

*CONCLUSIONS* du  
*Commissaire*  
*Enquêteur sur le projet*  
*de PLU sur la*  
*commune de Louannec*

*Enquête publique du 30 Décembre 2016 au 14 Février 2017*  
*Dossier n° E 16000351/35*  
*Commissaire Enquêteur : A. Garandel*

## CONCLUSIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE relative au projet de PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) SUR LA COMMUNE DE LOUANNEC

L'enquête publique dont il est question dans ces conclusions s'est déroulée du vendredi 30 décembre 2016, au mardi 14 février 2017, soit une durée de 47 jours. Sept permanences à la mairie de Louannec ont été réalisées tout au long de cette enquête et ont toutes été l'occasion d'une forte participation du public.

L'objet de l'enquête considérée est le projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) sur la commune de Louannec (22), projet engagé depuis 2013. En effet, les mutations que connaît la commune ont incité les élus à réaliser ce PLU afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives comme la loi Paysage, les dispositions du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, la loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) ou encore la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et afin de répondre à la demande d'urbanisation.

Cette enquête publique s'appuie aussi sur le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement, le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 et les différentes délibérations du conseil municipal concernant ce projet de PLU.

Le PLU, dont le projet est présenté dans le dossier soumis à enquête, est un document qui doit prendre en compte les dernières dispositions en matière de protection de l'environnement et d'urbanisme et qui se doit d'être compatible avec les documents supra communaux en vigueur comme dans le cas de cette commune littorale, la loi Littoral du 3 janvier 1986 ou encore le SCoT Trégor et le PLH Lannion-Trégor Communauté.

Il doit, en outre, reposer sur un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), comporter des documents graphiques et un règlement définissant les règles d'occupation des sols en fonction des zones définies. Dans ce dossier, en plus de ces 2 pièces fondamentales, un document sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation est présenté.

Ci-dessous, je présente les grandes lignes de ces différents documents, (j'ai détaillé davantage les contenus et informations, dans mon rapport) :

### 1) Le Rapport de Présentation

Ce document a pour objectifs de répertorier toutes les richesses ou potentialités naturelles présentes sur la commune et de les prendre en considération lors de l'élaboration du projet de PLU, ainsi que d'évaluer les conséquences de ce projet sur l'environnement afin de les limiter ou de les compenser. Mais ce document doit aussi constituer une aide à la compréhension des orientations et des choix effectués par la municipalité concernant notamment les secteurs et les superficies à dédier à l'urbanisation (à but d'habitat et d'activités commerciales et industrielles) pour assurer les besoins futurs de Louannec en fonction des spécificités propres à cette commune littorale.

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

Le PADD de Louannec a été élaboré en juillet 2015. C'est un document dont le contenu et les objectifs sont précisés dans l'article L 123-1-3 du code de l'Urbanisme. Il doit permettre au PLU de répondre aux besoins définis au diagnostic, sur le plan économique, démographique et environnemental et de remplir les objectifs fondamentaux du code de l'Urbanisme.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ci-dessous, sont rappelés les 6 grands axes que s'est fixés la commune de Louannec :

- Poursuivre une croissance démographique maîtrisée et assurer le renouvellement de la population.
- Affirmer la centralité du bourg tout en permettant un développement équilibré du territoire.
- Affirmer les espaces fédérateurs et connecter les pôles de vie.
- Encourager un développement économique pérenne.
- Préserver et valoriser le patrimoine environnemental de Louannec.
- Affirmer l'identité communale.

Ces axes ont pour objectif global d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune, tout en respectant les principes du code de l'Urbanisme, par exemple, en encadrant les extensions urbaines à l'aide de projets d'aménagement d'ensemble d'une densité moyenne de 20 logements par hectare, conformément au SCoT, par le développement de l'offre de logements pour les primo-accédants. Mais encore ces objectifs seront remplis, par, entre autre, l'affirmation de la centralité du bourg tout en permettant un développement équilibré du territoire, le renforcement du poids de population à proximité immédiate des commerces, services et équipements pour intensifier les flux dans le centre-bourg ou encore en favorisant la création d'un espace de convivialité dans le cœur de bourg et en maintenant les activités agricoles par l'évitement du morcellement des terres agricoles par l'urbanisation tout en protégeant les corridors écologiques et en valorisant les paysages naturels ou encore en préservant les perspectives sur la mer.

## 3) Le règlement

Dans ce document, figurent les occupations et les utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières en fonction de la zone dans laquelle se situe une parcelle cadastrale. Ce règlement se découpe en titres, eux-mêmes subdivisés en chapitres comportant 16 articles chacun et des informations annexes notamment sur les emplacements réservés.

Ainsi, sur la commune de Louannec, 4 zones ont été définies :

- La zone urbaine, subdivisée en zone **UA**, **UB**, **UC**, **UE**, et **UY**.

- La zone à urbaniser, subdivisée en zone **1 AUH**, **1 AUY**, **2 AUH** et **2 AUY**.
- La zone agricole dite zone **A**.
- La zone naturelle et forestière, dite zone **N**.

Ci-dessous, sont résumées les caractéristiques de chaque zone :

➤ **Zone UA** : elle correspond au secteur de centralité élargie de Louannec, regroupant une mixité de fonctions. Dans cette zone, le règlement du PLU doit permettre d'accueillir tous types d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec l'habitat tout en préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles et enfin viser de densifier et renouveler les espaces urbanisés, pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements. Cette zone **UA** comprend plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Les occupations et utilisations de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec les OAP.

➤ **Zone UB** : elle correspond aux franges du centre bourg de Louannec et notamment les entrées du village, au hameau historique de Crajou et au secteur de Pont Ar Sauz regroupant des commerces et services. Le PLU cherche, dans cette zone, à atteindre les mêmes objectifs que dans la zone **UA**, à créer un secteur de transition entre le centre bourg et les secteurs pavillonnaires et à structurer le paysage surtout en entrée de village. Cette zone **UB** comprend, tout comme la zone **UA**, plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'OAP.

➤ **Zone UC** : cette zone renferme des zones urbanisées sous forme d'habitat individuel essentiellement dans le cadre de grandes opérations groupées et des lots à bâtir destinés à l'habitat, mais aussi sous forme d'urbanisation ponctuelle. Cette zone correspond à Mabiliès, Kernu et autour du bourg de Louannec. Le PLU vise à y préserver l'unité paysagère et permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée. Elle se compose d'une zone **UC** générale et d'un secteur particulier dit **UCI** correspondant aux espaces inclus dans les espaces proches du rivage.

Par ailleurs, dans cette zone, plusieurs OAP sont envisagées, comme l'indiquent le règlement et les documents graphiques.

➤ **Zone UE** : elle correspond aux espaces urbanisés d'accueil des constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, pouvant difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte par les nuisances générées ou leurs besoins spécifiques.

➤ **Zone UY** : dans cette zone, se trouvent les espaces urbanisés d'accueil des activités économiques pouvant difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte par les nuisances qu'elles engendrent ou leurs besoins spécifiques.

➤ **Zone 1 AUH** : cette zone renferme des espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation essentiellement d'habitat. Deux secteurs y ont été définis, un dans le prolongement du centre bourg (1 AUHa) et un dans les espaces autour du bourg, au Poujalou et à Mabiliès (1 AUHc).

➤ **Zone 1 AUY** : cette zone correspond aux espaces à urbaniser, destinés à accueillir les activités économiques pouvant difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte, du fait de leurs

caractéristiques. Ce sont des secteurs à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation essentielle d'activité.

Dans cette zone est prévu un secteur avec OAP.

➤ **Zone 2 AUH** : c'est une zone prévue pour une extension urbaine à long terme. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou à long terme et à vocation essentielle d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une modification ou une révision du PLU pendant laquelle les enjeux de la zone seront mieux définis et sa réglementation se fera en fonction de la définition de ces enjeux. Ceci explique aussi qu'en l'état, le règlement de la zone 2AUH est peu développé.

➤ **Zone 2 AUY** : c'est une zone prévue pour une extension urbaine à vocation d'activités économiques, à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera aussi une modification ou révision du PLU, le règlement actuel est donc peu développé et sera complété lors de la définition plus précise des enjeux de la zone.

➤ **Zone A** : elle correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se découpe en deux zones : une zone A, générale, avec les espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole situés en dehors ou dans les espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral et un secteur Aa renfermant les espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole y est affirmée, mais les constructions agricoles y sont interdites pour assurer une protection des zones urbanisées.

➤ **Zone N** : cette zone comprend les espaces destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. Elle recouvre les espaces naturels sensibles (inscrits dans la zone NATURA 2000, dans les ZNIEFF, les vallées et les abords des cours d'eau) mais aussi les éléments de la trame verte et bleue à savoir les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés, support des connexions écologiques et les secteurs concernés par les risques d'inondations. Cette zone N générale comporte en outre 6 secteurs :

- un premier secteur noté Ne qui regroupe les équipements compatibles avec les espaces naturels,
- un second secteur Nl avec les espaces inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.
- un secteur Nt regroupant les espaces naturels destinés aux activités touristiques et de loisirs comme le camping et l'école de voile,
- un quatrième secteur noté Ns avec les espaces naturels pour les activités sportives ne créant pas d'urbanisation comme un terrain de football.
- Enfin, deux secteurs Nm et Np, se superposant, sont délimités, avec les installations portuaires sur le domaine public maritime.

#### 4) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces projets sont décrits dans le document noté numéro 4 du dossier de projet de PLU. Les OAP visent à

définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et à densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Le document énumère les caractéristiques de ces OAP qui sont établies en conformité avec les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'Urbanisme.

Dans ce projet de PLU, douze secteurs de la commune sont concernés par ces OAP. Dans le tableau page suivant, sont répertoriés les secteurs, les superficies et les caractéristiques principales de ces OAP. Le choix s'est porté sur ces secteurs afin soit de combler les dents creuses sur le bourg et sa périphérie proche et de permettre une densification de l'habitat (Croajou, Kerguen, entrée de ville Ouest, Penker-Sud, City-Stade, Chênes), soit de permettre un renouvellement urbain (Centre bourg-terrain de foot, habitat Mabiliès) ou enfin, de favoriser l'extension urbaine ou économique (Croajou Stivel, Croajou Est, Le Crâ et Mabiliès).

Numéro de l'OAP et zonage	Secteur de la commune	Superficie de l'OAP	Caractéristiques
1 (1 UAHc)	Croajou Stivel	1,16 ha	Ce secteur correspond actuellement à une parcelle exploitée, avec des talus en bordure. Il est prévu d'y construire 23 logements minimum dont 4 logements locatifs sociaux. Projet de liaison douce et de voie mixte.
2 (1 AUHc)	Penker Sud	0,55 ha	Ce secteur correspond à une parcelle enherbée. Il est prévu d'y construire 9 logements minimum. Projet d'emplacement réservé sur des voies privées et de liaisons douces.
3 (1 AUHc)	Croajou Est	0,79 ha	Actuellement c'est une parcelle cultivée. Réalisation de 14 logements minimum, dont 4 logements locatifs sociaux. Desserte par une voie mixte et développement d'aménagements paysagers prévus.
4 (UB)	Croajou Est densification	0,14 ha	Ce secteur correspond actuellement à une parcelle enherbée. Il est prévu d'y implanter 2 logements minimum. Création d'une voie mixte.
5 (1 AUHc)	City-stade	1,05 ha	Actuellement la parcelle est enherbée. Réalisation de 26 logements minimum, desserte par une voie mixte et une liaison douce et développement d'un aménagement paysager.

6 (UC)	Kerguen densification	0,27 ha	Parcelle actuellement exploitée en agriculture Réalisation de 4 logements minimum, desserte par trois voies à créer.
7 (UB)	Entrée de ville Ouest	0,74 ha	Parcelle actuellement occupée partiellement par des hangars. Réalisation de 18 logements minimum. Desserte par des liaisons mixtes et douces.
8 (1 AUHa)	Centre bourg - terrain de football	2,39 ha	Actuellement cette parcelle est constituée de terrains de foot sous exploités et à l'accès contraignant pour les différents véhicules. Réalisation de 60 logements minimum avec une partie adaptée à l'accueil de personnes âgées et au moins 25 % de logements sociaux locatifs. Cette OAP permettra les surfaces commerciales, les équipements publics et les services en rez-de-chaussée. Desserte par une création de voiries, de places de parking et de liaison douce.
9 (1 AUHc)	Le Crâ	3,39 ha	Parcelles actuellement exploitées en agriculture. Création de 68 logements minimum dont 17 logements au moins en LLS. Instauration de liaisons douces et de voies hiérarchisées de desserte.
10 (1 AUHc)	Mabiliès - espace jeux	0,915 ha	Actuellement parcelle en herbe. Création de 12 logements minimum dont 4 logements minimum en LLS. Sécurisation indispensable de la desserte par la création d'un carrefour, création d'une liaison douce.
11 (UB)	Chênes	0,07 ha	Parcelle actuellement enherbée. Création de 4 logements minimum en LLS (Loyer Locatif Social) pour tous.
12 (1 AUU)	Mabiliès- Développement économique	3,48 ha	Parcelle actuellement cultivée. Accueil d'activités économiques artisanales et commerciales.

Par ailleurs, la participation du public a été importante car il y a eu 21 observations de riverains, notées sur le registre (O.1 à O.21) et 19 courriers individuels ou groupés (C.1 à C.19). Onze courriers de Personnes Publiques Associées contiennent aussi des observations concernant le projet de PLU de la commune de Louannec.

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

A contrario, d'autres administrés s'inquiètent du classement en zonage U de parcelles dont les caractéristiques ne les y destinent pas (lotissement Roch Gwen Izelan).

Mais encore, d'autres riverains expriment leur opposition à la réalisation de certaines de ces OAP (OAP 8, OAP 2, OAP 9 et OAP 10) ou s'insurgent contre les propositions d'aménagement de ces dernières.

D'autres encore contestent les modalités de réalisation de l'ensemble de la procédure, considèrent que certains projets d'aménagement rentrent en contradiction avec le PADD élaboré ou réfutent certains emplacements réservés (OAP 8 et OAP 2),

Certaines personnes réalisent, quant à elles, des suggestions d'aménagement de secteurs soumis à OAP pour améliorer les conditions de sécurité (OAP 8, OAP 10, secteur du lotissement de Roch Gwen Izelan).

Sur ces différents points, certains riverains exposent leurs arguments avec forte conviction, expriment leur incompréhension et demandent à la commune de clarifier sa position sur certains de ses choix, notamment pour la localisation de certaines OAP ou d'emplacements réservés.

Et enfin, des remarques portent sur le choix des outils règlementaires afin de protéger le patrimoine naturel comme les espaces boisés.

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

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

D'autres observations soulignent le manque d'actualisation des données ou soulèvent aussi l'absence d'éléments informatifs ou de diagnostic sur différents aspects traités comme l'agriculture, dans le dossier de présentation et demandent parfois à ce que la municipalité argumente certains choix réalisés sur le parti d'aménagement et préconisent de hiérarchiser l'ouverture des zones.

Enfin, des observations portent sur des modifications à apporter sur le règlement littéral soit pour le préciser et ainsi en faciliter l'usage, ou encore, par exemple, pour permettre les opérations d'utilité publique.

En outre, nombre de ces observations apportées concerne des incompatibilités avec les documents supra-communaux auxquels doit se conformer cette commune littorale notamment avec la loi Littoral (respect du principe de continuité des agglomérations ou villages, préservation de la bande des 100 mètres du rivage, maintien des coupures d'urbanisation).

Pour ma part, je ne peux qu'inciter la municipalité à mettre en conformité le PLU par rapport à la législation en vigueur, comme le suggèrent certains riverains et les PPA, afin entre autre, de minimiser les potentiels recours. Ainsi, l'actualisation des documents graphiques (par rapport aux données sur les sentiers de randonnées, les EBC, les constructions par exemple) est à réaliser mais aussi celle du règlement littéral, ce qui en plus en facilitera son utilisation et permettra de se mettre à l'abri d'une interprétation erronée du règlement conduisant à des abus d'urbanisation.

Je souhaite aussi revenir sur le choix de l'OAP 2 (Penker-Sud) et je conteste ce choix notamment par rapport à l'emplacement réservé déterminé et je conteste aussi son classement en zone 1 AUHc. En effet, pour être classé dans ce zonage, une parcelle doit présenter des caractéristiques d'accessibilité que cette dernière ne possède pas à mon sens, notamment la voirie proche. De plus, cet espace vert constitue un espace de détente dans un espace urbanisé dense et pourrait ainsi être valorisé dans ce sens.

Je vais maintenant exprimer mon avis sur le classement en zone U, de deux parcelles en continuité du lotissement de Roch Gwen Izelan. Je vais dans le sens des riverains et demande à ce que ces parcelles bénéficient d'une protection afin d'être conservées en l'état, je suggère donc un classement en zonage N afin d'éviter tout détournement de leur utilisation et de conforter la trame verte de la commune.

En outre, il me semble que les défauts du dossier de présentation, à savoir les manques dans le diagnostic agricole, dans l'actualisation des données démographiques (2011), sur l'habitat (les dernières datent de 2011 aussi), sur l'agriculture (données de 2010 et certaines datent de 2005), dans la justification des choix retenus pour certains zonages ou encore certaines OAP ont été un obstacle à la bonne compréhension par les riverains des choix retenus pour ce projet de PLU. J'incite donc la municipalité à étoffer ce rapport, afin de lever toute ambiguïté sur ses choix.

Pour continuer sur l'évocation des données fournies dans les documents, je pense aussi que l'absence

d'informations plus détaillées sur l'agriculture est handicapante dans la mesure où elle aurait peut-être pu orienter différemment la municipalité dans les choix ou délimitation de zones à urbaniser.

Je constate par ailleurs que le projet ici présenté montre la volonté de la commune de respecter, malgré quelques maladresses, l'équilibre entre les différents espaces naturels, agricoles et urbains. Ces maladresses portent par exemple sur une surestimation de la superficie urbanisable à allouer à la zone 1 AUU, en regard des informations fournies dans le rapport de présentation sur la dynamique économique de cette commune.

De plus, le projet de PLU présenté respecte, dans son ensemble, les orientations et les axes du PADD élaboré et que les diverses remarques ne changeront pas de façon conséquente l'économie générale du projet.

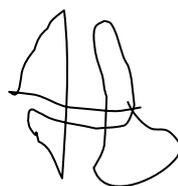
Ainsi, en regard des commentaires ci-dessus évoqués, je conclus sur un **AVIS FAVORABLE avec RECOMMANDATIONS**.

Ces recommandations sont les suivantes :

- respecter les remarques portant sur la conformité du projet de PLU avec les documents supra-communales notamment la loi Littoral.
- Choisir un zonage N pour les parcelles 2040 et 2023 au niveau du lotissement Roch Gwen Izelan.
- Déclasser la zone 1 AUHc au niveau de l'OAP de Penker-Sud et ainsi revoir son classement dans un zonage plus approprié ou lui apporter une protection.

Fait à Ploumagoar, le 15 Mars 2017

GARANDEL Aline

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to read 'Aline Garandel'.