

*RAPPORT 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*

SOMMAIRE

1. GENERALITES	p1
Préambule	p1
Objet de l'enquête	p1
Cadre juridique	p1
Nature et caractéristiques du projet	p2
Le Rapport de Présentation	p2
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)	p3
Le règlement	p5
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	p9
Composition du dossier	p12
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	p13
Désignation du commissaire enquêteur	p13
Modalité de l'enquête publique	p13
Information effective du public	p13
Incidents et climat de l'enquête	p13
Relation comptable des observations des riverains, des personnes publiques associées et analyse	p14
Observations des riverains	p14
Observations des personnes publiques associées	p25
Analyse des observations des riverains	p30
Analyse des observations des personnes publiques associées	p42
Rencontres du maire de Louannec	p45
Clôture de l'enquête, et modalité de transfert des dossiers	p45

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

1. GENERALITES

Préambule

La commune de Louannec est située dans les Côtes d'Armor à 10 kilomètres de Lannion et en bord de mer. Elle appartient à la communauté de communes de Lannion-Trégor Communauté (LTC), comptant 29 communes et environ 73 000 habitants.

Par ailleurs, cette commune s'étend sur 1 391 hectares et compte environ 3 000 habitants. Les activités sont le commerce de proximité, les activités industrielles, artisanales et l'agriculture.

Jusqu'ici dotée d'un POS, la commune souhaite mettre en place un PLU, dont le projet est soumis à cette enquête publique.

Objet de l'enquête

Il s'agit d'un projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme). La commune s'est engagée dans ce projet depuis 2 013. Ce projet est justifié par le fait que la commune se transforme au cours du temps. Ce document permettra donc d'encadrer ces évolutions et permettra, en outre, de prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives comme la loi Paysage, les dispositions du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, la loi Macron, la loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) ou encore la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Cadre juridique

Cette enquête publique s'appuie sur le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L123-10 et R123-19, le Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants, le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, mentionné à l'article R-123-11 du code de l'environnement, la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2013 prescrivant la révision du POS en PLU, la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2016 arrêtant le

projet de PLU , l'arrêté municipal n°2016/230 du 8 décembre 2016 et la décision n° E 16000351/35 du 17 novembre 2016 du conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes.

Nature et caractéristiques du projet

Le projet de PLU, ici résumé, doit permettre de prendre en compte l'évolution de la commune pour la décennie à venir. C'est un document qui doit prendre en compte les dernières dispositions en matière de protection de l'environnement, en matière d'urbanisme et devant être compatible avec les documents supra communaux en vigueur comme le SCoT Trégor, le PLH Lannion-Trégor Communauté, le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo et la loi Littoral du 3 janvier 1986.

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

Ci-dessous, sont résumés les contenus et les informations des différents documents composant ce dossier et permettant de cerner le projet de PLU sur la commune de Louannec.

Le Rapport de Présentation

Ce document a pour objectifs principaux :

- d'aider à comprendre les choix réalisés par la municipalité concernant les secteurs soumis à OAP (Opération d'Aménagement Programmé),
- de déterminer les superficies à dédier à l'urbanisation (à but d'habitat et d'activités commerciales et industrielles) pour assurer les besoins futurs de Louannec en fonction des spécificités propres à cette commune littorale.
- de répertorier les richesses ou potentialités paysagères, environnementales, hydrographiques et archéologiques présentes sur la commune et à prendre en considération lors de l'élaboration du projet de PLU.
- d'évaluer les conséquences de la mise en œuvre de ce projet de PLU sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les éventuels impacts de ce plan sur l'environnement.

Ainsi, suite aux résultats des différentes études menées sur la commune de Louannec, il est apparu qu'il y avait un besoin foncier de 19 hectares environ (habitat et activités économiques).

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

La notion de développement durable est définie dans le code de l'Environnement et vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le PADD est à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il doit permettre au PLU de répondre aux besoins définis au diagnostic, sur le plan économique, démographique et environnemental et de remplir les objectifs fondamentaux du code de l'Urbanisme.

Le PADD, trame conductrice de ce PLU, a été élaboré en juillet 2015.

Le contenu et les objectifs du PADD, sont précisés dans l'article L 123-1-3 du code de l'Urbanisme : le PADD « définit les orientations générales de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Ainsi, la commune de Louannec s'est fixée 6 grands axes qui sont :

- 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.

La poursuite de la croissance démographique maîtrisée et le renouvellement urbain devront être réalisés entre autre : par l'encadrement des extensions urbaines à l'aide de projets d'aménagement d'ensemble d'une densité moyenne de 20 logements par hectare, conformément au SCoT, par l'offre d'un potentiel urbanisable en cohérence avec le projet communal ou encore par le développement de l'offre de logements pour les primo-accédants et la diversification de parcs de logements en locatif et accession.

Mais encore, la commune envisage l'affirmation de la centralité du bourg tout en permettant un développement équilibré du territoire notamment par : le renforcement du poids de population à proximité immédiate des commerces, services et équipements pour intensifier les flux dans le centre-bourg, l'aménagement

d'une place centrale, espace fédérateur à l'échelle de la commune ou encore en réalisant le développement urbain dans le bourg et ses franges.

En outre, pour affirmer les espaces fédérateurs et connecter les pôles de vie, le PADD prévoit non seulement le maintien mais aussi le développement des équipements et services existants, le renforcement des connexions avec le centre bourg (piétonnes, cycles) et vise à favoriser la création d'un espace de convivialité dans le cœur de bourg.

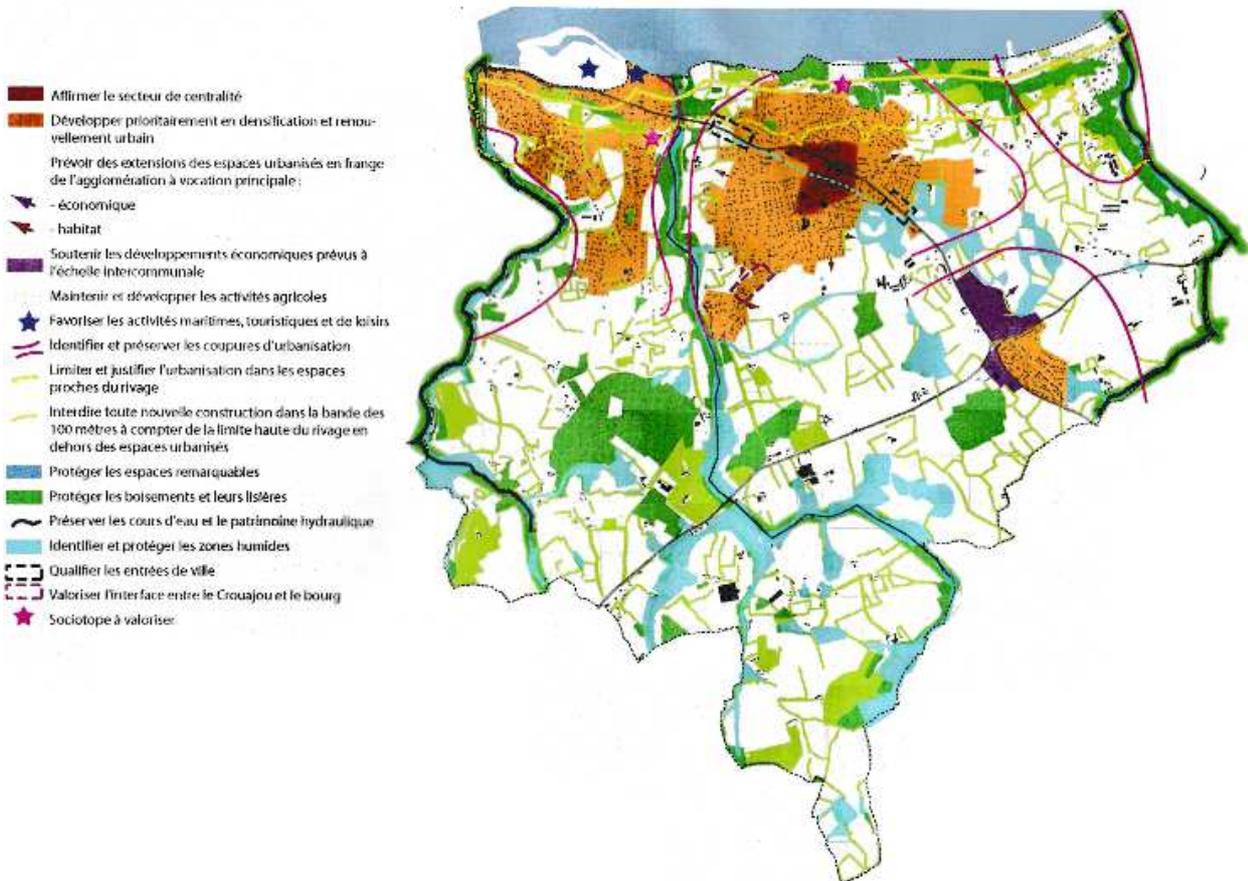
L'encouragement d'un développement économique pérenne est envisagé grâce au soutien du développement économique en accompagnement de la croissance démographique avec notamment favorisation de la mixité fonctionnelle de la trame urbaine existante et au sein des nouvelles opérations, ainsi que le soutien des développements économiques prévus à l'échelle intercommunale, ou encore par le maintien et le développement des activités agricoles par l'évitement du morcellement des terres agricoles par l'urbanisation par exemple.

Les préservation et valorisation du patrimoine environnemental sont projetées, par, entre autre, la protection et la mise en valeur du littoral avec une limitation et une justification de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, mais aussi par la sauvegarde des trames verte et bleue, la bonne gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, grâce à la conservation du maillage bocager, des cours d'eau et du patrimoine hydraulique et la protection des corridors écologiques.

Enfin pour suivre le dernier axe consistant en l'affirmation de l'identité communale, le PADD prévoit la qualification des entrées de ville avec un arrêt de l'étalement urbain le long des voies, la gestion de l'interface entre certains secteurs et le bourg, par exemple mais aussi la valorisation des paysages naturels en préservant les perspectives sur la mer.

Les orientations du PADD ont été synthétisées par des cartes illustrant les grands axes choisis pour élaborer le projet de PLU de la commune de Louannec. J'ai donc repris l'une de ces cartes réalisées par le bureau d'études Quarta (page suivante).

CARTE DE SYNTHÈSE



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. Ces articles portent sur les aspects suivants :

- 1- Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel. Dans cet article figurent aussi la gestion des eaux pluviales et la desserte téléphonique, en télédistribution et en gaz.

- 5-La superficie minimale des terrains constructibles ;
- 6-L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9-L'emprise au sol des constructions ;
- 10-La hauteur maximale des constructions ;
- 11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la Loi Paysage ;
- 12-Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14-Le coefficient d'occupation du sol ;
- 15-Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16-Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ce document comporte aussi un lexique et des annexes relatives au calcul des places de stationnement, aux emplacements réservés, aux éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi paysage, une annexe sur les recommandations paysagères et une sur la liste des plantes invasives.

Mais aussi, dans un premier temps, le premier titre fait, par exemple : un bref rappel des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, effectue des rappels sur le statut de certaines zones, sur les dérogations possibles au Code de l'Urbanisme, sur certaines notions ou obligations concernant les espaces boisés classés (EBC), les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de la loi Paysage, les zones humides, les ouvrages spécifiques, le patrimoine archéologique et des dispositions spécifiques à la loi Littoral.

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. C'est un secteur où la densité globale en habitations est moins élevée que dans le centre bourg, et où se trouvent des opérations groupées marquées par une certaine urbanité et reprenant certains codes de la trame urbaine traditionnelle, mais aussi des constructions réalisées au coup par coup le long des voies historiques disposant de capacités de densification et une trame urbaine traditionnelle moins dense que le centre bourg et plus éloignée du centre pour les secteurs de Croajou Pont Ar Sauz. 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 dans lequel les hauteurs des constructions sont limitées.

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). Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une OAP, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

➤ **Zone 1 AUU** : 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 AUU** : 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. Dans la zone A peut être délimité un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) dans lequel des autorisations particulières peuvent être définies.

➤ **Zone N** : cette zone comprend les espaces destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. 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. Pour ce qui est du secteur Nl sur Louannec, il comporte les espaces situés sur la frange littorale ainsi que le boisement de Truzugal présentant un intérêt environnemental et paysager.

- 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. Ces secteurs englobent deux espaces (au Lenn et à Nantouar) pour des mouillages.

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 comme par exemple :

- Pouvoir définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces OAP sont établies en conformité avec les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'Urbanisme.

Dans ce projet de PLU, douze secteurs de la commune sont concernés par ces OAP. Dans le tableau page suivante, 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 AUy)	Mabiliès- Développement économique	3,48 ha	Parcelle actuellement cultivée. Accueil d'activités économiques artisanales et commerciales.

Un repérage cartographique ci-dessous, permet d'apprécier la répartition de ces différentes OAP sur la commune de Louannec.



Localisation des sites d'OAP

Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- ▶ L'arrêté municipal n°2016/230, en date du 08 décembre 2016, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique.
- ▶ Un rapport de présentation du projet de PLU. Ce document comporte 346 pages.
- ▶ Un règlement littéral du PLU, document de 111 pages, accompagné de deux documents graphiques, représentant pour l'un la partie Nord et Centre de la commune de Louannec et pour le second, la partie Sud de la commune.
- ▶ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), document de 12 pages.
- ▶ Un document sur les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation, de 27 pages.
- ▶ Les servitudes d'Utilité publique et les documents graphiques associés.
- ▶ Les annexes sanitaires, document de 40 pages relatif à l'adduction en eau potable, à l'assainissement des eaux usées, à la récupération des eaux pluviales et à l'organisation de la collecte et du traitement des déchets.
- ▶ Un document sur le zonage des eaux pluviales de 18 pages,
- ▶ Les plans des différents réseaux (eaux potables, pluviales et usées).
- ▶ Des annexes relatives au bilan de la concertation, dans les différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU.

Les différentes pièces et documents graphiques ont été élaborés par le bureau d'études QUARTA, de Saint-Jacques de la Lande (35).

- ▶ La délibération du conseil municipal du 30 octobre 2016 sur l'approbation du PADD
- ▶ Les courriers des PPA (Personnes Publiques Associées).
- ▶ Un document graphique sur les risques, nuisances et éléments informatifs concernant le retrait-gonflement des argiles, accompagné d'un courrier explicatif.
- ▶ L'inventaire des zones humides, document de mars 2012, réalisé par le syndicat mixte des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien et des ruisseaux côtiers.

En cours d'enquête publique, y ont été rajoutées :

- ▶ L'arrêté 2017/29 du 24 janvier 2017 prescrivant la prorogation de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Louannec.
- ▶ Les documents graphiques actualisés de la commune.

A la fin de l'enquête y ont été jointes les pièces suivantes :

- ▶ coupures de presse,
- ▶ les deux registres d'enquête publique accompagnés des différents documents et courriers déposés en cours d'enquête publique.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désignée commissaire-enquêteur pour cette enquête publique par décision du conseiller délégué du Tribunal Administratif, le 17 novembre 2016.

Modalité de l'enquête publique

Après accord, les dates de l'enquête publique ont été fixées, dans un premier temps, du vendredi 30 décembre 2016 au mardi 31 janvier 2017 inclus, soit une durée de 33 jours. Une salle était mise à disposition pour les cinq permanences de deux heures chacune, fixées aux dates suivantes : le vendredi 30 décembre 2016, de 10 heures à 12 heures, le jeudi 05 janvier 2017, de 15 heures 30 à 17 heures 30, le samedi 14 janvier, de 10 heures à 12 heures, le vendredi 20 janvier de 14 heures 30 à 16 heures 30 et le mardi 31 janvier de 10 heures à 12 heures.

Le jeudi 23 juillet 2015, je me suis rendue en mairie de Louannec afin de vérifier l'affichage de l'enquête en mairie et aux différentes entrées du bourg.

Mais suite à une affluence importante à chacune de mes permanences, j'ai demandé à monsieur le maire de proroger l'enquête publique de 15 jours, donc jusqu'au mardi 14 février 2016, soit une durée totale de 47 jours. Deux permanences supplémentaires de trois heures chacune, ont été fixées le jeudi 9 février de 13 heures 30 à 16 heures 30 et le mardi 14 février 2017 de 14 heures 30 à 17 heures 30.

Information effective du public

Des avis au public ont été affichés en mairie de Louannec, avant le début de l'enquête. J'ai aussi pu constater que l'information sur l'enquête publique était clairement notifiée sur le site internet de la mairie de Louannec. Les informations sur le déroulement de l'enquête publique et les dates sont aussi parues par voie de presse dans les journaux Ouest France du mardi 13 décembre 2016 et du Trégor du jeudi 15 décembre 2016. Un rappel de l'enquête est paru dans ces mêmes journaux, le vendredi 30 décembre pour le premier journal et le jeudi 5 janvier 2017 pour le second journal. Un dernier avis a été publié pour la prorogation de l'enquête publique, le jeudi 26 janvier dans le Trégor et le 27 janvier 2017 dans Ouest France.

Une information sur l'enquête publique était aussi intégrée au bulletin municipal de décembre 2016, des articles concernant ou rappelant l'enquête sont aussi parus dans le Télégramme le vendredi 13 Janvier et dans l'Ouest France du 16 janvier 2017.

Incidents et climat de l'enquête

Il y a eu de nombreuses visites de riverains à chaque permanence effectuée. Ainsi, afin de pouvoir tous

les recevoir, j'ai dû prolonger la durée des permanences. Je regrette tout de même le confort relatif pour l'attente lors de deux de mes permanences car la mairie était en cours de rénovation.

Relation comptable des observations des riverains, des personnes publiques associées et analyse

Il y a tout d'abord 21 observations de riverains, notées sur le registre (O.1 à O.21). Ces observations sont dans la plupart des cas accompagnées de documents graphiques ou manuscrits agrafés ou collés dans les registres ou encore déposés dans un porte documents annexe. D'autres remarques ont été réalisées par courrier envoyés ou déposés en mairie et sont identifiés (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.

Je n'ai résumé ici que ces courriers, les autres PPA ayant donné soit un accord tacite soit n'avaient pas de remarques particulières à formuler sur ce projet de PLU.

➤ Observations des riverains

Dans un premier temps, sont résumées ci-dessous les observations des riverains.

1) O.1, O.5, O.9, O.11 et O.12 : Observations de monsieur Nonen

Tout d'abord, monsieur Nonen relève des dysfonctionnements dans le déroulement de l'enquête publique ou absence de pièces : délibération du conseil municipal du 12 septembre 2016 absente du dossier, registre d'enquête non paraphé en début d'enquête publique, pièces jointes parfois difficiles non disponibles en temps voulu, attente dans des conditions peu confortables, affichage ne répondant pas aux prescriptions légales (format de l'affiche et taille de la police de caractère), pas d'enregistrement chronologique des courriers reçus dans le registre ce qui, selon lui, aurait permis je cite à « tout à chacun de constater immédiatement en totale transparence, le nombre d'intervenants dans le cadre de cette enquête publique », absence des délibérations des collectivités territoriales associées au projet de PLU, non mise à disposition des pièces constitutives lors d'une permanence (registre et courriers des PPA). Il considère donc que, je cite « les obligations légales ne soient donc pas remplies en parfaite continuité pour une complète information du public ».

Ce riverain a déposé des documents afin de compléter ses propos.

Par ailleurs, monsieur Nonen, copropriétaire d'une maison sur la commune de Louannec, porte l'essentiel de ses remarques sur le secteur soumis au projet d'OAP 8 :

- tout d'abord il exprime sa surprise sur le fait que sa propriété fasse l'objet d'un emplacement réservé pour une création de voie urbaine pour l'accès au secteur objet de cette OAP. Monsieur Nonen rappelle dans ses observations les échanges antérieurs à l'enquête publique (entretiens et échanges de courriers entre lui-même et la mairie), dans une perspective d'un éventuel achat de sa propriété par la commune mais regrette de ne pas avoir été informé de l'inscription au projet de PLU de cet emplacement réservé. Il regrette de ne pas avoir été directement contacté lors de l'étape

de concertation car directement concerné par ce choix d'emplacement réservé. Il se questionne alors sur l'équité de considération entre les contribuables de la commune concernée et ceux hors commune, lors de cette étape. Il revient aussi sur le montant qui lui avait été proposé par le maire pour cette transaction et s'y est opposé jugeant l'offre sous-estimée par rapport au prix actuel du marché au vu de la situation de cette parcelle en plein cœur de bourg et il considère que cette offre ne respecte pas le droit de propriété et la qualité patrimoniale et architecturale de sa propriété. Pour preuve, il donne des exemples de tarifs du mètre carré concernant des parcelles ou des biens, situés sur la commune. Il revient également sur la procédure du droit de préemption.

- En outre, ce riverain considère que le choix de l'OAP 8 est en contradiction avec les objectifs de la zone UA à savoir, je cite «elle vise à préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles». De plus, il juge que le choix de réaliser une nouvelle voirie desservant cet OAP et débouchant sur la route CD n°6, constitue un risque supplémentaire au niveau de la circulation et donc de la sécurité routière. Mais encore, il déplore le classement en 1 AU du secteur de l'OAP 8 car selon lui, il est inexact de considérer que la zone est déjà équipée et opérationnelle immédiatement. Il regrette aussi qu'aucune autre suggestion de plan de circulation n'ait été proposée et qu'il n'y ait pas de justification de choisir un accès sur la route de Tréguier (traversant le bourg). Il conteste aussi le choix porté sur sa parcelle plutôt qu'une autre sur cet axe et pour lui cela revient à une expropriation déguisée. Il revient sur une erreur de contenance au niveau de cet emplacement réservé et relevée dans le dossier.
- Il s'interroge aussi sur l'intérêt d'utilité publique de cette opération projetée, sur son impact au niveau de la fiscalité locale et sur les conséquences de la suppression d'un espace sportif en plein cœur du bourg.
- Il considère que ce choix rentre en contradiction avec les objectifs du PADD, notamment en ce qui concerne la préservation des caractéristiques architecturales de la commune puisque la démolition de la maison serait réalisée.
- Monsieur Nonen commente dans ses observations, la délibération du conseil municipal de Septembre 2016 et regrette le manque de développement et d'argumentaire concernant le choix définitif du projet de PLU retenu.
- Il s'attarde aussi sur les conditions de déroulement de l'enquête publique puisque cette dernière est concomitante à des travaux de rénovation de la mairie.
- Par ailleurs, monsieur Nonen s'étonne que les travaux d'élargissement de la rue du Stade, malgré un emplacement réservé dans le POS actuel, ne soit toujours pas réalisé et que cet emplacement réservé ait disparu du projet de PLU.
- Par ailleurs, ce riverain s'inquiète du manque possible de sérénité dans la décision finale du conseil municipal car pressé par les obligations calendaires (transfert de compétence sur l'urbanisme, le 27 mars 2017).

- En outre, monsieur Nonen revient sur le document regroupant les écrits établis lors de l'étape de concertation antérieure à l'enquête publique. Il juge les éléments informatifs trop succincts et peu fournis en explications (articles de presse, comptes rendus de réunions peu argumentés) et qui selon lui, ne permettent aucunement de se faire une opinion sérieuse du projet de PLU.
Il revient aussi lors de cette observation, sur l'emplacement réservé intégrant sa copropriété et conclut sur le fait que celui-ci a vu le jour après une réunion publique s'étant tenue le 27 juin 2016, puisque, dans le cas contraire, ce dernier aurait, d'après lui, fait réagir les interlocuteurs du Département.
- De plus, après étude des courriers des PPA, il revient sur l'avis de la Préfecture, regrette l'absence d'un document de synthèse qui aurait pu être établi par la mairie en cours d'enquête ou avant, pour faciliter la lecture au public et considère que le temps entre la réception de cette note technique et le début d'ouverture de l'enquête n'a pas été suffisant par rapport au volume de travail que ces remarques induisaient. Il énumère et reprend à son compte certaines des observations formulées par les différentes PPA, intéressant notamment l'OAP 8 (le touchant) et le projet de terrain de football.
- Mais encore, concernant les avis des PPA, ce riverain regrette aussi que les insuffisances du projet relevées n'aient pas été prises en compte, ni fait l'objet d'un document réponse de la part de la commune de Louannec et juge donc le projet, en l'état actuel, je cite « est de nature à hypothéquer sa valeur juridique ».
- Enfin, ce monsieur fait part de ses doutes concernant les solutions envisagées pour la gestion des eaux pluviales de la zone 1 AUHa compte tenu de la topographie des lieux.

2) O.2 : observations de monsieur Luart

La remarque de monsieur Luart porte sur le placement en 1 AUHc du secteur Penker (prévu en OAP n°2) et souhaite que ce secteur reste en classement actuel pour plusieurs raisons à savoir : achat de son terrain avec une plus-value par rapport au terrains adjacents, car situé en bordure de la « vallée verte », pas d'accès possible, je cite « sans expropriation », ce secteur représente une zone boisée avec plantation de chênes par la commune, une zone de protection de la faune avicole (pics-verts par exemple) et de bien-être. Il souhaiterait qu'une réflexion sur un projet écologique se porte plutôt sur ce secteur comme l'installation de ruches.

3) O.3 et O.16 : observations de monsieur Guillerm

Monsieur Guillerm s'est fait le porte parole de l'indivision Tassel. Cette indivision est propriétaire de « deux parcelles contiguës localisées dans la zone espaces proches du rivage » et il s'agit des parcelles n°368 (6732 m²) située totalement en dehors de la zone inconstructible des 100 m par rapport au littoral et n°472 (2770 m²)

dont environ 40 % en zone constructible actuellement. Monsieur Tassel considère donc que près de « 7 830 m² sont potentiellement urbanisables car :

- ces terrains sont dans le prolongement direct et sans rupture d'urbanisation avec le bourg depuis le centre ville et en conséquence conformes à la loi Littoral prévoyant la possibilité d'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- ils sont desservis par des voies de circulation à l'Est et à l'Ouest,
- et ils sont partiellement équipés car « bénéficiant le long de la parcelle de la présence d'une canalisation en eaux usées susceptible de raccordement ».

Monsieur Guillerm rappelle que des pourparlers avaient été préalablement engagés (depuis 2014) entre l'indivision Tassel et la mairie, concernant l'urbanisation de ces terrains et le montant au mètre carré et que la parcelle 368 figurait dans le dossier provisoire de projet de PLU et diffusé pendant l'été 2016. Ainsi, monsieur Tassel fait part de son étonnement et de son mécontentement suite au retrait de la parcelle 368 de la zone constructible et demande au conseil municipal de revenir sur la version du projet de PLU d'avant le 12 septembre 2016. En effet, le choix du retrait lui semble assez peu fondé et peu argumenté alors que cette parcelle répond, selon lui, aux critères de constructibilité. Plusieurs documents étayant et prouvant ses observations sont annexés au registre. Ces documents ont eux aussi été identifiés O3.

Monsieur Tassel a souhaité compléter ses premières observations par un document (collé dans le registre 2) dans lequel il expose de nouveaux arguments de contestation par rapport au projet de PLU proposé. Ses arguments sont les suivants :

- suite à un entretien avec le maire de Louannec, s'étant déroulé pendant la durée de l'enquête, il juge que les prétextes avancés par ce dernier n'ont aucun fondement objectif pour justifier le retrait de la parcelle 368 du zonage urbanisable.
- Il rappelle que malgré la contestation possible de certains riverains, la préservation de la vue sur mer ne constitue pas un droit et est susceptible d'être remise en cause à tout moment.

Ainsi, en regard de toutes ces observations, les conjoints Tassel souhaitent, je cite « vivement avoir une réponse circonstanciée sur les raisons objectives de son retrait ultime du projet de révision » car je cite « selon nous la parcelle 368 notamment remplit les critères légaux de constructibilité au regard de la loi Littoral ».

4) O.4 : commentaire de madame Le Goffic

Cette riveraine évoque en premier lieu qu'une première remarque qu'elle avait formulée lors d'une réunion de présentation du projet de PLU a été prise en compte et elle s'en félicite. Par contre, dans un second temps, elle regrette que la seconde suggestion, à savoir la suppression d'une liaison douce située près de la parcelle AE 299 n'ait pas été considérée. Elle réitère donc sa demande de suppression de liaison douce à ce niveau car « un projet de construction est en cours de réflexion en limite de cette zone ».

5) O.6 : Doléances de madame Rolland

Madame Rolland représente l'indivision Rolland et a porté au registre 7 observations dont 4 concernent le secteur de l'OAP n°7 (entrée de ville Ouest) et 3 sur le secteur concerné par l'OAP n°5 (City Stade).

OAP n°7 : demande que la parcelle AC 517 comprise dans ce secteur soit retirée car elle a fait l'objet d'une viabilisation par l'indivision et peut donc être proposée à la vente à court terme. De plus, madame Rolland demande à ce que le principe de liaison douce à créer dans cette OAP soit supprimé car une liaison douce récente existe déjà en parallèle et non loin de celle qui est prévue. Enfin, la doléance porte sur la densité de logements prévue, trop importante aux yeux de cette riveraine et sur la préservation nécessaire du puits présent sur la parcelle AB 420.

6) O.7 : observation de madame Julé

Cette propriétaire d'un terrain cadastré 2194 C, au lieu-dit Ar Guillor exprime son incompréhension de ne pas avoir reçu de réponse de la mairie en mars 2015 et en février 2016, suite à une demande de permis de construire sur ce terrain pour l'un de ses enfants. Cette personne demande donc de placer ce terrain en zone constructible car deux lotissements jouxtent ce dernier, il est desservi par tous les réseaux et bordé de deux voies de circulation. Elle ajoute que cela permettrait de participer au rajeunissement de la population, d'éviter que son terrain ne soit pris pour une déchèterie et que cela rapprocherait son fils de son lieu de travail.

7) O.8 : doléance de madame Le Penver

Tout d'abord madame Le Penver regrette le manque de lisibilité du PLU et constate lors de l'étude des documents graphiques en mairie, que son terrain cadastré A 840 et classé UD dans le POS actuel, se situe en zone N dans le projet de PLU. Ce terrain a déjà fait l'objet de deux demandes de permis de construire (en 2012 et 2016) qu'elle s'est vu refuser car je cite « non conformes loi Littoral ». Or parallèlement, « 2 permis de construire dans la périphérie de ce terrain ont été acceptés », elle considère donc qu'il y a une « différence d'appréciation et demande que le seul terrain encore en mesure de pouvoir accepter une seule construction soit reconnu constructible sur 1 200 m², permettant ainsi la continuité de l'urbanisation dans ce hameau » et que ce terrain soit maintenu en « zone UD ». Elle se pose donc la question de savoir sur quels critères ces permis ont été accordés puisque, je cite « dans ces deux autorisations, il n'est pas fait référence à la loi Littoral et pourquoi mon terrain à l'inverse des autres, est refusé sur la base essentiellement de la loi Littoral ».

Madame Le Penver a ajouté une photocopie de l'extrait du registre des délibérations du 12 septembre 2016 sur lequel figure le plan de la commune avec les objectifs principaux du PLU mais sans zonage urbanistique précis.

Enfin, cette riveraine regrette la publication du projet du PLU dans un seul journal et que le document graphique du zonage du PLU ne soit pas à jour car ne faisant pas apparaître toutes les constructions.

8) O.10 : remarque des époux Bettencourt

Ces riverains s'insurgent contre la classification en zone UB de l'espace vert communal, d'environ 7000 m² et situé en contrebas du lotissement Roch Gwen Izelan. Ils rappellent que cet espace vert a été cédé à la commune pour un euro symbolique par AT Ouest (monsieur Lecoq et Carné) et ils désirent donc que cet espace puisse conserver son rôle actuel sans voir planer le spectre d'une possible conversion en terrain constructible.

9) O. 13 : observation de monsieur Lecoq

Cette observation a pour but de rappeler que les parcelles sur lequel se situe l'espace vert en contrebas des résidences Roch Gwen Izelan et Roch Gwen Uhelan ont été cédées à la commune pour l'euro symbolique et qu'elles sont actuellement classées en zone ND. Un dossier noté O.13, dans les pièces jointes au registre, accompagne cette observation. Dans ce dossier, se trouve une note reprenant les observations inscrites au registre et réexpliquant le contexte de vente, un extrait du plan de composition de la résidence Roch Gwen Izelan montrant les deux parcelles objets de la réclamation et une copie de l'acte de vente stipulant que ces parcelles sont « des espaces verts et une noue de rétention ».

10) O. 14 : annotations de monsieur Carné

Ce monsieur désire faire part de son mécontentement ainsi que celui de messieurs Richomme et Danet, tous demeurant à Louannec, concernant le projet de classement des parcelles 2040 et 2023 jouxtant le lotissement de Roch Gwen Izelan, en zone UB. Ils exigent le maintien de cet espace en aménagement paysager protégé.

11) O. 15 : remarque de monsieur Danet

Ce riverain porte sa remarque sur la parcelle C 1015 qui, selon toute logique, d'après lui, étant actuellement classée en zones NAs, devrait passer en zone A. Or, il s'avère qu'une partie de cette parcelle se retrouve en zone UB. Il espère que c'est une erreur de tracé car il menace de porter plainte et d'engager une action en justice car ce choix lui paraît très obscur, non motivé et résultant d'un arrangement occulte voire je cite « un cadeau en contrepartie de ... ». Cette observation est accompagnée de pièces notées O.14 et agrafées au registre d'enquête publique.

12) O. 17 : commentaires de monsieur Nicolas et de madame Adam

Monsieur Nicolas et madame Adam représentent l'indivision Nicolas. Leur demande porte sur la reconsidération de classement de certaines de leurs parcelles au lieu-dit Kernasclet. En effet, le projet de PLU les classe toutes en zone N. Or, ces propriétaires demandent le classement des parcelles 2150, 2158 et 2159 en zone UB car ce sont des terrains non labourables puisque très rocailleux, « ces parcelles de petite taille font partie du secteur urbanisé de Kernu et l'urbanisation de ces parcelles n'aurait pas de conséquence sur la préservation de la

zone naturelle contigüe » et enfin « la loi Littoral ne présente pas d'obstacle à l'urbanisation de ces parcelles car le projet de PLU reconnaît que le secteur de Kernu constitue un village ».

13) O. 18 : observation de monsieur Guyomar

Ont été agrafés des documents graphiques complétant les observations détaillées dans le courrier C.7.

14) O. 19 : proposition de madame Lebouc

Madame Lebouc, habitante du lotissement de Roch Gwen Izelan et riveraine de la portion de parcelle 1015 classée en UB dans le projet de PLU, s'inquiète des conséquences de ce classement sur la sécurité de circulation. Dans ce document, cette personne rappelle les principes de circulation dans ce secteur et démontre le caractère dangereux de l'urbanisation en pointe de cette parcelle pouvant gêner gravement la visibilité. Elle propose donc de laisser cette pointe en pelouse et de compenser par un décalage éventuel de la limite de la portion de parcelle classée en UB.

15) O. 20 : observations madame et monsieur Laurette

Ces riverains ont fait l'acquisition de deux parcelles dont la première comporte des « bâtiments en état de chantier abandonné » suite à une vente dû à une liquidation et qu'ils désirent réhabiliter. Ces bâtiments sont situés sur la parcelle 479 et classée dans le projet du PLU en UB, parcelle comprise dans le « périmètre de protection du commerce et de l'artisanat de Pont Ar Sauz. D'après ces propriétaires, ce bâtiment étant « situé dans le prolongement du restaurant « Le Garde Manger » et du pub « Le Dockland », il serait souhaitable de pouvoir créer dans ce bâtiment un atelier artisanal ou un commerce ».

Par ailleurs, ces riverains sont désireux de réaliser une extension légère sur la parcelle 977 et se questionnent sur sa conformité au regard de la loi Littoral.

16) O. 21 : doléance de monsieur Lepage

Ce monsieur représente la SCI Leparmor et demande à ce que les parcelles OA 1104 et OA 1106 dont l'avenir est de passer en zone UY si le projet de PLU est validé, d'être incluses dans la zone UC car elles comportent des bâtiments d'habitation ou à vocation à le devenir. Or le classement de ces parcelles en UY limiterait leur usage dans ce but.

17) C. 1 : courrier des époux Millet

Dans ce courrier, ces riverains propriétaires de la parcelle AB 130, rue du professeur Lesné rappellent que leur parcelle est actuellement constructible dans le POS actuel. Or, ce terrain dans le projet de PLU est situé en zone N. Cependant, ces riverains sont désireux de le vendre dans le but de réaliser des habitations. Ils réfutent donc ce choix de zonage et se posent la question du bien-fondé de ce dernier car je cite « ce terrain n'est pas concerné par la loi Littoral, il n'est pas situé dans une zone de sites naturels recensés, ni dans

une zone de risques naturels, la topographie du terrain ne le situe pas dans un secteur à urbanisation difficile, et il est situé dans une zone d'urbanisation ponctuelle, intégré dans une zone résidentielle déjà construite du centre bourg de la commune, il renforcera le poids de la population à proximité des commerces et des services. Dans le cadre de la révision du PLU, ce terrain permettra justement de garantir la diversification de l'offre d'habitation. Dans le cadre du PADD, notre terrain répond à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, il répond à l'objectif d'affirmer la centralité du bourg ».

Les époux Millet ont joint à cette observation la photocopie du certificat d'urbanisme opérationnel du 13 octobre 2016 ainsi qu'un courrier du département, du service des eaux de la LTC et un document graphique présentant le lotissement de quatre habitations projeté par les propriétaires.

18) C. 2 : courrier des époux Adam

Il y est fait mention d'un échange antérieur à l'enquête publique entre le maire et les propriétaires désireux de pouvoir relier le secteur de l'OAP n°9 à leur parcelle AC 373 par un sentier piéton. Ils réitèrent grâce à ce document, cette demande car ils souhaitent pouvoir se rendre à la plage en évitant les voies de circulation.

19) C. 3 : courrier de madame Ydée et de monsieur Goyard

Ces riverains, habitant du lotissement du Penker s'insurgent contre l'existence de l'emplacement réservé permettant l'accès à l'OAP n°2. En effet, cet emplacement réservé et constituant une voie de circulation, traverse les parcelles de ces riverains. Or ces derniers rappellent les travaux qu'ils ont réalisés afin de rendre leur maison indépendante (dans le cas d'une vente éventuelle), d'un gîte qu'ils louent. Ils s'opposent à ce choix car : le passage de véhicules perturberait de façon notoire leur tranquillité et celle de leurs locataires, déprécierait la valeur de leurs biens immobiliers et empêcherait toute possibilité de location du gîte. En outre, ils s'opposent au choix porté sur l'accès à l'OAP car il leur paraît plus judicieux d'y accéder par une voirie déjà existante et un terrain libre de construction dans ce secteur.

De plus, ces riverains rappellent que le secteur choisi pour l'OAP Penker Sud a toujours été considéré une zone verte.

20) C.4 : courrier de madame Julé

Il contient exactement les mêmes informations que l'observation déposée en mairie, sur le registre et annotée O.7.

21) C.5 et C.9 : courriers de monsieur et madame Aubertin

Leurs revendications portent quant à elles sur le choix de l'emplacement réservé desservant le secteur prévu pour l'OAP n°2 Penker-Sud. En effet, la voirie envisagée passe par leur propriété et utiliserait le tracé de leur chemin privé (réalisé à leurs frais). Ces propriétaires rappellent que lors de leur projet d'achat du terrain dans ce lotissement, le maire leur avait certifié que des voies d'accès seraient réservées pour accéder aux parcelles

non encore construites. Ils craignent une dévaluation importante de leur bien suite à la réalisation de ce projet d'emplacement réservé.

De plus, ils ne comprennent pas que le choix se soit porté sur la partie sud de ce secteur « vert » nécessitant l'accès par leur propriété alors que des voiries plus adaptées, notamment en largeur, sont déjà existantes mais desservant la partie nord. Ce choix d'urbaniser la zone sud leur apparaît donc non motivée et obscure par rapport à la partie nord bien desservie.

Mais encore, ils contestent ce projet d'accès par leur propriété et celle de leur voisin car la largeur entre les deux garages des propriétés adjacentes ne sont espacés que de 4 mètres au plus. En effet, le garage de monsieur Aubertin se trouve sur la trajectoire de la voie de circulation envisagée.

Le courrier C.9 rédigé par ces riverains est le même que le C.5, seul un plan cadastral vient le compléter.

22) C.6 : courrier des époux Raymond

Les époux Raymond sont d'anciens exploitants agricoles et leur fils a repris l'exploitation et les terres. Or le projet du PLU englobe dans des secteurs à OAP, de nombreuses terres leur appartenant. Ceux-ci s'opposent donc au projet de PLU pour les raisons suivantes : les terres placées en zonage UE (nouveau terrain de foot et vestiaires) pour 3,96 ha, sont situées à 100 mètres de l'exploitation et donc je cite « pourquoi ne pas prendre dans la réserve foncière de la commune » ? De plus, les époux Raymond considèrent que si l' OAP 9 devait se faire, ils ne seraient plus chez eux et enfin, ils indiquent que le projet de route (emplacement réservé) passe à proximité de la stabulation libre des bovins ce qui posera problème pour la sortie des bêtes.

23) C.7 : courrier de madame Bauchot et de monsieur Guyomar

Ce courrier fait référence à l'observation notée O. 18 dans le registre d'enquête publique. Dans leur courrier, ces riverains s'opposent au projet d'emplacement réservé desservant le secteur de l'OAP n°2 du Penker car empruntant le tracé de leur chemin privatif ce qui entraînera une dépréciation de leur bien ainsi que des désagréments visuels et auditifs. L'incompréhension sur le choix porté pour cet accès est renforcée par l'existence d'accès vraisemblablement prévus, mais plus au nord et selon ces riverains, mieux dimensionnés.

24) C.8 : Courrier de l'AEPL

L'AEPL est l'Association d'Education Populaire Diwan Louaneg. L'AEPL s'est associée à l'équipe pédagogique de l'école Diwan pour faire des suggestions d'aménagement de la voirie et de réaménagement urbain permettant de sécuriser les abords de l'école. En effet, un virage dangereux se situe aux abords du portail d'entrée de cette école et représente donc un véritable risque malgré la barrière de sécurité déjà mise en place. Cette réflexion pourrait être réalisée dans le cadre de l'OAP n°8 (centre bourg-terrain de football) prévoyant notamment une zone notée « espace public à requalifier » (au niveau de la maison Saint-Yves, de ses parkings, de la rue Saint-Yves et du début de la rue de l'île aux Moines). Le projet de PLU et les modifications dans ce secteur permettraient de supprimer le virage et donc de renforcer la visibilité de l'école et des enfants ainsi que de faire

des aménagements complémentaires pour sécuriser davantage le site (trottoir, barrières, signalétique).

Enfin, à l'occasion de la requalification de l'espace public, l'AEPL souhaiterait voir sa cour de récréation augmenter en superficie afin d'installer un préau et de prévoir un accès aux étages du bâtiment si nécessaire.

25) C.10 : courrier de madame Goasdoué

Dans ce courrier concernant des parcelles contiguës au lotissement de Poujalous, madame Goasdoué et consorts souhaitent apporter des informations sur l'usage de ces dernières. En effet, bien que classées actuellement en zone 9 NAr actuellement et prévues dans le projet de PLU en zone A, ces dernières n'ont plus d'usage agricole (les bâtiments notamment). Ils demandent donc à ce que les parcelles :

- OA 1031 et OA 370 soient classées en zone UC car constituant des unités foncières urbanisables facilement (proximité immédiate du lotissement de Poujalous, réseaux divers à proximité). Ce qui constituerait pour cette indivision, une première unité foncière.

- Et que les parcelles OA 366, OA 367, OA 368, OA 369 et une partie de la parcelle OA 1031 soient aussi classées en zone UC car constituant une seconde unité foncière potentielle.

26) C.11 : courrier de madame Le Morvan

Ce courrier fait suite à deux visites de cette propriétaire et de son mari lors de mes permanences. Leurs parcelles sont situées en zone A dans le projet de PLU et ils souhaiteraient que l'une d'entre elles puisse être reclassée en zone U afin de pouvoir la vendre à but d'habitat.

27) C.12 : courrier de monsieur Rolland

Ce riverain demande à ce que soit reconsidéré le classement de deux parcelles lui appartenant :

- parcelle n°1125 dans le secteur de Gravelen. Cette parcelle est comprise, dans le projet de PLU, dans la zone N. Or il considère que ce classement ne convient pas car : dans le POS actuel elle est classée 15 NAs, elle est en accès direct du réseau routier, elle est proche des réseaux eaux usées et potables, EDF, sans travaux importants.

- Parcelle n° 805 (anciennement A326) en zone Nr actuellement. La demande de classement de cette parcelle en zone U repose sur les mêmes arguments et cette parcelle jouxte une zone pavillonnaire.

28) C.13 : courrier anonyme

Cet anonyme se questionne sur les possibilités de « créations d'habitats rapportés », ceci notamment en zone N.

29) C.14 : courrier des époux Joncour

Les époux Joncour rappellent en premier lieu un accord oral passé entre le précédent maire et eux-mêmes concernant la parcelle 2032 (rue Roch Wenn) sur laquelle il avait été envisagé de faire deux

lots constructibles en contrepartie de l'achat, je cite « à prix modique d'une partie de notre parcelle pour permettre la continuité du chemin piétonnier reliant le Penker à Roch Gwen ». Ce courrier est accompagné d'une lettre adressée au maire lui expliquant que si leur doléance n'était pas prise en compte, ils fermentaient l'accès à ce chemin puisqu'une partie de celui-ci a été, d'après ces riverains, réalisés à leurs frais.

30) C.15 : courrier des habitants du lotissement de Mabiliès

Ce courrier a été rédigé par les habitants du lotissement de Mabiliès et riverains au secteur portant l'OAP n°10. Dans celui-ci, les habitants souhaitent soulever deux problèmes sur le choix de ce secteur. En effet, tout d'abord, les habitants craignent que le projet présenté contribue à l'augmentation des nuisances sonores notamment par un accroissement de la circulation. Or leur choix s'était porté sur ce quartier et ces rues en impasses pour le calme qu'il représentait. Dans un second temps, ces riverains insistent sur le caractère accidentogène de la rue prévue pour l'accès à l'OAP car elle ne présente pas la largeur nécessaire pour le croisement de deux véhicules lorsque d'autres véhicules sont stationnés. Ainsi, n'étant pas réfractaires au projet d'OAP, ils demandent par contre à ce que soit reconsidéré l'accès par la rue de Trélevern.

31) C.16 : courrier des époux Grimault

Les époux Grimault s'opposent très fermement au classement de leurs parcelles AD 19, AD 21, AD 22 et AD 23 en zone EPP puisque selon eux, ces parcelles étaient anciennement cultivées et je cite « n'ont donc rien d'espaces paysagers » et le développement de la végétation désormais présente sur ces parcelles est le fruit d'une « pousse sauvage rapide d'arbres types érables communs (majoritairement à 95 % environ) poussant comme du chiendent ». Ils désirent donc que ces parcelles soient requalifiées selon leurs titres notariés (à savoir : lande ou terre).

Par ailleurs, ils s'opposent au fait de mentionner l'existence de l'exutoire eau pluviale présent sur la parcelle n°22 et reporté sur le document graphique PLU, car aucune servitude liée à cette évacuation ne figure dans leurs actes notariés. Les époux Grimault soulignent qu'ils sont donc en droit de la supprimer ou de l'obturer.

De plus, ils soulèvent le fait que cette canalisation participe à l'accélération de l'érosion et ne présente pas d'ouvrage de protection comme une tête de buse. Concernant donc cet exutoire, ils souhaitent voir disparaître la mention de son existence dans tous documents.

32) C.17 et C.18 : courriers de monsieur Boulangé

Monsieur Boulangé a déposé en mairie deux courriers accompagnés chacun de documents annexes pour appuyer ses demandes. Le premier courrier porte sur le souhait de réaliser une serre dans sa propriété, ce que lui interdit le règlement du projet de PLU car des annexes dont la surface atteint la limite fixée, sont déjà existantes sur la parcelle évoquée dans le courrier. Monsieur Boulangé demande donc à ce qu'une zone dite « STECAL » soit instaurée afin de lui permettre de réaliser son projet. Il s'appuie sur l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Dans le second courrier, monsieur Boulanger se questionne sur le choix du classement des parcelles riveraines à sa propriété en EBC car ce classement engendre de nombreuses contraintes notamment pour leur entretien. Il en profite pour redéfinir différents termes de sylviculture car ayant consulté plusieurs personnes ou organismes, les réponses lui semblait parfois contradictoires. Il redéfinit aussi les objectifs d'un EBC et se questionne sur l'opportunité de classer ces terrains plutôt en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article 123-1-5 du code de l'Urbanisme, pour les protéger.

33) C.19 : ensemble de courriers de riverains

L'enveloppe déposée en mairie le 14 février 2017, contenait les courriers de monsieur Colas, Bertrand, Richard et Mauray. Ces 4 riverains ont rédigé le même courrier concernant le classement envisagé pour les parcelles C 2040 et C 2023 en contrebas du lotissement de Roch Gwen Izelan. Ils jugent, en effet, totalement inacceptable (droit privé ou droit de l'urbanisme) le choix de classement en zone UC de ces parcelles, de par leur nature, leur fonction et leur modalité de cession à la commune. Ils espèrent donc que ce classement résulte d'une erreur. Dans le cas contraire, ils seront prêts à entamer une procédure d'annulation du PLU car ils estiment que cela constitue « une grave spoliation pour les allotis qui ont acheté leur terrain avec la garantie que cet espace paysager sera toujours préservé par la commune, au bénéfice des résidents du lotissement mais aussi des habitants du voisinage ».

Ces riverains rappellent que ces deux parcelles constituent, je cite « des espaces verts paysagers figurant sur les plans du lotissement de Roch Gwen Izelan » et qu'elles « constituent un espace paysagé couplé avec le bassin de rétention » et qui « sont accessibles uniquement à partir d'un passage piéton situé entre les lots 15 et 16 du lotissement ». Les riverains soulignent que c'est pour cela que ces parcelles ont été cédées moyennant l'euro symbolique à la commune de Louannec et l'acte notarié stipule que cet espace (outre les voiries cédées) porte « sur des espaces verts concernant les parcelles C 2040 et 2023 ».

En outre, la majeure partie des parcelles constituant ce secteur en contrebas du lotissement, sont classées actuellement ND car situées en ligne de crête et assurant la continuité de la vallée boisée de Rosmapamon et rejoignent les EBC situés à l'Ouest sur la ligne de crête, ces riverains considèrent donc que le projet de PLU « est incompréhensible, voire probablement illégal » car ce sont des parcelles « qui participent à la qualité du paysage » et constituent « vraiment la coupure d'urbanisation correspondant aux dispositions fondamentales de la loi Littoral. »

➤ Observations des personnes publiques associées

Dans un second temps, sont ici résumées les observations, reçues par courrier et émanant de personnes publiques associées.

1) Courrier du Conseil Départemental (Service du patrimoine bâti)

Plusieurs remarques sont répertoriées dans ce courrier et l'avis sera favorable sous réserve de la prise en compte de celles-ci. Ces observations portent sur le réseau routier départemental, les sentiers de randonnée et la flore. Ces observations portent essentiellement sur le règlement du projet de PLU qui doit être complété afin d'être en adéquation avec les objectifs du Conseil Départemental.

Ces compléments concernent la rédaction des :

- Dispositions générales : paragraphes sur les EBC et sur les ouvrages spécifiques à compléter pour ne pas pénaliser les opérations de modernisation de voirie, ou d'installation d'éoliennes.
- Dispositions applicables aux zones du PLU (titres I, II, III, IV et V) : des propositions de modifications ou d'ajout sont réalisées et le conseil départemental demande à ce que ces suggestions soient intégrées aux articles concernés, à savoir article 2, 3, 4, 6, 11 et 12. Ces modifications proposées ont pour but d'assurer la compatibilité des projets routiers ou d'urbanisation (assainissement collectif ou autonome par exemple), avec le PLU.

Mais encore, le Conseil Départemental commente certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP 7, OAP 8 et OAP 10) et réalise d'autres suggestions sur les différents projets prévus au PLU. Ces commentaires visent à inciter la commune à réfléchir dès à présent aux règles et contraintes de circulation engendrées par ces OAP et aux aménagements qui incombent, ainsi :

- OAP 7 : précision sur le plan de circulation et création de liaison, interdiction de sortie sur certaines routes.
- OAP 8 : aménagement du nouvel accès, suppression de places de parking, modification des règles de circulation dans certaines rues.
- OAP 10 : création d'un emplacement réservé pour mise en place d'un carrefour et aménagements pour les déplacements doux.
- Autres projets et emplacements réservés impactant le domaine public routier départemental : pour ce qui est de la zone UE, le conseil Départemental demande à ce qu'elle fasse l'objet d'une OAP permettant notamment de prévoir les règles de circulation à ce niveau.

Pour Mabiliès, les différents projets vont entraîner une augmentation de trafic à prendre en compte et nécessite la mise en place « d'une circulation apaisée sur cette section de la RD et l'organisation de mouvements tournants », mais aussi la création d'un giratoire dont l'implantation devra être précisée, l'interdiction d'accès directs sur la RD 6, report des marges de recul le long de la RD 6 et modification en conséquence du règlement littéral ».

- Enfin le conseil départemental réalise des remarques d'ordre général, notamment il rappelle la nécessité de solliciter l'Agence Technique de la Maison du Département de Lannion pour autorisation pour certains types d'aménagements sur la voirie départementale et pour avis lors de demande d'autorisation d'urbanisme si celle-ci a un impact sur le réseau routier départemental ou lorsque la superficie totale du projet d'une opération d'aménagement est supérieure à un hectare.

Par ailleurs, concernant le volet Protection des milieux naturels, le conseil départemental rappelle tout d'abord, qu'il est nécessaire d'inscrire les sentiers au P.D.I.P.R (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées) et de reporter l'ensemble des itinéraires sur le document graphique. Il rappelle à cette occasion les démarches à respecter lors de l'élaboration du P.D.I.P.R. Ensuite, il incite à identifier et localiser la flore d'intérêt patrimoniale.

En dernier lieu, le Conseil Départemental insiste sur l'existence de deux espèces à forte valeur patrimoniale et protégées, existant sur le territoire de la commune.

2) Courrier du Conservatoire du littoral

Ce courrier porte une observation sur la contradiction au niveau du secteur maritime du Lenn entre les enjeux écologiques de ce secteur (accueil des oiseaux, problématique de la qualité de l'eau, problématique d'espèces exotiques invasives au niveau du cordon de galets) et les activités de plaisance qui s'y déroulent. Il rappelle qu'une convention a été envisagée à moyen terme pour restaurer et préserver cet ensemble au niveau du Lenn et que le maintien et le confortement de l'activité nautique n'est pas compatible avec cette convention. Il conclut en laissant l'appréciation à la commune de songer à des mesures de protection réglementaires et à un classement plus appropriés afin de ne pas compromettre définitivement les équilibres écologiques sur ce secteur.

3) Courrier de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), service Environnement-unité nature-forêt

Dans ce courrier, l'agent de l'état regrette tout d'abord le manque d'argumentations et d'explications sur la méthode de définition des espaces boisés sur le territoire de la commune et du choix des critères pour leur classement. Dans cette lettre, sont donc repris dans un premier temps, les bois proposés en EBC et leurs caractéristiques. Dans un second temps, trois observations, en regard du classement sont soulevées :

- Nécessité d'homogénéisation dans le classement des espaces boisés sur la frange littorale au lieu-dit Nantouar (problème de double classement),
- Modification de classement pour le boisement de Placen Varac'h,
- Correction indispensable de deux anomalies de classement sur trois parcelles sur le secteur de Malfos.

Ainsi, sous réserve de la prise en compte de ces observations, un avis favorable est porté au projet de PLU.

4) Courrier de l'ARS (Agence Régionale de Santé) Bretagne

Ce courrier relève des points à préciser concernant :

- la qualité de l'air et l'attention qui doit être portée lors de la végétalisation des espaces verts ;
- les risques sanitaires liés aux sites de baignade ;
- les nuisances sonores (recensement nécessaire de leurs sources) ;
- la pollution des sols et le risque lié au radon (rappel des dispositions à prendre pour limiter le risque).

5) Courrier de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor

Dans ce courrier, la chambre d'Agriculture réalise trois observations : la première relative au diagnostic agricole, la seconde relative aux secteurs Ns et UE et la dernière concernant le classement en zone N.

- Diagnostic agricole : manque de développement dans l'analyse et le diagnostic agricoles.
- Secteurs Ns et Ne : manque de justification sur la localisation, les besoins en surface et la temporalité de mise en place du projet de terrains de football, projet qui, selon la chambre d'agriculture est consommateur d'espaces.
- Classement en zone N : étonnement par rapport à la surface représentée par le secteur N sur la commune en regard de la zone A et par rapport à la justification de ce choix. De ces interrogations découle une nécessaire réflexion sur le reclassement de certaines parcelles en zone A.

6) Courrier de Rte (Réseau de transport d'électricité)

Dans ce courrier, Rte rappelle les infrastructures présentes sur la commune de Louannec et demande à ce que les documents graphiques, le règlement et les annexes en tiennent compte. Rte demande aussi qu'il soit procédé à des adaptations au niveau de certains articles du règlement, ainsi qu'une modification de classement de certaines parcelles (déclassement partiel d'EBC car incompatible avec les servitudes dites 14) et des corrections de tracés dans les cartes, pour que Rte puisse effectuer correctement ses différentes missions. Par ailleurs, dans cette lettre, Rte en profite pour rappeler les démarches à effectuer auprès de leurs services lors d'opérations d'urbanisation

7) Courriers de Courrier de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), service Mission observation des territoires, développement durable et paysage.

Ce courrier renferme d'une part l'avis de la CDPENAF sur le projet de révision du PLU d'autre part, l'avis sur la délimitation de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil en zone naturelle, agricole ou forestière. Le premier avis est favorable à ce projet et son règlement, sous réserve, je cite « qu'il soit indiqué explicitement que les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire ».

Par contre, concernant le second avis, il s'avère que celui-ci est favorable sur la délimitation de deux de ces secteurs (Nt et Ne) mais s'oppose à la délimitation du secteur Ns car la justification des besoins en superficie est trop succincte et il impacte l'activité agricole.

Par ailleurs, un second courrier émane de cet organisme, émettant un avis favorable au choix de classement des secteurs déterminés par la commune en EBC à condition de prendre en compte les ajustements proposés par les services de la DDTM.

8) Courrier de Lannion-Trégor-Communauté

Globalement, l'avis émis est favorable, cependant la LTC demande à ce que soient apporté un certain nombre de corrections mineures sur : les compétences de Lannion-Trégor Communauté, complément de l'article 2 ou 15 par une règle sur la densité des habitations, clarification sur la réglementation sur les zones humides et modification de l'article 1 de la zone UY.

9) Courrier du Ministère de la Défense

L'auteur de ce courrier précise tout d'abord qu'aucune emprise militaire ni projet d'intérêt général ne sont implantés sur la commune de Louannec. Par contre, un oubli concernant une servitude d'utilité publique Défense concernant un réseau hertzien doit être rectifié.

10) Courrier de la Préfecture des Côtes d'Armor

Ce courrier est accompagné d'une note technique de 18 pages, renfermant de nombreuses remarques sur le projet de territoire et la stratégie de développement développés dans le projet de PLU, mais aussi sur la gestion économe de l'espace ou encore sur la conformité du PLU aux dispositions de la loi Littoral, sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, sur la prise en compte du patrimoine naturel, la préservation de la ressource en eau, les risques et nuisances sur le territoire de Louannec et enfin sur la mise en forme du projet du PLU. Dans cette note technique, sont aussi brièvement rappelés les différents avis des PPA.

Ce courrier soulèvent deux problèmes majeurs à savoir, en premier lieu, que le projet de PLU n'est pas en compatibilité avec le SCoT Trégor :

- puisqu'il qualifie le secteur de Kernu zone urbaine (et donc classé U) contrairement au SCoT qui ne le juge pas agglomération au sens de la loi Littoral (ce qui lui interdit toute densification ou tout développement). Les orientations du SCoT ne sont donc pas suivies.
- Mais encore la surface projetée pour agrandir la zone d'activité de Mabiliès est de surface très supérieure à ce que prévoyait le SCoT.
- Ce projet va aussi à l'encontre des préconisations du SCoT car il ne respecte pas le fait que la délimitation des périmètres de centralités commerciales destinés à accueillir l'ensemble des commerces empêche leur installation dans d'autres secteurs. En effet, si un périmètre commercial a bien été établi, il n'empêche pas l'établissement de commerces par ailleurs.
- Pour conclure sur ce premier problème majeur, le PLU prévoit huit zones d'urbanisation immédiate (1 AU) pour 13 hectares et seulement deux zones d'urbanisation future (2 AU) pour 7 hectares

contrairement à ce que prévoit le SCoT.

Le second problème est la non conformité du projet de PLU avec la loi Littoral à plusieurs égards : respect du principe de continuité des agglomérations ou villages, préservation de la bande des 100 mètres du rivage, maintien des coupures d'urbanisation.

➤ Analyse des observations des riverains

Pour cette analyse et l'expression de mes commentaires, j'ai choisi de regrouper certaines remarques émanant de différents riverains portant sur les mêmes problématiques.

1) O.1, O.5, O.9, O.11 et O.12 : Observations de monsieur Nonen

Monsieur Nonen a mis en exergue des dysfonctionnements dans la procédure sur lesquelles je suis en accord comme l'oubli de ma part, du paraphage du registre, oubli cependant rectifié en cours d'enquête publique et qui de mon point de vue, ne perturbe donc pas le déroulement de cette enquête.

Concernant l'affichage, l'erreur de format des affiches pour la prorogation avait aussi été signalée par mes soins aux services municipaux, cependant l'affichage a été réalisé en temps voulu, ce qui est, à mon avis beaucoup plus important puisqu'il n'y a pas eu défaut de publicité.

Pour ce qui est du souci des pièces jointes parfois non disponibles en temps voulu, je tiens à préciser que lors de mes permanences, l'affluence importante des riverains m'a amenée à mettre à disposition les pièces en consultation dans une salle indépendante de la salle dans laquelle je recevais les riverains, ce qui explique notamment ce souci. Par rapport aux conditions de réalisation de l'enquête publique, il est certain que quelques désagréments ont été occasionnés par les travaux de réfection de la mairie, cependant, je considère cet accueil, quoique parfois exigü, était correct dans ce contexte de travaux.

Par ailleurs, s'il est vrai que les enregistrements des courriers reçus ont été ponctuellement réalisés, tous étaient convenablement joints au dossier. Pour ce qui de l'absence des délibérations des collectivités territoriales associées au projet de PLU, il semble que la commune de Louannec n'en a pas reçu.

Mes commentaires vont désormais se porter sur l'OAP 8 et les remarques de monsieur Nonen sur celle-ci. Je comprends le désarroi dans lequel est plongé ce riverain face au choix de l'emplacement réservé qui le touche particulièrement et les arguments avancés, cependant, contrairement à lui, je considère que le choix de la commune de réaliser cette OAP sur ce secteur est tout à fait approprié. En effet, c'est un secteur en cœur de bourg donc idéalement situé et qui répond aux orientations définies par le PADD et par le SCoT : densification

du tissu urbain existant, mixité sociale, prioriser les développements urbains dans le bourg et la centralité du bourg, développer les équipements, renforcer les connections vers le centre bourg, permettre aux personnes âgées en perte de mobilité de rester sur la commune à proximité des commerces.

De plus, ma visite sur le site, m'a permis de constater l'accès compliqué au stade de football et son caractère très enclavé qui semble ne pas faciliter son utilisation. La réalisation de cette OAP permettrait de dynamiser et de rendre plus attractif ce secteur. S'il est vrai qu'il existe déjà des voiries desservant ce secteur, leur étroitesse ne peut répondre aux besoins de circulation qu'engendrera un tel projet. Une solution de voirie devait donc être envisagée. La solution proposée par cet emplacement réservé me paraît donc appropriée. En effet, la parcelle retenue débouche sur une partie de la route principale avec une bonne visibilité et dans un secteur où la vitesse est déjà limitée et pourra l'être davantage. Elle permet une liaison directe de ce secteur vers les différents commerces du cœur de bourg ce qui est bénéfique pour le maintien des activités commerciales ce qui est aussi un objectif fort du PADD tout comme le développement et la mise en réseau des espaces fédérateurs.

Mais encore, je pense que la colère de monsieur Nonen et son désaccord par rapport au projet de l'OAP 8 portent essentiellement sur une mésentente à propos du montant de la transaction concernant sa parcelle, avec la mairie. Ce mécontentement est, me semble-t-il, compréhensible puisque cette offre m'apparaît largement sous-estimée ne serait-ce que par rapport à l'emplacement de cette dernière et à sa superficie. Il me semble que si le conseil municipal se repositionne sur son offre, en considérant que son projet d'OAP est d'ampleur, monsieur Nonen et sa copropriétaire, seraient prêts à réengager des négociations.

D'autre part, je suis en désaccord avec lui quand il évoque une contradiction avec les objectifs de la zone UA et quand il récrimine le classement en 1 AU du secteur de l'OAP 8 (car selon lui, il est inexact de considérer que la zone est déjà équipée et opérationnelle immédiatement) car situé en plein centre bourg, ce secteur bénéficie de l'accessibilité aux différents réseaux de distribution. Mais aussi, bien que le projet d'aménagement de l'OAP ne soit pas davantage défini, j'ose penser que les aménagements s'intégreront nécessairement au bâti existant puisque côtoyant l'église Saint-Yves et cette volonté d'intégration est exprimée à travers l'orientation 2 inscrite dans le PADD.

Par rapport au regret qu'aucune autre suggestion de plan de circulation n'ait été proposée et qu'il n'y ait pas de justification de choisir un accès sur la route de Tréguier (traversant le bourg), il m'apparaît assez logique de vouloir faciliter l'accès à la place centrale par une voie majeure de circulation, cette opération rentre à mon avis, dans le cadre de l'intérêt d'utilité publique puisque il répond aux attentes du PADD et permet de déplacer le terrain de sport afin de le rendre plus attractif, d'accès plus facile et davantage sécurisé (création de parking, voie d'accès correctement dimensionnée par exemple).

Par ailleurs, le regret exprimé par rapport au manque de développement et d'argumentaire concernant le choix définitif du projet de PLU retenu est relevé par d'autres riverains et PPA et je pense que le conseil municipal sera dans l'obligation d'être plus rigoureux dans ses explications lors d'éventuels ajustements du projet, ceci afin d'asseoir son projet et d'avoir l'aval de ses administrés, dans un souci de grande transparence.

Concernant son étonnement sur la non réalisation des travaux d'élargissement de la rue du Stade, (malgré un emplacement réservé dans le POS actuel), je n'ai pas de commentaire à formuler car non informée des projets de voirie sur cette commune et je pense que cela dépasse le cadre de cette enquête.

En outre, ce monsieur s'inquiète du manque possible de sérénité dans la décision finale du conseil municipal car pressé par les obligations calendaires (transfert de compétence sur l'urbanisme, le 27 mars 2017). S'il est vrai que le calendrier est serré, les entretiens réguliers que j'ai eu avec le maire de Louannec, monsieur Egault, lui ont permis de faire le point sur les doléances de ses administrés et de réfléchir à ces dernières, permettant au conseil municipal d'avoir la réactivité suffisante pour mener sereinement ce projet à terme.

Mais encore, concernant l'étape de concertation et ses éléments informatifs considérés trop succincts et peu fournis en explications, je considère qu'ils ont tout de même rempli, à mon avis leur rôle, puisqu'ils ont régulièrement tenu informés les riverains de la progression du dossier.

Je pense cependant que le conseil municipal a géré de façon maladroite la question de l'emplacement réservé intégrant la copropriété de monsieur Nonen et aurait dû l'en tenir informé le plus tôt possible afin de trouver rapidement un terrain d'entente pour que le projet puisse se réaliser de façon certaine.

Concernant le délai entre la réception de l'avis de la Préfecture et le début de l'enquête, qu'il considère insuffisant par rapport au volume de travail que ces remarques induisaient, je vais dans son sens. Cependant l'échéance de fin mars 2017 arrivant très vite, les marges calendaires étaient restreintes. Ceci a constitué à mon avis un handicap important pour finaliser ce projet. Cet obstacle a été accentué par de nombreuses remarques réalisées par les PPA et il est effectivement regrettable, que ces remarques n'aient pas été prises en compte avant de soumettre le projet de PLU à l'enquête publique.

Enfin, pour ce qui est de ses doutes concernant les solutions envisagées pour la gestion des eaux pluviales de la zone 1 AUHa compte tenu de la topographie des lieux, il est nécessaire de rappeler que des études plus approfondies sont réalisées lors de la réalisation des opérations projetées.

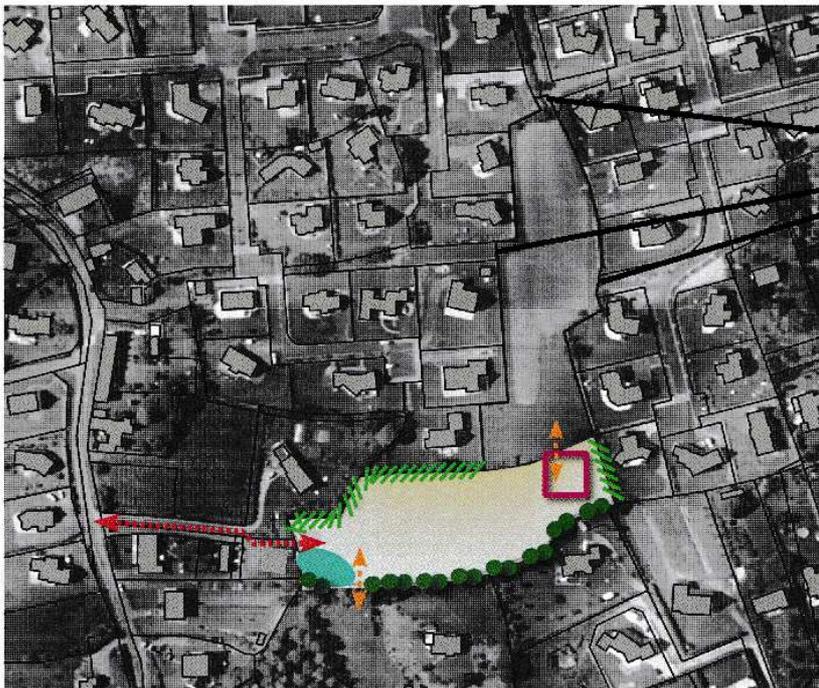
2) O.2 (mr Luart), O.18 (mr Guyomar), C.3 (mme Ydee et mr Goyard), C.5 et C.9 (époux Aubertin)

Concernant ce projet d'OAP 2 de Penker, j'abonde totalement dans le sens de ces différents riverains pour plusieurs raisons :

- l'accès choisi m'apparaît totalement incohérent en regard des infrastructures de desserte en voirie

que présente ce secteur dans sa partie Nord, comme l'indique le plan de la zone, ci-dessous.

2. PENKER SUD



Superficie du site de l'OAP : 0,55 ha

-  Périimètre de l'OAP
-  Principe d'accès routier à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Boisement à préserver
-  Placette à créer
-  Transition paysagère à prévoir
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales éventuel

- le choix de l'emplacement réservé m'apparaît incompréhensible et surtout inopportun par ses difficultés de réalisation comme la différence de hauteur entre le terrain à desservir et les terrains d'accès comme en témoigne mes photographies prises lors de ma visite et surtout par le manque de largeur de cette voie d'accès prévu, comportant qui plus est, sur son tracé éventuel, un garage !

Les photographies, page suivantes, ont été prises lors de ma visite de février 2017.



Lieu de passage projeté de la voirie d'accès à l'OAP 2

Hangars des deux riverains.



Terrain sur lequel est programmée l'OAP 2

Différence de cote marquée entre les deux terrains.

Cette photographie montre l'entrée de la voirie constituée par l'emplacement réservé desservant l'OAP 2.



Hangars des deux riverains concernés par l'emplacement réservé.

Zone de passage de la voirie

3) O.3 et O.16 : observations de monsieur Guillerm

Je ne possède pas les réponses à toutes les questions de monsieur Guillerm, je vais donc tout d'abord lui donner mon point de vue et ensuite quelques éléments afin de tenter d'éclaircir cette situation.

La parcelle 368 est certes desservie par tous les réseaux nécessaires à la viabilisation d'une parcelle mais elle se situe dans les espaces proches du rivage. A ce titre, je pense qu'il y aurait une rupture dans l'harmonie de la zone car ce serait la seule parcelle en limite de la bande des 100 mètres où la densité en constructions serait importante (je rappelle que la commune doit respecter une moyenne de 20 logements par hectare pour être conforme au SCot). Cette densité contrasterait alors avec le lotissement adjacent.

D'autre part, l'argumentaire concernant le caractère constructible de ce terrain qui est, je cite « dans le prolongement direct et sans rupture d'urbanisation avec le bourg depuis le centre ville et en conséquence conforme à la loi Littoral prévoyant la possibilité d'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage » se heurte au fait que plusieurs critères rentrent en ligne de compte pour juger de cette continuité d'urbanisation. Ces critères sont par exemple : la densité significative des constructions entourant le terrain d'implantation de la construction, l'importance, la topographie des lieux et même parfois la destination et l'implantation de la construction envisagée. J'incite le lecteur à prendre connaissance des fascicules réalisés par la DREAL traitant de ce sujet « espaces proches du rivage ». Ci-dessous un extrait de ce document expliquant par ailleurs la notion d'extension d'urbanisation :

Dans son arrêt du 7 février 2005, « Société Soleil d'Or » (n°264315), le Conseil d'Etat a posé un considérant de principe dans lequel il énonce qu'une "opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions".

Ainsi, à mon sens il serait assez risqué pour la commune d'inclure cette parcelle en zone UCI car elle s'exposerait alors à des risques de contestations et de contentieux lors d'une éventuelle opération d'aménagement urbain.

4) O.4 : commentaire de madame Le Goffic

Concernant la suggestion de suppression d'une liaison douce située près de sa parcelle, je pense que cette dernière est justifiée car il existe effectivement une liaison de ce type au nord de sa parcelle et l'on peut se

demander l'intérêt de redondance de liaison douce à ce niveau, en regard à la faible longueur que cette liaison représentera.

5) O.6 : Doléances de madame Rolland

Si le principe de la liaison douce disparaît, il me semble que sa demande de retrait de la parcelle AC 517 comprise dans ce secteur soit envisageable mais il est à rappeler que la densité de logements est une orientation du SCoT, la commune doit donc s'y soumettre et le fait d'enlever la parcelle de l'OAP n'y change rien.

6) O.7 et C.4 : observation de madame Julé

Concernant la parcelle de madame Julé, la situation est délicate car même si elle dispose d'une desserte en réseaux et voie de communication suffisant, son passage en zone U provoquerait le mitage des terres agricoles ce qui est totalement contraire aux orientations du PADD et du SCoT. De plus, suivant le SCoT, le secteur de Kernu n'est pas une agglomération donc de nouvelles constructions ne sont pas envisageables.

7) O.8 : doléance de madame Le Penver

Pour ce qui est des remarques concernant le manque d'actualisation du document graphique, je suis en accord avec cette remarque, mais au cours de l'enquête des documents graphiques actualisés ont été ajoutés à ma demande au dossier. Par contre, je souhaite rappeler que la publicité du projet d'enquête du PLU a bien été réalisée selon les modalités réglementaires, à savoir dans deux journaux.

Concernant l'extrait du registre des délibérations du 12 septembre 2016 sur lequel figure le plan de la commune avec les objectifs principaux du PLU mais sans zonage urbanistique précis, s'il est vrai que les zonages ne sont pas indiqués, ce document graphique a pour but de montrer les orientations du PADD et ne constitue pas le document graphique du PLU.

Vis-à-vis de la requête concernant la requalification de sa parcelle en zone U, bien que ne pouvant me substituer ni à la commune de Louannec ni aux instances de décision, il me semble qu'elle est difficilement acceptable car déjà objet de deux refus de demandes de permis de construire et que cette parcelle est située dans les espaces proches du rivage, est élément du secteur de Nantouar non défini en agglomération donc où il n'y a pas de possibilité d'urbanisation future, d'après le SCoT et d'après la loi Littoral.

De plus, si je ne peux répondre à la question des critères retenus pour l'accord ou le refus de ces permis de construire, cependant je peux donner les éléments de réflexion suivants et déjà évoqués : cette parcelle étant dans les espaces proches du rivage, sont pris en compte la densité significative des constructions entourant le terrain d'implantation de la construction, l'importance, la topographie des lieux et même parfois la destination et l'implantation de la construction envisagée. J'incite une nouvelle fois, le lecteur à prendre connaissance des fascicules réalisés par la DREAL traitant de ce sujet « espaces proches du rivage ».

8) Remarques O. 10 (époux Bettencourt), O.13 (mr Lecoz), O.14 (mr Carné), C.19 (ensemble de courriers de riverains).

Je rappelle que tous ces riverains et allotis, s'insurgent contre la classification en zone UB de l'espace vert communal, d'environ 7000 m² et situé en contrebas du lotissement Roch Gwen Izelan. Ils rappellent que cet espace vert a été cédé à la commune pour un euro symbolique et ils désirent donc que cet espace puisse conserver son rôle actuel. Ainsi, je vais dans le sens de ces remarques car le classement en zone U paraît incompréhensible notamment en regard de l'utilisation (présence d'un bassin d'orage dans l'une d'elle) et de l'accessibilité à ces parcelles (chemin piétonnier) et aux conditions de cession de ces dernières au profit de la commune. Je pense qu'un simple classement en EPP (Espace Paysager à Protéger) n'est ici pas approprié car il n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site. Je considère donc qu'il serait plus judicieux de reclasser ces parcelles en zone N car de plus elles constituent une continuité de la trame verte instaurée sur la commune, répondant ainsi aux prescriptions du SCoT et de la loi Littoral.

9) O. 15 : remarque de monsieur Danet

Je suis en accord avec cette remarque, puisque définir une fraction de parcelle en zonage U à ce niveau est contraire aux orientations du PADD établi et du SCoT puisque notamment cela participe au mitage de l'espace agricole et renforce l'étalement urbain, ce qui va à l'encontre des objectifs fixés.

Je compléterai en ressoulignant, que d'après le SCoT, le secteur de Kernu ne constitue pas une agglomération et que d'augmenter les surfaces urbanisables à ce niveau met le PLU en contradiction avec ce document supra communal.

10) O. 17 : commentaires de monsieur Hervé et de madame Adam

Même si les doléances de ces riverains sont tout à fait compréhensibles, car ces parcelles sont en continuité avec l'urbanisation, à faible valeur agricole (qualité des sols et superficie) elles se heurtent une fois de plus au risque d'incompatibilité entre le PLU projeté et le SCoT actuellement en vigueur puisque ces parcelles se trouvent sur le secteur de Kernu et dans l'espace proche du rivage (donc heurt par conséquent avec la loi Littoral).

11) O. 19 : proposition de madame Lebouc

Si la portion de la parcelle 1015 devait rester en zonage UC, je considère que les suggestions apportées par cette riveraine sont à prendre en considération car participant à l'amélioration de la sécurité routière au sein d'un lotissement de superficie importante (67 lots).

12) O. 20 : observations madame et monsieur Laurette

La parcelle 479 et classée dans le projet du PLU en UB est comprise dans le périmètre commercial (délimité en jaune dans le document graphique) donc il me semble que le devenir commercial de ces bâtiments soit réalisable. Par ailleurs, la réalisation d'une extension légère sur la parcelle 977 me semble envisageable suivant la loi Littoral car cette parcelle se situe dans un secteur urbanisé (zonage UB).

13) O. 21 : doléance de monsieur Lepage

Je vais dans le sens de la requête de ce riverain ce qui permettrait de réaliser une linéarisation de la délimitation de cette zone, rendant aussi sa lecture plus aisée. Mais surtout, cette incorporation au secteur UC lui permettra d'aller au bout de son projet et ne remet pas du tout en cause les orientations et d'économie du projet de PLU.

14) C. 1 : courrier des époux Millet

Malgré tous les arguments avancés par ces propriétaires pour justifier le reclassement en zone UC de leur parcelle rue du docteur Lesné, il me semble que ceci ne puisse être reconsidéré pour deux raisons :

- la superficie urbanisable pour répondre aux besoins futurs de la commune est déjà atteinte. Il s'avère que les POS étaient très consommateurs d'espaces naturels et agricoles pour les projets d'urbanisation et les PLU se doivent de modérer la consommation en ces mêmes espaces.
- La topographie des lieux et l'accessibilité à cette parcelle la rendent à mon avis peu propices à une urbanisation, d'autant plus que le SCot prévoit une densité à l'hectare de 20 logements ce qui risque d'augmenter les difficultés d'urbanisation sur cette parcelle pentue et desservie par une ruelle assez étroite, présentant de surcroît, une déclivité marquée et un virage à mon avis, dangereux.

Mes photographies illustrent ces deux points : pente de la parcelle marquée.



Virage d'accès à la parcelle dangereux avec manque important de visibilité.



15) C. 2 : courrier des époux Adam

Je pense que cette suggestion peut être envisageable et sera à prendre en compte lors de la réalisation de cette OAP puisqu'actuellement les éléments d'aménagement proposés sont provisoires. En outre, il faut bien considérer qu'une liaison douce doit être accessible à tous, or il me semble que la liaison demandée ne desservirait que la parcelle des demandeurs ce qui limite grandement le caractère d'utilité publique.

16) C.6 : courrier des époux Raymond

Les remarques des époux Raymond sont tout à fait justifiées et je trouve regrettable qu'une concertation n'est pas eu lieu en amont avec ces propriétaires terriens car ils sont concernés par différentes OAP et sur de grandes superficies. Il eut été intéressant pour la commune de connaître la position de ces propriétaires par rapport à la vente future de leurs parcelles. Cela aurait évité au conseil municipal d'envisager des solutions alternatives pour les différentes OAP projetées (terrains de football UE, OAP 9 à but d'habitat et emplacement réservé) d'autant plus que ces deux OAP sont soit UE soit classée en zone 1 AUHc donc destinée à l'urbanisation dans un avenir proche. La position actuelle des époux Raymond contrarie donc fortement ces perspectives communales. Je rappelle que ces terres sont actuellement exploitées par le fils de ces riverains. Cette situation aurait certainement pu être évitée par une étude plus approfondie du contexte agricole sur la commune. D'autant plus que les objectifs du PADD sont de limiter la consommation des espaces agricoles, permettre la modernisation des exploitations et éviter le morcellement des terres agricoles par l'urbanisation.

17) C.8 : Courrier de l'AEPL

Les suggestions de l'Association d'Education Populaire Diwan Louaneg portent sur l'aménagement de la voirie et sur un réaménagement urbain plus global, permettant à la fois de sécuriser les abords de l'école et d'augmenter le confort et la capacité d'accueil des enfants inscrits à l'école Diwan. Le dossier déposé étaye de façon claire et argumentée la situation actuelle et les dangers auxquels sont exposés quotidiennement les élèves fréquentant cet établissement. En effet, j'ai pu constater, en me rendant sur place, que la visibilité n'était pas bonne, à cause du virage évoqué, que la chaussée ne présente pas de trottoir, qu'elle est étroite, qu'il n'y a pas de marquage au sol pour des emplacements éventuels de parking dans la partie « arrière du bâtiment ». Je suis par conséquent tout à fait en accord avec la demande de cette association. Peut-être serait-il intéressant de l'associer à la réflexion du futur aménagement de l'espace public à requalifier, lors de la concrétisation de l'OAP 8.

18) C.10 : courrier de madame Goasdoué

Concernant la demande de voir ses parcelles passer en zonage UC, je vais dans son sens car elles sont situées dans un secteur présentant une topographie propice à l'urbanisation et desservies par toutes les infrastructures nécessaires. J'y suis d'autant plus favorable que j'y verrai l'implantation d'une OAP qui pourrait remplacer en partie les surfaces urbanisables que compte le projet d'OAP 9, qui à mon avis est voué à l'échec. Cependant je crains que les différents PPA s'y opposent car allant dans le sens de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace agricole auxquels s'oppose la loi ALUR notamment.

19) C.11 : courrier de madame Le Morvan

La requête formulée par cette riveraine ne peut pas être, à mon avis, retenue par la commune car ces parcelles à la vue de leur situation géographique ne peuvent être que vouées à l'agriculture et les inclure dans un zonage U irait à l'encontre des orientations du PADD et du SCoT.

En effet, je rappelle que les objectifs majeurs d'un PLU sont l'économie de l'espace et surtout de l'espace agricole (article L. 101-2 du code de l'Urbanisme), le non mitage de cet espace, la lutte contre l'étalement urbain (loi LAAAF).

20) C.12 : courrier de monsieur Rolland

Malgré les arguments avancés pour reclasser la parcelle n°1125 dans le secteur de Gravelen, en zone U, cette demande ne pourra, à mon avis, pas être prise en compte car cette parcelle est riveraine de la route départementale n°6, sur laquelle le Département refusera sans doute de donner un accès, ce qui signifie que l'accès de la parcelle ne pourra se faire que par la route secondaire qui la longe sur son autre côté, ce qui en rendra difficile l'aménagement d'autant plus que le SCoT prévoit une densité moyenne à l'hectare sur le territoire de la commune de 20 logements et que la topographie dans cette partie de la commune n'est pas la plus favorable pour des aménagements urbains.

La photographie ci-dessous montre la déclivité au niveau de la zone où se situe la parcelle de monsieur Rolland.



Parcelle du demandeur

De plus, son classement en zone U, augmenterait inutilement la superficie dédiée à l'urbanisation ce qui est contraire aux orientations du PADD et du SCoT.

Pour ce qui est de la parcelle n° 805 (anciennement A326) en zone Nr actuellement, sa situation en zone agricole et ses caractéristiques ne permettent pas un autre classement que celui du zonage A.

21) C.13 : courrier anonyme

Sur la question des possibilités de « créations d'habitats rapportés », ceci notamment en zone N la réponse est clairement non puisque toute nouvelle construction est interdite.

22) C.14 : courrier des époux Joncour

Malheureusement la requête formulée dans ce courrier ne peut être satisfaite en regard de sa situation sur la commune. En effet, elle est en plein cœur de la coupure d'urbanisation identifiée par la commune et son urbanisation serait en totale contradiction avec les orientations du PADD, du SCoT et de la loi Littoral.

23) C.15 : courrier des habitants du lotissement de Mabiliès

Sur ce qui est du problème de circulation engendré par la création du lotissement prévu dans l'OAP 10, je vais dans le sens de la demande des riverains car je considère comme eux que la largeur et la morphologie (virages presque à angle droits) de la voirie au niveau de l'allée des roses n'est pas adaptée à un tel projet. Il m'apparaît judicieux de reconsidérer l'accès par la rue de Trélevern.

24) C.16 : courrier des époux Grimault

Je tiens tout d'abord à préciser que le classement en EPP ne change pas leur classification en lande ou

terre d'un point de vue agricole. Ce choix de les placer en EPP induit cependant des contraintes aux propriétaires notamment lors d'une opération éventuelle d'abattage.

Par ailleurs, concernant leur opposition au fait de mentionner l'existence de l'exutoire eau pluviale présent sur la parcelle n°22 et reporté sur le document graphique PLU, je ne comprends pas leur position ni leur crainte. Je ne peux qu'ajouter qu'une commune a obligation de répertorier ses zones humides sur son territoire.

25) C.17 et C.18 : courriers de monsieur Boulangé

Sur la possibilité de la délimitation d'une zone dite « STECAL » lui permettant de réaliser son projet de serre, je pense que cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la mesure où la loi ALUR précise que le recours au STECAL doit rester exceptionnel pour garder son rôle, or la commune va devoir s'orienter sur ce choix pour d'autres secteurs dont le classement a été jugé mauvais par les services préfectoraux.

Concernant sa seconde demande, s'il est certain qu'un classement en EBC est contraignant pour l'entretien de ses boisements riverains, je pense que situés en frange littorale la commune a souhaité les protéger de façon forte d'autant plus qu'ils constituent un rempart supplémentaire à l'érosion des côtes.

➤ Analyse des observations des personnes publiques associées

1) Courrier du Conseil Départemental (Service du patrimoine bâti)

Ainsi, il s'avère que la commune doit faire évoluer son règlement de projet de PLU, en apportant les compléments évoqués dans ce courrier et nécessaires pour qu'il n'y ait pas d'incohérence et de heurt entre des codes ou des législations en vigueur compromettant les différentes opérations envisagées sur la commune et pour être en accord avec les objectifs du Conseil Départemental.

Les autres commentaires sont plus des recommandations concernant les aménagements futurs des OAP notamment et la commune prendra soin de s'y référer lors de sa réflexion sur ces derniers.

Mais encore, pour ce qui est, par exemple, de l'actualisation des données sur les sentiers de randonnée, j'abonde dans ce sens car je pense que cela peut constituer un atout de mise en valeur d'une commune et c'est de toute façon une obligation pour les communes de participer à l'élaboration de ce P.D.I.P.R (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées).

2) Courrier du Conservatoire du littoral

Il m'est difficile de me positionner sur cette problématique de la contradiction au niveau du secteur maritime du Lenn entre les enjeux écologiques de ce secteur (accueil des oiseaux, problématique de la qualité de l'eau, problématique d'espèces exotiques invasives au niveau du cordon de galets) et les activités de plaisance qui s'y déroulent. La commune pourrait engager une réflexion sur les activités proposées sur le secteur et la mise en

place d'un outil réglementaire permettant de prendre en compte ces enjeux (exemple : charte, arrêté municipal encadrant ces activités, création de zones de réserve...).

3) Courrier de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), service Environnement-unité nature-forêt

Je reviens sur la nécessité d'homogénéisation dans le classement des espaces boisés sur la frange littorale au lieu-dit Nantouar : je pense en effet qu'une réflexion sur un classement homogène de ces espaces boisés est nécessaire, surtout pour faciliter l'exploitation et l'entretien de ces boisements par leurs propriétaires. A la commune de choisir le type de classement qui lui permettra au mieux de protéger son patrimoine paysager au niveau du secteur de Nantouar tout en permettant une gestion cohérente de ces derniers.

Par ailleurs, la correction des deux anomalies de classement sur trois parcelles sur le secteur de Malfos sera réalisée.

4) Courrier de l'ARS (Agence Régionale de Santé) Bretagne

Les précisions à apporter ne sont pas de caractère à modifier l'économie globale du projet de PLU mais auraient été intéressantes pour compléter l'étude de la commune d'un point de vue environnementale.

5) Courrier de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor

Concernant le diagnostic agricole et le reproche du manque de développement dans l'analyse, je le regrette aussi car cela ne permet pas, notamment, de localiser les exploitations et leur importance au niveau de la commune. Cette localisation aurait permis notamment d'évaluer avec plus de justesse l'impact du projet de PLU sur cette activité.

Concernant les secteurs Ns et Ne, je ne peux qu'appuyer la remarque du manque de justification sur la localisation. De plus, concernant la vocation de la zone Ns (p196 du rapport de présentation), il y a un doute à lever car il est indiqué page 214 de ce même rapport que c'est la zone UE qui est destinée à accueillir les terrains de football.

Par ailleurs, il semble que la mairie a reconsidéré sa position par rapport à ce choix, la consommation d'espaces et a mûri sa réflexion sur ce projet. Elle sera alors en mesure de justifier son choix, il me semble, aux PPA lors de la suite de la procédure.

S'il est vrai que sur l'équilibre espace agricole-espace naturel, là encore, les justifications sont réduites, je constate que l'équilibre entre espace agricole et naturel semble harmonieux sur cette commune, dans le projet et qu'il répond aux différentes orientations du PADD.

6) Courrier de Rte (Réseau de transport d'électricité)

Les adaptations demandées par Rte ne peuvent qu'être prises en compte puisque lui permettant s'assurer son rôle (déclassement de parcelles EBC sur le tracé des lignes à haute tension, corrections de tracés dans les documents graphiques, précisions dans certains articles du règlement).

7) Courriers de Courrier de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), service Mission observation des territoires, développement durable et paysage.

J'invite la commune à suivre les recommandations de la DDTM ce qui lui permettra de se mettre à l'abri d'une interprétation erronée du règlement conduisant à des abus d'urbanisation.

Ici encore le secteur Ns pose question et il sera nécessaire pour la commune de justifier son choix lors de la suite de la procédure.

8) Courrier de Lannion-Trégor-Communauté

Les compléments d'informations demandés ne gênent en rien le déroulement de la procédure mais facilitent l'utilisation et la compréhension du PLU.

9) Courrier du Ministère de la Défense

La rectification demandée permettra d'être en accord avec la législation et peut être aisément réalisable.

10) Courrier de la Préfecture des Côtes d'Armor

Je ne peux qu'inciter la commune à prendre en considération les points majeurs soulevés par la préfecture afin :

- de rendre le projet de PLU compatible avec les documents supra-communaux, notamment la loi Littoral concernant plusieurs aspects comme par exemples deux zonages Ue inappropriés, le règlement littoral de la zone Nt, et certains articles du règlement dans la zone A et N, le principe de continuité des agglomérations ou villages, maintien des coupures d'urbanisation et avec le SCoT actuellement en vigueur concernant par exemple les modalités d'urbanisation et les secteurs définis urbanisables, le déséquilibre de surfaces entre les zones 1 AU et 2 AU.
- de rendre le projet de PLU plus solide. En effet, un rapport de présentation manquant d'explications ou d'argumentations sur les choix réalisés quant aux zones à urbaniser et leurs superficies, les zonages réalisés, le projet de territoire et la stratégie de développement, par exemples, peut conduire à fragiliser le PLU et ce rapport de présentation peut être jugé insuffisant s'il n'est pas suffisamment explicite ou s'appuyant sur un diagnostic incomplet (entraînant de ce fait l'annulation de la délibération approuvant le PLU).

Rencontres avec le maire de Louannec, monsieur Egault

J'ai eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises monsieur Egault pour échanger sur les remarques des riverains et des points que je souhaitais évoquer avec lui sur la conception du projet de PLU. Celui-ci a été très attentif aux remarques formulées ce qui lui aura permis sans nul doute, ainsi qu'au conseil municipal d'anticiper et de faire évoluer le projet de PLU pour ultime visée par les PPA et approbation.

Clôture de l'enquête, et modalité de transfert des dossiers

Le dossier d'enquête publique a été clos le mardi 14 Février 2017 à 17 heures 30, par moi-même.

J'ai renvoyé le dossier, accompagné de mes conclusions et de mon rapport, en mairie, par lettre recommandée le 16 Mars 2017 et parallèlement j'ai transmis mon rapport et mes conclusions ce même jour en fichier informatique.

Fait à Ploumagoar, le 15 Mars 2017

GARANDEL Aline

