cadre de vie et l'environnement
- le développement urbain, économique et social.

> **Partie 5 : Résumé non technique :**

- contenu du rapport de présentation
- synthèse articulation du PLU avec les autres plans et programmes
- synthèse de l'état initial de l'environnement et des enjeux environnementaux
- justification du scénario retenu au regard des critères environnementaux
- incidences prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et mesures compensatoires.

> **Annexes :**

- propositions de changement de destination des bâtiments.

② Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articulant autour de 4 grandes orientations :

- assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation
- préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, paysager et historique
- soutenir le développement économique et l'activité agricole
- améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés.

③ Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 12 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies sur les zones urbaines pour guider les projets de densification/renouvellement urbain et sur les zones à urbaniser pour guider les projets sur des grands terrains au sein des espaces urbanisés ou sur des sites d'extension urbaine.

④ Règlement et ses documents graphiques :

- règlement littéral

- documents graphiques (2 plans « le Bourg » et « le territoire communal » sur lesquels figurent 7 emplacements réservés).

5 Annexes :

- annexes sanitaires
- servitudes d'utilité publique
- zones humides
- plan des servitudes d'utilité publique
- plan du réseau d'eaux pluviales
- plan du réseau d'eaux usées

6 Bilan de la concertation :

- délibération du conseil municipal de PLEDRAN en date du 27 juin 2017 tirant le bilan de la concertation et donnant un avis favorable à l'arrêt du projet de PLU.
- Délibération du conseil d'agglomération de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION en date du 6 juillet 2017 approuvant et tirant le bilan de la concertation et **arrêtant** le projet de PLU de PLEDRAN.
- Publicité

1.5 – Analyse du dossier de projet de PLU

Sont analysés ci-dessous les documents constituant le projet de PLU.

➤ **RAPPORT de PRESENTATION**

Le rapport de présentation présente, en introduction, le contexte législatif de la procédure de révision du PLU, le contexte local, la situation administrative et la situation géographique de la commune de PLEDRAN avec des rappels historiques. Il se décline ensuite en cinq parties :

1° – **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

1.1 - Diagnostic démographique et socio-économique

- la population : lors du recensement de la population en 2012, la commune comptait 6212 habitants, soit une augmentation de 173 personnes par rapport à 2010. Sur une superficie de 34,71 km², la commune de PLEDRAN approche

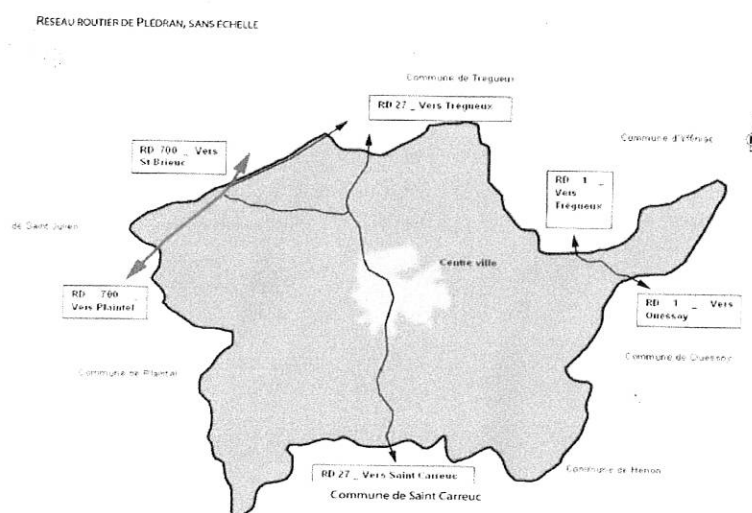
une densité moyenne de 179 habitants par km². Depuis 1968, la commune connaît une croissance démographique positive. L'analyse de l'indice de jeunesse confirme un relatif vieillissement de la population de PLEDRAN entre 2008 et 2011.

- L'économie : le territoire communal compte un important nombre d'entreprises, selon les derniers chiffres de l'INSEE. Il existe 343 établissements actifs au 31 décembre 2012 (256 en 2009) composant les secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Les commerces et services sont très présents sur le territoire. Ils représentent la moitié du tissu économique global. La construction occupe le second rang avec une proportion beaucoup plus faible à hauteur de 19,8 %. L'industrie, l'agriculture et l'administration composent le reste du tissu économique (environ 30 % du tissu économique global). La part de la population active ayant un emploi a augmenté entre 2006 et 2011. Elle représente 75,1 % de la population des 15-64 ans en 2011. A l'inverse, le taux d'inactifs a diminué entre 2006 et 2011 passant de 26,5 % à 25,1 %. En 2006, 17,96 % des actifs exerçaient une activité professionnelle dans la commune. En 2011, ce taux a légèrement diminué à 16,55 % d'actifs qui travaillent et habitent PLEDRAN. Les migrations pendulaires que connaît la commune peuvent s'expliquer par plusieurs facteurs (études supérieures conduisant à des emplois spécialisés peu représentés dans des communes telles que PLEDRAN, diminution des exploitations agricoles non reprises par les plus jeunes, développement des infrastructures de transports facilitant les déplacements vers les bassins d'emplois environnants).
- L'habitat : on constate un phénomène de décohabitation important et une diminution de la taille moyenne des ménages. Les résidences principales représentent un effectif de 89,3 % du parc immobilier en 2011. Les résidences secondaires représentent 2,18 % du parc immobilier en 2011. Les logements vacants ont connu de nombreuses variations depuis 1968. Depuis 2006, le volume des logements vacants est en forte hausse et passe de 107 logements vacants en 2006 à 232 logements vacants en 2011. Cette situation est à mettre en relation avec les opérations de renouvellement urbain sur les secteurs des Coteaux qui ont généré une vacance temporaire. La part de logements sociaux sur PLEDRAN était de 10,4 % . La commune de PLEDRAN étant soumise à la loi SRU, elle doit donc disposer d'au moins 20 % de logements sociaux sur son territoire. En 2009, la commune compte un déficit de 91 logements sociaux. Sur la période 2011-2013, la commune a connu un déficit de 21 logements sociaux par rapport à l'objectif triennal. Cependant, une opération de rénovation urbaine a eu lieu sur la commune depuis 2004 (hors ANRU) avec 194 démolitions/reconstructions. En 2014, la commune présente un déficit de 187 logements sociaux puisqu'elle dispose de 293 logements sociaux. En effet, avec 2 659 résidences principales, la commune doit disposer de 531 locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales. Le PLH affiche les objectifs à atteindre par la commune en termes de production de logements et notamment les logements sociaux. A l'échelle de SAINT-BRIEUC

AGGLOMERATION, PLEDRAN fait partie des communes ayant un rythme de construction neuve très soutenu.

- Les infrastructures : la commune est dotée d'équipements collectifs (administratifs, écoles, équipements pour la petite enfance, accueils de loisirs, équipements socioculturels, équipements pour personnes âgées, équipements pour l'accueil des gens du voyage, équipements sportifs, équipements intercommunaux). La vie associative est riche et environ 69 associations sont présentes sur la commune.

Située à environ 8 km au Sud de SAINT-BRIEUC, la commune de PLEDRAN s'étend sur 3500 hectares. Elle est desservie par trois routes départementales, plusieurs voies communales et des chemins ruraux bien entretenus.



La rocade d'agglomération facilite l'accès à la commune à partir du rond-point de la Crarée situé sur la commune de TREGUEUX. Le territoire communal est par ailleurs sillonné par un réseau de voies communales assurant essentiellement les liaisons avec le bourg et les hameaux, les villages.

La commune possède de nombreux espaces de stationnement disposés sur l'ensemble de centre-ville et principalement autour de l'église et des équipements (mairie, cimetière, écoles...).

La commune possède un sentier de cheminements doux très important qui fait partie du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée (P.D.I.P.R.)

En ce qui concerne le transport collectif, la commune est desservie par la ligne 70 du réseau TUB (transport urbain bus) de SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION. Cette ligne présente des dessertes régulières entre PLEDRAN et SAINT-BRIEUC (arrêt à la gare urbaine). La communauté d'agglomération de SAINT-BRIEUC a mis en place un service de transport à la demande : le TAXITUB.

Le réseau d'adduction d'eau potable est exploité en affermage. Depuis le 1er janvier 2011, la compétence en matière d'eau potable ainsi que la compétence en matière d'assainissement reviennent à SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION.

Le captage de Magenta à TREGUEUX impacte la commune de PLEDRAN conformément à l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1998 déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement et déterminant les périmètres de protection sur les communes de PLAINTEL, PLEDRAN et TREGUEUX.

La commune est desservie par les réseaux gaz, téléphone et internet.

Depuis 2003, la Communauté d'Agglomération de SAINT-BRIEUC est en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés. La compétence de traitement des déchets a été déléguée au SMICTOM des Châtelets qui gère 7 déchèteries. Le SMICTOM est également adhérent au SMETTRAL (Syndicat Mixte d'Etudes, de Tri et de Traitement des déchets ménagers sur la zone centrale des Côtes d'Armor. Cette cohésion a permis de créer le centre de tri GENERIS, en octobre 2001, capable d'accueillir et de traiter 20 000 tonnes de déchets par an.

1.2 – Analyse de l'état initial de l'environnement :

° le milieu physique : description du climat « tempéré breton », du relief, de la géologie et de la nature des sols. Un inventaire des cours d'eau a été réalisé entre 2012 et 2013 par la commune et approuvé par délibération du conseil municipal de PLEDRAN le 23 février 2016 et par la commission locale de l'eau du SAGE de la Baie de SAINT-BRIEUC le 11 juillet 2014. Sur la commune les usages sont principalement liés à l'alimentation en eau potable (prise d'eau de Magenta) et les enjeux sont ainsi prioritairement liés à la qualité des eaux.

En ce qui concerne le patrimoine naturel et la biodiversité, la DREAL Bretagne ne recense aucun inventaire scientifique ou de protection foncière environnementale. La commune de PLEDRAN n'est concernée par aucune ZNIEFF, site NATURA 2000 et aucun site naturel au titre de la loi de 1930. Concernant la trame verte et bleue, il s'avère nécessaire de maintenir les corridors écologiques entre les vallées. Les boisements, les haies, les talus, les chemins, les mares et tout autre espace naturel qui peuvent avoir un rôle écologique, seront conservés.

L'inventaire du bocage et des boisements a été validé par délibération du conseil municipal du 30 avril 2017. Il fait état d'un linéaire de 386,5 kml de haies. Le patrimoine bocager est réparti de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire. Les surfaces boisées s'étendent sur 845 ha, soit près de 18 % du territoire communal. Les principaux massifs boisés sont : le bois de PLEDRAN, le bois de Craffault, le bois de la Touche Bude.

° la trame verte et bleue : A l'échelle de la commune et de son environnement, plusieurs éléments de la trame verte et bleue sont identifiables : zones humides, boisements, cours d'eau, ripisylve. Cette trame a été intégrée au SCOT du Pays de SAINT-BRIEUC. De grands corridors irriguent le territoire communal. Ce patrimoine (réservoirs et corridors) doit nécessairement être intégré dans le projet de développement urbain porté par la commune.

Plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme sensibles, soit du point de vue de leur qualité, de leur rareté, des espèces qu'ils abritent, des services qu'il rendent, etc..., et les opérations d'urbanisation sur ces zones, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être limitées et/ou intégrer la spécificité du site sur lesquelles elles reposent. La périphérie immédiate de la zone agglomérée de PLEDRAN est relativement contrainte.

° Analyse paysagère et urbaine : le paysage de PLEDRAN est caractérisé par trois entités (les paysages urbains, les paysages agricoles, les espaces naturels). La commune bénéficie de sites et milieux naturels variés dus à l'hydrographie, au relief et à la végétation.

L'urbanisation s'est développée sous diverses formes :

- le 1er pôle d'urbanisation est constitué par le centre-bourg,
- deux pôles secondaires se sont développés : le Créac'h et les Coteaux,
- les hameaux regroupant un habitat généralement peu dense et plus ou moins étendu où se juxtaposent un bâti ancien hérité de l'activité agricole et des habitations plus récentes.

En ce qui concerne la consommation d'espace, entre 2005 et 2015, plus de 37,4 ha de foncier ont été consommés sur la commune pour les besoins en urbanisation essentiellement dédiés à l'habitat. Le rythme de consommations d'espaces essentiellement agricoles est de 3,74 ha/an en moyenne, avec, en moyenne, une densité de 17 logements/ha.

° le patrimoine architectural et archéologique : La commune de PLEDRAN possède de nombreux sites archéologiques, de différents niveaux de degrés de protection recensés sur son territoire par le service régional de l'archéologie de la DRAC.

La commune possède un patrimoine architectural très riche. En effet, six bâtiments sont protégés au titre de la loi de décembre 1913 sur les Monuments Historiques :

- le Château de Craffault
- le menhir dit de la Touche-Bude
- la Chapelle Saint Nicolas de Craffault
- la Chapelle du Créac'h
- le camp de Péran
- l'allée couverte dite La Roche Camio

A l'occasion de la révision du PLU, la commune a souhaité identifier un certain nombre de bâtiments qui se distinguent par un patrimoine architectural de grande qualité, non protégés au titre des Monuments Historiques et qui méritent d'être conservés.

° les nuisances et les risques : Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral du 24 novembre 2006 mis à jour le 19 juillet 2011, a recensé trois risques naturels dans les Côtes d'Armor, à savoir, les tempêtes, les inondations et les mouvements de terrains. La commune de PLEDRAN est répertoriée au DDRM.

Les décrets relatifs à la prévention du risque sismique ont classé tout le département des Côtes d'Armor en zone de sismicité 2 (faible).

La commune de PLEDRAN n'est pas concernée par les risques technologiques.

La commune de PLEDRAN est concernée par le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme (exposition au plomb).

Dans le cadre de l'étude « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département des Côtes d'Armor », effectuée par le BRGM en septembre 2010, une zone de susceptibilité moyenne au retrait-gonflement des argiles a été identifiée sur le territoire communal. En effet, 66,29 % de la surface communale est couverte par une zone classée en aléa faible en raison du retrait-gonflement des sols argileux. En l'absence de PPRN, il n'y a pas d'obligation concernant le PLU mais il est important de signaler la présence de ce risque.

1.3 – Synthèse du diagnostic, enjeux, prévisions et besoins répertoriés :

- population et logement : les enjeux seront de maîtriser la croissance de la population, d'adapter l'offre des équipements aux évolutions de la population, de permettre le parcours résidentiel sur la commune, de renforcer la centralité du bourg, de compléter l'offre de logements sociaux et de logements locatifs en cohérence avec le PLH et la loi SRU, d'encourager les rénovations du patrimoine existant et résorber la vacance, de diversifier l'offre de logements.
- L'environnement : les enjeux consisteront à préserver et pérenniser la richesse naturelle communale (eau, boisement...), à créer un réseau des cheminements doux sécurisés, à densifier le centre-bourg et sa périphérie afin de limiter le mitage et la consommation de terres agricoles, à favoriser une meilleure transition entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles.
- Le développement économique : les enjeux consisteront à maintenir et développer les activités sur la commune, en lien avec l'intercommunalité, à pérenniser l'offre commerciale de proximité déjà présente, à renforcer l'offre touristique en développant les structures d'hébergement, à maintenir les activités agricoles de la commune.
- Les déplacements : les enjeux seront de limiter les déplacements pendulaires majoritairement automobiles, d'assurer une meilleure gestion de l'automobile (stationnement, circulation) permettant une meilleure cohabitation des usagers et une sécurité accrue.

Prévisions :

Pour absorber le desserrement des ménages, le besoin en logements s'élèverait à 278 logements de 2011 à 2025, soit 20 logements par an.

Au regard de la faible part des résidences secondaires, il est supposé que le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels stagne de 2011 à 2025.

Trois hypothèses de croissance démographique ont été réalisées à partir du poids de population estimé début 2015. Les élus ont fait le choix de l'hypothèse de croissance de 0,6 % par an, soit environ 6 980 habitants à l'horizon 2025, ce qui conduit à estimer le nombre de logements à créer à 369 (dont 200 pour compenser le point-mort), correspondant à un besoin global en foncier de 14,8 ha avec une densité moyenne globale de 25 logements par ha.

logements à prévoir : La loi SRU fait obligation aux communes telles que PLEDRAN de disposer d'au minimum 20 % de logements sociaux. Depuis le 1er janvier 2014, la commune de PLEDRAN est soumise à la réalisation d'objectifs triennaux en raison d'un taux de logements locatifs sociaux inférieur à 20 % du nombre de résidences principales. Par courrier en date du 14 février 2014, M. le Préfet des Côtes d'Armor a notifié à la commune de PLEDRAN un déficit de 187 logements. Par ailleurs, par courrier en date du 12 juin 2014, M. le Préfet a notifié à la commune un nouvel objectif triennal de construction de 46 logements locatifs sociaux pour la période 2014-2016. L'objectif triennal correspond à un rythme de construction de 15 logements locatifs sociaux par an, soit 150 logements sur la période 2015-2025, représentant 40 % des 365 logements à créer.

2° - JUSTIFICATIONS

° Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du P.A.D.D. :

Les élus ont fait le choix de travailler sur les dents creuses du centre-bourg. Ainsi, une partie des zones urbaines intègre des secteurs d'OAP pour permettre la réalisation de projets en densification sur des terrains déjà partiellement bâtis ou sur des terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Les OAP encadrent la réalisation de 306 logements sur une surface constructible de 11,7 ha. 61 % des besoins en logements sont trouvés en dent creuse ou en renouvellement urbain conformément au PADD.

En plus de ces OAP essentiellement destinées à l'habitat, une OAP a été définie pour prévoir l'extension de la zone d'activités du Challonge sur 1,3 ha en extension urbaine.

° Justifications de chaque OAP :

Chaque OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD, à savoir :

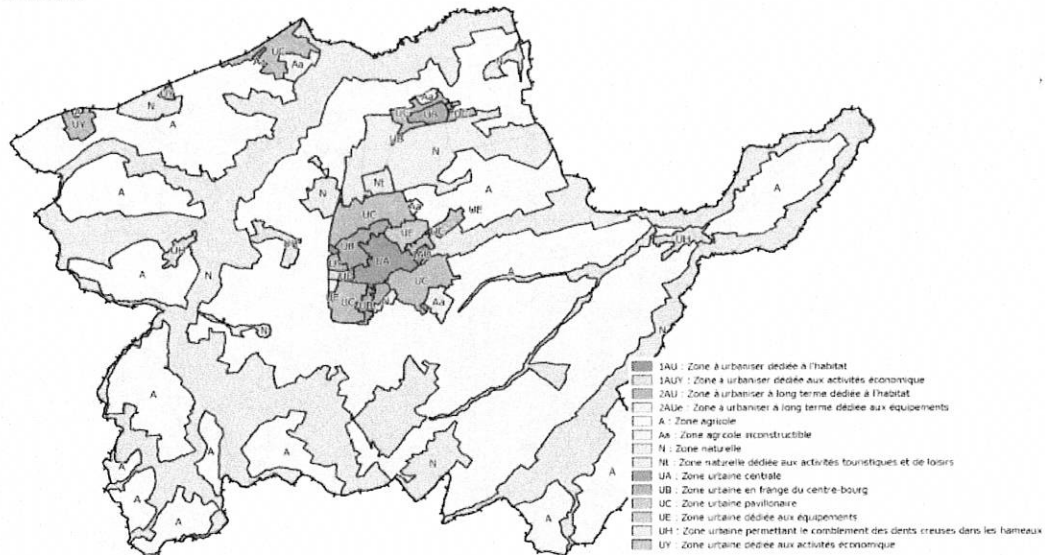
- permettre le parcours résidentiel sur la commune
- renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial
- améliorer la fluidité des déplacements
- encadrer les extensions urbaines
- encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier.

° Justification de la délimitation des zones :

La proposition de zonage du PLU est davantage en adéquation avec la physionomie et l'évolution démographique de la commune. Elle est également en accord avec la volonté politique de proposer un projet peu consommateur en espaces agricoles et naturels, dans un objectif de développement durable. La traduction des orientations du PADD a défini

la délimitation des zones urbaines (zones UA, UB, UC, UH et UY), des zones à urbaniser (AU), de la zone naturelle (N) et de la zone agricole (A).

LES ZONES DU PLU



° Le règlement :

Le règlement permet de fixer le cadre général du projet de développement urbain en déterminant l'affectation attribuée à chaque type de zone et en fixant un certain nombre de règles en matière d'urbanisme (hauteur, matériaux...). Le PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 soit applicable au PLU.

° Les emplacements réservés :

Sept emplacements réservés sont définis au PLU en vue de l'élargissement, création de cheminement et de voirie, d'aménagement de carrefour et d'aire de stationnement :

- ER 1, à l'ouest du bourg, pour la création d'une voie de déviation de l'agglomération, au bénéfice du département,
- ER 2, au nord du bourg, pour la création d'une voie, au bénéfice de la commune,
- ER 3, à l'ouest du bourg, pour le maintien du chemin piéton, au bénéfice de la commune,

- ER 4, le Bois, pour l'aménagement d'une aire de camping-car, au bénéfice de la commune,
- ER 5, Les Landes, pour l'aménagement d'un giratoire, au bénéfice de la commune,
- ER 6, le Centre-bourg, pour la création d'un accès piéton, au bénéfice de la commune,
- ER 7, le Heussard, pour l'élargissement de la RD 27, au bénéfice de la commune.

° Les espaces boisés classés :

Le PLU en vigueur classait 355 ha d'espaces en EBC. Le projet de PLU en classe 454 ha représentant 13 % du territoire communal.

° Les espaces paysagers protégés : Il s'agit de boisements identifiés s'étendant sur moins de 1 ha.

° La trame bocagère : Il s'agit de haies identifiées dans le cadre de l'inventaire communal.

° Les zones humides et les cours d'eau : Il s'agit des espaces et linéaires recensés lors de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2012-2013, validé par le conseil municipal le 23 février 2016 et par la commission locale de l'eau du SAGE de la Baie de SAINT-BRIEUC le 11 juillet 2014.

° Le patrimoine culturel et bâti :

- au titre des monuments historiques : 6 édifices sont protégés au titre des monuments historiques.
- Au titre des éléments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les éléments de patrimoine archéologique.

3° - CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

1 – Objectifs du PADD :

- assurer le développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation
- préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, paysager et historique
- soutenir le développement économique et l'activité agricole

- améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés.

2 – Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

- préserver les espaces naturels et agricoles
- développer les activités touristiques et de loisirs
- encadrer les extensions urbaines
- maîtriser la croissance de la population et limiter la consommation d'espace (assurer la croissance démographique en permettant la construction de 350 à 400 logements, soit une enveloppe globale en foncier de 14-16 ha dont 30 % en « dents creuses »)
- réduire la consommation d'espace de plus de la moitié par rapport aux 10 dernières années
- promouvoir une démarche BIMBY
- encourager l'occupation des logements vacants
- favoriser et encadrer l'évolution des espaces urbanisés en permettant les changements de destination, les extensions des constructions, le comblement des « dents creuses »
- limiter la consommation du foncier en respectant une densité moyenne de 25 logements/ha sur l'ensemble des zones U et AU non bâties (avec un minimum de 15 logements/ha)
- favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols
- permettre l'urbanisation des « dents creuses » dans les villages et les hameaux
- contrer l'étalement urbain et les extensions urbaines au « coup par coup »
- intégrer le périmètre de protection du captage d'eau potable
- maintenir les terres agricoles en limitant la consommation des terres agricoles et notamment les plus qualitatives sur le plan agronomique
- permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants pour encourager le développement des énergies renouvelables
- favoriser les mutualisations pour limiter la consommation du foncier
- poursuivre les caractéristiques urbaines et paysagères traditionnelles du bourg et des coeurs de village
- préserver les qualités paysagères et urbaines des quartiers
- favoriser et encadrer l'évolution des espaces urbanisés en assurant une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement architectural, urbain et paysager
- permettre la rénovation du bâti ancien
- profiter de la proximité du Bois de Plédran
- préserver la trame bocagère, les talus, les haies, les alignements d'arbres en cohérence avec l'activité agricole

- conserver les sites archéologiques et mettre en valeur les éléments remarquables
- préserver les constructions remarquables et le petit patrimoine et encadrer leur évolution
- valoriser les itinéraires de promenades autour des espaces identitaires et améliorer leur lisibilité
- préserver le paysage agricole
- permettre l'adaptation du bâti agricole, la diversification des activités et la transformation de bâtiments remarquables vers des activités complémentaires
- permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des espaces urbanisés
- limiter les déplacements pendulaires, majoritairement automobiles, en encadrant les extensions urbaines et en permettant la mixité fonctionnelle et en tirant parti du développement du réseau numérique
- améliorer la fluidité des déplacements en renforçant les liaisons inter-quartiers, en encourageant l'usage des modes de déplacements « actifs » non motorisés, en mettant en réseau les liaisons douces existantes et en poursuivant la « coulée verte »
- valoriser les aires de stationnements tous modes et anticiper les besoins d'aires de covoiturage.

3 – Incidences de la mise en oeuvre du projet communal

- milieux naturels et biodiversité :
 - les espaces agricoles : à travers le zonage A, la commune reconnaît et identifie clairement les grands espaces agricoles à potentiel agronomique et économique.
 - le complexe bocager et boisé : le bocage est un paysage typique constitué de prairies, de haies, de talus et de zones humides. Le territoire de PLEDNAN possède un maillage bocager encore dense et de bonne qualité. Ces éléments naturels sont classés en zone N leur conférant une protection forte.
 - les vallées et leur milieux annexes : Sur le territoire de PLEDNAN, les vallées concernent essentiellement 4 grands axes et leur chevelu : la vallée de l'Urne, la vallée du ruisseau du Pommier Agan, la vallée du ruisseau du Moulin de l'Hôpital, la vallée du ruisseau de la Touche. Ces axes font partie intégrante de la trame bleue du territoire et le projet recherche à assurer le maintien de la trame verte et bleue, voire le renforcement des corridors écologiques. Les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone N leur conférant une protection forte.

– ressources naturelles :

- gestion de l'eau : SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION assure la production, le transfert et la distribution de l'eau potable pour la commune. PLEDRAN prend en compte la gestion des eaux pluviales et inscrit dans son PADD, en objectif 1.6 « favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols ». En ce qui concerne le traitement des eaux usées, le règlement du PLU précise que « toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au schéma d'assainissement de la commune ».

- l'énergie : l'approvisionnement de la commune se fait via le réseau national d'électricité et permet donc de fournir en énergie la population future de PLEDRAN. Le PADD affiche la volonté de favoriser la réhabilitation énergétique des bâtiments d'activités en facilitant l'évolution de ces bâtiments.

- artificialisation des sols : Le projet de PLU vise à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en concentrant les zones d'urbanisation future au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et en frange du bourg.

– synthèse des incidences sur le paysage et le patrimoine :

- paysage : le projet communal prévoit une urbanisation en continuité du tissu urbain avec des constructions tenant compte de la trame urbaine existante. La morphologie urbaine historique de la ville est respectée. Le projet prévoit également l'insertion de nouveaux projets dans le paysage : les projets sont encadrés par les OAP.

- patrimoine : le projet prévoit l'identification du patrimoine remarquable. Il s'agit d'une protection forte.

– synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances :

- air : une centralité confortée et le développement de cheminements doux et une mobilité alternative à la voiture individuelle sont les mesures destinées à réduire les incidences liées à l'augmentation de la population entraînant une augmentation des déplacements automobiles et des rejets de CO2 et autres gaz polluants.

- bruit : le PLU développe les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour lutter contre l'augmentation du trafic générant du bruit et risque de nuisance sonore pour les riverains.

– synthèse des incidences vis-à-vis des risques :

inondations : toutes les zones destinées à l'urbanisation future se localisent hors secteur à risque. L'infiltration des eaux pluviales et les techniques de gestion alternatives doivent être favorisées.

- risque industriel : les installations nouvelles pouvant potentiellement apporter des nuisances sont interdites en zone d'habitat et réglementées en zone d'activités. Toutes les zones destinées à l'urbanisation future se localisent hors secteur à risque.

- impacts socio-économiques : l'impact socio-économique du projet de développement urbain communal est positif.

- impacts sur l'habitat et la mixité sociale :

la commune de PLEDRAN doit créer 500 logements sur la durée du PLH (six années), soit 83 logements en moyenne par an. Parmi ces 500 logements, 105 seront des logements sociaux. Au regard de la situation du marché du logement en 2015 et de la production de logements au cours des dernières années, la DDTM précise « *il est raisonnable que le PLU soit calé sur des ambitions plus modestes que le PLH car il s'inscrit ainsi dans une gestion progressive et plus économe de la consommation d'espace. Il faut considérer que, tant que le PLU conserve une capacité suffisante d'accueil et qu'ainsi il n'est pas susceptible de compromettre à moyen terme les objectifs du PLH, il reste compatible avec celui-ci. Par contre, si le PLU venait à présenter une capacité d'accueil significativement insuffisante pour répondre aux objectifs d'évolution prévus par le PLH sur les 2 ou 3 prochaines années, il conviendrait d'engager une révision du document* ».

Le PLU répond, à travers ses secteurs de projet, à ces objectifs de production de logement et de diversité de l'habitat. Ainsi, le PLU prévoit d'accueillir 400 habitants supplémentaires. Pour répondre à cet objectif, le besoin a été évalué à 350 à 400 logements dans les 10 ans. Le PLU, à travers son règlement et ses OAP permet la réalisation de 403 logements dont 332 dans les 10 ans du PLU, soit 33 logements par an. Parmi ces logements, 63 logements aidés sont prévus soit 6 logements par an en moyenne. L'offre en logements aidés représente 21 % de l'ensemble de l'offre prévue sur la commune. Ainsi, le PLU poursuit le rythme de production de logements prévus au PLH tant en terme d'offre globale que de logements aidés à un rythme plus modéré comme demandé par la DDTM.

4° - CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION du PLAN

- Suivi de l'évolution du développement urbain, économique et social et des dispositifs environnementaux :

Les indicateurs de suivi sont définis selon 2 grands axes :

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

5° - RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique présente les informations suivantes :

- contenu du rapport de présentation

- synthèse articulation du PLU avec les autres plans et programmes
- synthèse de l'état initial de l'environnement et des enjeux environnementaux
- justification du scénario retenu au regard des critères environnementaux
- incidences prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et mesures compensatoires.

ANNEXES

Fiches des changements de destination.

➤ PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Sur la base du diagnostic territorial, quatre enjeux sont considérés comme déterminants pour l'évolution du territoire. Ils fondent les quatre grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de PLEDRAN :

1 : Assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation.

2 : Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, paysager et historique.

3 : Soutenir le développement économique et l'activité agricole.

4 : Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés.

1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DE L'URBANISATION :

- Maîtriser la croissance de la population et limiter la consommation d'espace,
- Permettre le parcours résidentiel sur la commune,
- Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population,
- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial,
- Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier,
- Encadrer les extensions urbaines,
- Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux

2 – PRESERVER et METTRE en VALEUR le PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER et HISTORIQUE :

- préserver les espaces naturels et agricoles,

- mettre en valeur les paysages et l'identité de PLEDRAN,
- conserver le patrimoine culturel et culturel,
- développer les activités touristiques et de loisirs.

3 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'ACTIVITE AGRICOLE :

- maintenir l'activité agricole,
- poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat/emploi,
- permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique.

4 – AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET REDUIRE LES DEPLACEMENTS MOTORISES :

- améliorer la fluidité des déplacements,
- valoriser les aires de stationnements tous modes.

➤ ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements sur 11 secteurs d'habitat et une zone d'activités.

Zones d'habitat :

Nom OAP	Superficie	Espace constructibl	Densité logt/ha	Lgts locatif sociaux	Zonage	Type de projet
Bois	1,33	1,12	40	9	UB	densificatio n
Maladrie	3,97	3,97	25	21	2 AU	Extension urbaine
Val	2,46	2,46	25	15	1 AU	Extension urbaine
Le Menhir	0,62	0,57	25	3	UB	Densificatio n
Rue des Lilas	0,59	0,59	21	0	UB	Densificatio n
Rue Joseph Hervé	0,44	0,44	20	2	1 AU	Densificatio n
Place Julien Tanguy	0,21	0,21	43	4	UA	densificatio n
Sud église	0,66	0,66	23	4	UA	densificatio n
Créac'h Sud	0,44	0,44	14	0	UC	densificatio n
Créac'h Nord	0,61	0,61	15	2	1 AU	Densificatio n
Terrain Lidl	0,81	0,69	29	4	1 AU	Extension urbaine

Zone d'activités :

Le site de la zone d'activités se situe à l'Ouest du centre de PLEDRAN, au niveau de l'entrée Ouest de la ville. Le site se démarque par sa proximité aux équipements sportifs (salle omnisports, salle de tennis). Il offre une grande visibilité sur le paysage agricole ainsi que sur l'entrée de la ville de PLEDRAN.

Les orientations paysagères et programmation :

- préservation des haies
- attention particulière sur gabarit implantation du bâti, matériaux et couleurs : visibilité depuis la vallée, impact sur la silhouette de PLEDRAN.

Accès :

- depuis la rue de la Ville Guinvray
- depuis la rue Fulgence Bienvenue

Programme :

surface totale de la zone : 1,33 ha.

➤ LE REGLEMENT et les DOCUMENTS GRAPHIQUES

- **Le REGLEMENT :** Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (appelée document graphique ou plan de zonage). Le territoire communal, couvert par le PLU, est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en zones à urbaniser (AU), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

1- **Les zones urbaines :** Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par une couleur spécifique à chaque zone :

- > **UA :** zone urbaine centrale
- > **UB :** zone urbaine en frange du centre-bourg
- > **UC :** zone urbaine pavillonnaire
- > **UE :** zone urbaine dédiée aux équipements
- > **UH :** zone urbaine permettant le comblement des dents creuses dans les hameaux
- > **UY :** zone urbaine dédiée aux activités économiques

2 – **Les zones à urbaniser :** Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par une couleur spécifique. Elles sont destinées à l'urbanisation future. Elles comprennent des secteurs **1 AU**, à vocation principale d'habitat, un secteur **2 AU**, zone à urbaniser à long terme dédiée à l'habitat, un secteur **2 AUE**, zone à urbaniser à long terme dédiée aux équipements et un secteur **1 AUy**, zone à urbaniser dédiée aux activités économiques.

3 – **Les zones agricoles :** Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par une couleur spécifique. La zone **A** correspond aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Elle comporte un secteur **Aa** correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour assurer une protection des zones urbanisées.

4 – **Les zones naturelles et forestières** : Elles sont délimitées au plan et repérées sur les documents graphiques par une couleur spécifique. Elles comprennent la zone **N**, zone naturelle, et la zone **Nt**, zone naturelle dédiée aux activités touristiques et de loisirs.

- **Les DOCUMENTS GRAPHIQUES** : Ils délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les secteurs concernés par des opérations d'aménagement et de programmation.
- Les règles graphiques d'implantation.
- Les éléments du paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en vertu de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés.
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

- **Les ANNEXES** au règlement comprennent :

- les règles relatives au calcul des places de stationnement
- les emplacements réservés
- les recommandations paysagères.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

1 – Prescription d'une enquête publique

Par arrêté du 19 octobre 2017, Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION a prescrit une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEDRAN. Cette enquête est fixée du lundi 13 novembre au mercredi 13 novembre 2017 inclus.

2 – Désignation du Commissaire-enquêteur

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.

3 – Affichage et publication dans les journaux

J'ai constaté que l'arrêté de Mme la Présidente de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION en date du 19 octobre 2017 a été appliqué dans son intégralité.

- Affichage , à la porte de la mairie (contrôlé par mes soins), de l'avis d'enquête, du 30 octobre au 13 décembre 2017 inclus, 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'affichage de l'avis d'enquête a également été effectué au siège de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION, sur les panneaux d'affichage existants sur le territoire communal et sur les sites internet de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION et de la ville de PLEDRAN.
- Insertion d'avis d'enquête dans les journaux ci-après :
 - ⇒ « Ouest-France », édition des Côtes d'Armor, des 27 octobre et 15 novembre 2017,
 - ⇒ « Le Télégramme » des 27 octobre et 15 novembre 2017.
- Information via Internet :

Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la commune de PLEDRAN et sur le site internet de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION.

4 – Rencontre avec le pétitionnaire

Avant le début de l'enquête, soit le lundi 30 octobre 2017, j'ai rencontré M. le Maire de PLEDRAN, Maître d'Ouvrage, à la mairie de cette commune, qui m'a présenté le dossier et donné toutes explications nécessaires pour une bonne compréhension de celui-ci.

5 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 13 novembre au mercredi 13 décembre 2017 inclus dans la mairie de PLEDRAN.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête étaient disponibles pendant la toute la durée de l'enquête à la mairie de PLEDRAN aux heures d'ouverture au public. Les observations du public pouvaient également être adressées par courrier électronique à la mairie de PLEDRAN. J'ai clos le registre à l'issue de l'enquête.

Je me suis tenue à la disposition du public, à la mairie de PLEDRAN, aux dates et heures fixées par l'arrêté de mise à l'enquête de la manière suivante :

- 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.
-

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Aucun incident particulier n'est survenu pendant le déroulement de celle-ci. Toutefois, j'ai rencontré une difficulté au cours de cette enquête en raison du manque de lisibilité des documents graphiques dû à l'absence d'indications des noms de villages et lieux-dits et du nom des rues, ce qui a nécessité l'intervention des services de la mairie pour permettre au public de se repérer. Le dossier du projet et le registre d'enquête étaient mis à la disposition du public afin que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner leurs observations sur ce projet pendant toute la durée de l'enquête publique. Le dossier du projet était également consultable sur le site internet de la commune ainsi que sur le site internet de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION et le public pouvait adresser ses observations par courrier électronique à la mairie de PLEDRAN pendant toute la durée de l'enquête publique. L'enquête publique s'est achevée le 13 décembre 2017. Le registre d'enquête a été clos à cette date par moi-même à la mairie de PLEDRAN.

CHAPITRE 3 - OBSERVATIONS sur le REGISTRE d'ENQUETE PUBLIQUE

Au cours de cette enquête, j'ai rencontré un public très nombreux, venu se renseigner sur les changements apportés par rapport au PLU en vigueur. Beaucoup d'entre eux n'ont pas souhaité déposer sur le registre d'enquête et en raison de cette affluence, les permanences des 25 novembre et 4 décembre ont été prolongées d'une demi-heure. Le concours des services de la mairie a été nécessaire pour permettre au public de se repérer sur les documents graphiques qui ne comportaient aucune indication du nom des villages et lieux-dits ainsi que du nom des rues.

Les observations ont été consignées sur le registre d'enquête par 25 personnes et j'ai reçu 26 courriers qui ont été annexés au registre d'enquête.

1° - requête de Mme Josiane ROUSVOAL, au sujet de sa parcelle cadastrée n° 260 à St-Volon :

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

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 trouve inadmissible que son terrain soit inconstructible alors qu'il est situé dans un village et qu'il y a déjà un hangar d'implanté qui était à usage artisanal.

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

L'intéressée fait les observations suivantes :

a) Elle note que son terrain situé 9, rue du Val, est affecté par l'ER n° 6 pour la création d'une liaison douce : Elle souhaiterait que cet emplacement réservé puisse être supprimé car il lui porte préjudice pour la vente de son terrain.

b) En ce qui concerne les orientations d'aménagement de la rue du Val (futur lotissement), elle note que l'accès allant de la rue du Val vers le futur projet, est un accès privé en indivision avec son frère. Elle est étonnée qu'aucune proposition n'ait été faite pour l'acquisition de cette voie d'accès. Par ailleurs, elle souligne également qu'une partie du terrain réservé à la sortie de la liaison douce sur la rue du Val lui appartient.

4° - requête de M. GABOREL Pascal, demeurant « Glérvan d'en haut » à PLEDRAN :

L'intéressé souhaite conserver sa parcelle n° 2183 en zone constructible.

5° - requête de M. PEDRON Jean-Yves, demeurant 1, rue Jacques Duclos à PLEDRAN :

L'intéressé souhaite que sa parcelle n° C 503 au Vieux Bel air, soit classée en zone constructible.

6° - requête de Mme PEDRON Youna, demeurant « la Ville Jouha » à PLEDRAN :

L'intéressée souhaite que la parcelle n° 2148, aujourd'hui bâtie, puisse obtenir un classement autorisant la construction d'une extension « véranda côté ouest » ou d'un garage en annexe. (Un document cadastral est joint en annexe).

7° - requête de M. COLLIN Christophe, demeurant 8, rue Paul Doumer à TREGUEUX :

L'intéressé dépose un courrier daté du 25 février 2016 et la réponse de M. le Maire du 15 mars 2016. Il renouvelle sa requête pour que sa parcelle, cadastrée section B n° 1211, de 4513 m², soit reliée à la zone constructible du lotissement de Belleville. A défaut, il souhaiterait qu'une étude favorable puisse être réalisée afin qu'une partie de cette parcelle (environ 2000 m²) soit classée en zone constructible comme indiqué sur le plan joint à son courrier.

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, au lieu-dit « les Landes », qui n'est plus constructible dans le nouveau PLU. Il précise que cette parcelle est en bordure du village et à l'orée du bois et a été constructible dans un temps passé.

9° - requête de Mme HERVE Anne-Marie, demeurant « le Haut Madray » à PLEDRAN :

L'intéressée évoque la situation de sa parcelle cadastrée section C n° 780, située en plein coeur de village, et qui était antérieurement constructible. Le village n'ayant pas été classé « hameau », ce terrain ne sera plus constructible alors qu'il est enclavé dans un environnement de constructions récentes et anciennes qui ont été rénovées et qu'il est situé dans un endroit trop exigu pour permettre son exploitation agricole.

L'intéressée souligne que la constructibilité de cette parcelle ne porte aucun préjudice à l'exploitation agricole et présente, au contraire, un aménagement raisonné de l'espace rural dès lors qu'il est entouré de constructions. Il lui apparaît incompréhensible de laisser cet espace vide que l'on peut assimiler à « une dent creuse ». Pour conclure, elle fait référence aux

nouvelles normes de construction qui protègent l'environnement et souhaite que tous ces arguments puissent permettre le classement de sa parcelle en zone constructible.

10° - requête de la Famille GOULVESTRE :

Les intéressés souhaitent attirer l'attention sur la situation des parcelles cadastrées section F N°s 1727, 1451, 179, 1681, d'une superficie de 10 000 m², se situant au lieu-dit « Prés Bernard », jouxtant « la Ville Née », hameau qui a été retenu en zone d'urbanisation. Ces terrains sont actuellement loués à un exploitant agricole mais sans plan d'épandage. Ils sont contigus à un lotissement composé de 7 maisons et desservis en assainissement collectif (une convention pour autorisation de passage en terrain privé de canalisations d'eaux usées a été signée le 10 février 2004). En conclusion, les intéressés demandent qu'une partie de leur terrain de 10 000 m² puisse être classée en zone constructible.

11° - requête de M. ANDRIEUX Louis, demeurant « les Saudraies » à YFFINIAC :

L'intéressé demande que sa parcelle cadastrée section B n° 32, se situant à « la Ville Tahois » soit classée en zone constructible.

12° - requête de M. GRABENAC Benjamin, demeurant 15, rue du Pont Aubry à PLEDRAN :

L'intéressé note que son terrain, actuellement bâti, situé au lieu-dit « Saint-Volon », 15, rue du Pont Aubry, qui est actuellement classé en zone Nh, serait classé en zone A après l'approbation du PLU. A la suite de l'agrandissement de sa famille, l'intéressé 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.

13° - requête de M. et Mme CORSO, demeurant 14, route de Moncontour à PLEDRAN :

Les intéressés demandent les raisons pour lesquelles une partie de leurs parcelles n°s 1427 et 1428 n'a pas été retenue pour être intégrée dans la zone constructible de Bel Air.

14° - requête de M. MOGOEN Ludovic, demeurant 14, la Ville Orphin à PLEDRAN :

L'intéressé fait savoir qu'il comprend la politique de regroupement de l'habitat de la commune. Toutefois, étant artisan, il regrette que sa parcelle n° 1241 ne puisse pas être constructible. Résidant actuellement à la Ville Orphin (parcelle 340), il attire l'attention sur les difficultés d'accès en soulignant que les livraisons sont bloquées 200 mètres au-dessus de chez lui, ce qui devient difficilement supportable. Aussi, pour cette raison, il avait envisagé de construire son habitation ainsi qu'un petit dépôt professionnel sur sa parcelle n° 1241. Il s'engagerait à construire une maison de plain pied afin de s'intégrer dans le paysage. Il précise

que cette parcelle est desservie en eau et électricité. En conclusion, l'intéressé demande qu'une partie de sa parcelle 1241 soit constructible pour réaliser son projet tout en restant sur la commune.

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 (dossier en cours d'instruction). L'intéressé souligne que son projet répondra au manque de logements sociaux sur la commune et se situe à proximité de l'école primaire du Créac'h. Il précise que la parcelle n'est pas exploitée depuis 10 ans.

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 N°s 1801 et 1802, souhaiterait être autorisé à les transformer en habitation.

17° - requête de M. TOHIER Gérard, demeurant 4, rue du Tertre Josse à LANGUEUX :

L'intéressé est propriétaire d'un terrain situé au Clos Borgne, cadastré section C n°s 1595, 1605, 2126 et 2128, d'une superficie d'environ 1000 m² et demande que ce terrain soit classé en zone constructible.

18° - requête de M. POULAIN André et de Mme TAILLEBOIS Odile, demeurant 22, rue du 19 mars 1962 à PLEDRAN :

Les intéressés demandent que les parcelles H 216 et H 229 soient intégrées à la zone UH de la Ville Née afin que ces terrains soient constructibles.

19° - requête de M. KERHUZ Loïc, SARL des Deux Launay :

L'intéressé demande une modification du PLU pour la parcelle n° 1128 et 1130, section G, en vue de pouvoir réaliser un agrandissement sur la parcelle n° 1128.

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

Les intéressés évoquent la situation de la parcelle n° 274 et de la parcelle 1141. Ils parlent d'association dans le nouveau PLU. Etant donné qu'ils soulignent l'absence de préjudice aux terres agricoles, leur souhait doit être un classement en zone constructible.

21° - requête de Mme REUX Marie-Claire, demeurant 59, le Heussard à PLEDRAN :

L'intéressée est propriétaire de la parcelle 1446 et 1388. Elle souhaiterait obtenir un permis de construire sur la parcelle 1446 et une partie sur la parcelle 1388 pour l'un de ses petits enfants, demeurant actuellement à 200 m du même lieu-dit où elle réside ainsi que ses enfants. Le nouveau PLU indiquant ce secteur en zone agricole, ce changement ne la satisfait pas.

22° - requête de M. LABBE François, demeurant le Tertre Corlay à PLEDRAN :

L'intéressé demande que la parcelle 1594 et 1786 soit associée dans le nouveau PLU. Etant donné qu'il souligne l'absence de préjudice aux terres agricoles, son souhait doit être un classement en zone constructible.

23° - requête de M. PRIOULT Loïc, demeurant à PLEDRAN :

L'intéressé est propriétaire d'une parcelle au Petit Moulin à vent, cadastrée section E n° 1482 et E n° 1414. Il y a une maison de chaque côté. Il aurait souhaité construire une maison (pas d'impact sur les terres agricoles).

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 souligne que la demande en logement au Créac'h est très importante avec une extension future de l'école du Créac'h et la reconstruction d'une cantine. Il joint un arrêté de sursis à statuer qui lui a été délivré le 8 décembre 2017. (A regrouper avec la **requête n° 15** et le **courrier n° 24**).

25 ° - requête de Mme BERSHET Marie-Thérèse, demeurant le Gautet d'en Haut à SAINT-JULIEN :

L'intéressée demande que la parcelle n° 1464, située au Créac'h, actuellement en zone A, soit classée en zone constructible.

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

- Courrier n° 1, en date du 19 octobre 2017, 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.

L'intéressé rappelle qu'il a dû faire une cessation d'activités. En tenant compte de la vétusté du commerce, l'immeuble a été mis en vente en 2014 (à vocation d'habitation). Il énumère les raisons pour lesquelles la revente en boulangerie lui semblait une aberration. De plus, il souligne que le potentiel acheteur aimerait pouvoir faire ses demandes de permis de transformations sereinement.

- **Courrier n° 2**, en date du 13 novembre 2017, adressé par **M. HINAULT Daniel**, demeurant « la Tenue » à PLEDRAN :

Dans ce courrier, l'intéressé évoque la situation de sa propriété sise à « la Tenue », cadastrée section H n° 2041 de 15 a 77, ancienne section H 165 dont une partie a été vendue le 23 juillet 2005. L'intéressé écrit qu'il s'agirait d'autoriser la scission de cette parcelle bâtie pour le maintien du foncier rural communal. Il estime que la scission des propriétés trop étendues permettrait de retrouver un maillage de population se rapprochant dans les villages de celles des années 50 (8 personnes alors dans la cour de la Tenue contre 3 actuellement), plutôt que la construction sur de nouveaux lotissements. Il souligne que les réseaux d'eau et électricité sont à portée.

A défaut, il demande, comme en 1988, la possibilité de construire, à titre dérogatoire, dans le closset de la croix, parcelle cadastrée section H n° 159, dent creuse du village de la Ville Nizan, pour permettre de répondre à terme à la demande de logements à PLEDRAN. Il souligne qu'il s'agit souvent de petits terrains en jachère dont l'entretien n'est pas toujours possible.

- **Courrier n° 3**, en date du 23 novembre 2017, émanant collectivement de **M. et Mme LEMOINE Victor, Mme MOY Paulette et Mme CAMARD Thérèse épouse TERRAL Hervé** :

Dans cette requête, les intéressés demandent que les terrains leur appartenant situés au lieu-dit « les Prés Bernard », cadastrés n°s 236, 237, 199, 234 et 235 soient classés en zone constructible. Ils soulignent la situation de ces parcelles, dans un environnement construit de part et d'autre, qu'il conviendrait d'assimiler à une « dent creuse ». Ils précisent que ces terrains sont situés à proximité du bourg et des commerces, qu'ils sont desservis par les réseaux d'eau, électricité, assainissement, téléphone. Par ailleurs, étant donné la faible superficie de ces parcelles, qui ne permet pas l'accès du matériel agricole ni un entretien mécanisé, elles sont laissées en jachère.

Les intéressés évoquent le coût exorbitant des travaux d'entretien et l'âge des propriétaires (personnes de 80 ans en moyenne) qui ne peuvent plus assurer ces travaux en raison de leur caractère très pénible, ce qui les conduit à les laisser progressivement à l'état de jachères sauvages, ce qui ne leur semble pas être le but recherché dans l'aménagement des territoires de la commune.

Les intéressés concluent en faisant des considérations sur l'impartialité pour éviter le colportage d'accusations de prise d'intérêt émises dans le passé pour des terrains à proximité immédiate.

Un plan cadastral est joint à ce courrier

- **Courrier n° 4**, en date du 10 novembre 2016, de **M. et Mme PEDRON Jean-Yves et Christiane**, demeurant 1, rue Jacques Duclos à PLEDRAN :

Les intéressés font référence à leurs demandes antérieures et joignent à leur courrier des réponses reçues de la mairie de PLEDRAN et datées du 15 mars 2011, 22 novembre 2012 et 15 mars 2016. Dans le cadre de cette enquête, ils renouvellent leur demande pour que leur terrain cadastré section n° 503, au Vieux Bel Air, soit classé en zone constructible.

Deux plans sont joints à ce courrier.

- **Courrier n° 5**, en date du 25 février 2016, de **M. COLLIN Christophe**, demeurant 8, rue Paul Doumer à TREGUEUX :

Dans ce courrier, l'intéressé présente les atouts de sa parcelle cadastrée section B n° 1211, « le Clos Moreau », d'une superficie de 4513 m², pour qu'elle puisse bénéficier d'un classement en zone constructible :

- en bordure du lotissement de Belleville,
- dans l'alignement des maisons impaires de la rue du 19 mars 1962 et dans l'alignement des maisons paires de la rue du 8 mai 1945,
- d'une configuration carrée, il est en contact direct avec la rue du 19 mars 1962 sur environ 70 mètres, ce qui rend possible l'accès aux différents réseaux,
- d'une superficie adaptée.

Un plan est annexé à cette demande sur lequel l'intéressé indique la limite proposée en zone constructible si la totalité de sa parcelle ne peut pas être retenue.

- **Courrier n° 6**, en date du 8 novembre 2017, de **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. Ils précisent les arguments en faveur de ce classement en zone urbaine :

- environnement construit de part et d'autre de la chaussée, ces parcelles viendraient clore un espace de construction,
- proximité du bourg et des infrastructures commerciales, sociales et sportives,
- secteur bénéficiant de l'assainissement collectif,
- terrains laissés en jachère, donc sans préjudice pour l'agriculture.

En conclusion, les intéressés souhaitent que le bien fondé de leur demande soit reconnu et estiment qu'il y aurait une injustice sociale flagrante à voir des maisons se construire dans la rue sauf sur ces parcelles.

Un plan est joint à cette demande qui est à rapprocher du **courrier n° 3**.

- **Courrier n° 7**, en date du 13 novembre 2017, de **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 concernant la constructibilité des parcelles cadastrées section B n°s 1430 et 1433 situées au lieu dit « le pigeon » rue du bois à PLEDRAN. Dans cet échange de courriers, la lettre de la mairie de PLEDRAN en date du 15 février 2017 fait l'historique de cette situation qui aboutit à une offre d'acquisition de terrain par la commune. Le prix proposé n'a pas été accepté par les intéressés.

Si ce terrain ne peut pas être classé en zone constructible, M. et Mme VANHEULE renouvellent leur offre de vente à la commune moyennant le prix de 22000 € qui leur avait été proposé en 2005 et demandent l'annulation de l'emplacement réservé ER 4 pour l'aménagement d'une aire de camping-car.

Des photographies et un échange de correspondances sont joints à ce courrier.

- **Courrier n° 8**, courrier électronique du 22 novembre 2017, de **M. QUINTIN Didier**, demeurant 8, allée des Macareux à PLEDRAN :

L'intéressé présente sa requête au nom de sa mère, Mme QUINTIN Francine, propriétaire des parcelles cadastrées n°s 1476 et 234 à la Villéon et demande leur classement en zone constructible en évoquant le caractère urbanisé du secteur, la présence des réseaux et l'absence de plan d'épandage et de bail de location avec un agriculteur.

- **Courrier n° 9**, en date du 30 novembre 2017, de **Mme QUINTIN Marie-Thérèse**, demeurant « la Roche Carnio » à PLEDRAN :

L'intéressée fait part de ses préoccupations concernant les parcelles cadastrées section A n°s 2526 et 141 P en précisant que sur la parcelle 2526 est édifié un bâtiment qui n'a plus d'affectation agricole depuis 10 ans et qui est soumis à une taxe ordures ménagères qu'elle ne comprend pas. Elle évoque la situation de ce bâtiment, entouré de maisons d'habitations et souhaiterait qu'il puisse être affecté à l'usage d'habitation pour qu'elle puisse le rénover et le remettre en valeur. Elle précise que l'emplacement de ce bâtiment ne risque pas d'entraver une activité agricole.

Un plan est joint à ce courrier.

- **Courrier n° 10**, en date du 22 novembre 2017, de **M. NIVET Dominique**, demeurant « Launay Juhel » à PLEDRAN :

L'intéressé demande que la parcelle cadastrée section A n° 879 soit incluse dans la zone UD. Il précise que cette parcelle a fait l'objet d'une vente partielle à l'Agglo de SAINT-BRIEUC pour y installer un poste de relevage pour l'assainissement collectif du quartier et que les agriculteurs ne souhaitent pas l'exploiter en raison de sa proximité du ruisseau qui rejoint l'Urne.

Un plan est joint à ce courrier.

- **Courrier n° 11**, courrier électronique du 29 novembre 2017, de **M. et Mme MAHE Pierre et Valérie**, demeurant 31, Ville Orgouët à PLEDRAN :

Les intéressés soulignent qu'une partie de leur terrain cadastré section C n° 1541, à la Ville Orgouët, soit environ 1000 m², est classé en zone agricole. Ils demandent que la totalité de leur parcelle soit classée en zone constructible car elle n'est plus exploitée depuis une vingtaine d'années. En outre, un chemin d'exploitation dit « chemin des placis » lui offre un second accès et les réseaux sont situés à proximité.

- **Courrier n° 12**, courrier électronique du 29 novembre 2017, de **M. et Mme MAHE Jean-Pierre**, demeurant 58, rue de la Mare du Gué à TREGUEUX :

L'intéressé est propriétaire à la Ville Orgouët de la parcelle n° 591, section C, classée en zone agricole. L'exploitant doit prendre sa retraite prochainement et l'intéressé souhaiterait que sa parcelle, ou tout au moins une partie, soit classée en zone constructible pour qu'il puisse y construire une habitation. La parcelle est contiguë à une zone déjà urbanisée et à proximité des réseaux.

- **Courrier n° 13**, en date du 20 novembre 2017, de **M. et Mme DENIS Pierrick**, demeurant « la Touche Jaguay » à PLEDRAN :

L'intéressée joint à sa requête un plan cadastral figurant le bâtiment implanté sur les parcelles 156 et 157, section B. Elle est étonnée que ce bâtiment n'ait pas été repéré pour pouvoir bénéficier d'un changement de destination. Elle joint à sa requête deux planches photographiques et demande que cet oubli soit réparé.

- **courrier n° 14**, courrier électronique du 23 novembre 2017, de **M. BOINET Claude**, demeurant « le Rocher de peran » à PLEDRAN :

L'intéressé conteste le PLU car sa parcelle cadastrée section A n° 805 au lieu-dit « les landes » n'est plus constructible alors qu'elle l'avait été dans le passé. Il demande de la classer à nouveau en zone constructible.

Cette réclamation est à rapprocher de la **requête n° 8**.

- **courrier n° 15**, en date du 4 décembre 2017, de **M. CAMARD Gilbert**, demeurant 5, rue du Menhir à PLEDRAN /

L'intéressé évoque le linéaire de protection commerciale envisagé dans le cadre du PLU et souligne la situation de la parcelle AB 563 au 5, rue du Menhir. Il indique qu'il ne souhaite pas « en convenir ». Son immeuble (partie habitation – partie bureaux pour son entreprise de livraison de produits pétroliers faites exclusivement chez les clients) n'est pas adapté pour recevoir du public car les sols du rez-de-chaussée sont à un mètre au-dessus du trottoir.

Par ailleurs, en ce qui concerne les parcelles 62 et 324, il attire l'attention, comme il le fait depuis une dizaine d'années, sur la présence d'un parking privé, rue Joseph Hervé, pour ses véhicules, parking qui vient d'être entièrement clôturé. Il ajoute, pour mémoire, que cette entreprise familiale, sous forme de SARL, existe depuis 80 ans et est présente depuis 50 ans dans le domaine des livraisons de produits pétroliers.

- **courrier n° 16**, courrier électronique du 5 décembre 2017, de **M. DARCEL Gilles**, demeurant 1, rue la Ville Jossot à PLEDRAN :

L'intéressé est acheteur potentiel d'une partie nord de la parcelle n° 1249a appartenant à M. et Mme ROUXEL, demeurant 10 rue des lilas à PLEDRAN. Les propriétaires de cette parcelle souhaitent pouvoir réaliser un accès de cette parcelle par le nord. La demande porte sur l'achat par la commune de la parcelle n° 1030 (ou partie) qui borde la voie communale desservant la rue Van Gogh et qui rendrait accessible la future surface constructible. L'intéressé demande s'il y a d'autres solutions ?

Un plan est joint à ce courrier;

- **courrier n° 17**, en date du 4 décembre 2017 (anonyme) :

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 :

- la fontaine cadio : 2 bâtiments, terrain A 85
- houédon : 1 bâtiment, terrain G 166
- la fontaine menet : 1 bâtiment, terrain H 430
- craffault : 1 bâtiment, terrain G 1258
- la ville folle : 1 bâtiment, terrain A 303/304
- la croix de piruit : le second bâtiment sur terrain D 223 n'a pas été repéré.

Par ailleurs, il s'étonne que le règlement de la zone UH limite l'emprise au sol à 40 % alors qu'il n'y a plus que 3 hameaux sur la commune dans lesquels le but est de densifier. Il ne lui semble donc pas logique de limiter l'emprise au sol.

A ce courrier, sont joints :

- un arrêté de M. le Maire de PLEDRAN du 8 décembre 2017 opposant un sursis à statuer à un permis d'aménager présenté par M. CAMARD MICHEL sur la parcelle A 2913,
- des photographies du terrain,
- une page du journal « Ouest-France » du 13 décembre 2017 publiant un article relatant les gros projets communaux de PLEDRAN exposés par M. le Maire.

- **Courrier n° 25**, en date du 13 décembre 2017, de **M. et Mme GAUBICHER**, demeurant 15, allée des Goëlands à PLEDRAN :

Les intéressés sont propriétaires du site « le Bois Hamon » à l'orée du bois de PLEDRAN. Ils ont déposé un certificat d'urbanisme le 15 juin 2017 pour pouvoir réaliser une aire de camping-car. Cette demande leur a été refusée car leur propriété est classée en zone agricole.

Ils demandent un examen attentif de leur demande car ils estiment que leur projet est cohérent avec les travaux importants qui ont été réalisés pour l'aménagement de la forêt « poumon vert de l'agglo ».

- **courrier n° 26**, courrier électronique du 13 décembre 2017, de **Mme BIHAN Véronique**, demeurant 7, La Ville Folle à PLEDRAN :

Dans cette requête, l'intéressée fait référence à l'acquisition de ses propriétés situées sur la commune de PLEDRAN, par acte notarié du 29 décembre 2001, l'ensemble étant 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 en zone constructible, lui est préjudiciable et demande, par conséquent, soit que ses terrains restent en zone constructible, soit qu'ils soient classés en zone de protection au niveau du captage de l'usine d'eau potable de Magenta, mais en aucun cas en zone agricole.

Elle rappelle ensuite les dispositions relatives à la zone de protection au niveau de l'usine de captage de Magenta et les contraintes de l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1998 fixant les périmètres de protection et les servitudes en découlant qui sont inscrites à la Conservation des Hypothèques.

En ce qui la concerne, les parcelles cadastrées section A n°s 696 et 689 font partie du périmètre de protection de 300 m sur les prises d'eau de Magenta sur l'Urne pour le compte du SIVOM de la Baie, fixé par l'arrêté préfectoral précité.

Elle souligne qu'en sa qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section A n°s 696 et 697, mises en location, elle a dû se conformer aux dispositions fixées pour le périmètre de protection au niveau de l'Urne, ce qui lui a occasionné des frais pour la mise en conformité de l'assainissement non collectif.

A ce courrier, sont joints les documents suivants :

- 1 lettre du Président du SIVOM de la Baie,
- le règlement de la zone NC du PLU d'YFFINIAC,
- 3 plans,
- la convention relative à l'indemnisation des propriétaires de terrains subissant des contraintes de l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1998,
- l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux à réaliser par le SIVOM de la Baie en vue de l'alimentation en eau potable des communes d'YFFINIAC, TREGUEUX, LANGUEUX, HILLION et PLEDRAN et déterminant les périmètres de protection sur les communes de PLAINTEL, PLEDRAN et TREGUEUX.

COMMUNICATION des OBSERVATIONS au MAITRE d'OUVRAGE

Le mercredi 20 décembre 2017, j'ai remis à Mme la responsable du service Urbanisme, dans son bureau à la mairie de PLEDRAN, un document en 18 pages, établi le 20 décembre 2017, faisant la synthèse des observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant la durée de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEDRAN.

Par courrier en date du 3 janvier 2018, M. le Maire de PLEDRAN m'a adressé son mémoire en réponse.

La synthèse des observations établie le 20 décembre 2017 et le mémoire en réponse de M. le Maire de PLEDRAN en date du 3 janvier 2018 sont annexés au présent rapport.

A DINAN, le 13 janvier 2018

Le Commissaire-enquêteur,

Marie-France GRANVILLE