

LANDELEAU, le 18 décembre 2017.

Monsieur STERVINOU Michel

20 rue Pont Coaguel  
29530 – LANDELEAU

Tél : 02.98.93.87.09  
Por : 06.32.03.86.09

E-mail : stervinou.michel@orange.fr

**COURRIER ARRIVE LE**

**19 DEC. 2017**

**MAIRIE DE PAULE**

**OBJET : Compléter les conclusions de l'enquête publique « élaboration du plan local d'urbanisme de PAULE (22) ». Dossier E17000228/35.**

**RÉFÉRENCE : Lettre recommandée en date du 13 décembre 2017 de monsieur le conseiller RÉMY du tribunal administratif de RENNES.**

Monsieur le maire de PAULE (22),

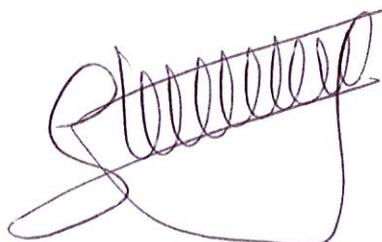
Conformément à la demande formulée par Monsieur RÉMY dans la lettre citée en référence, veuillez trouver ci-joint mes conclusions complétées.

Je n'avais pas voulu émettre des réserves dans mes conclusions après un mois d'enquête sans problème ; cela s'est retourné contre moi ; ce n'est pas grave, juste une contrariété d'avoir été repris pour la première fois par le tribunal administratif.

Vous voudrez bien effacer toutes traces des conclusions initiales que je vous ai transmises (papier et internet) et prendre en considération le nouveau document joint qui ne peut plus être amendé (un seul retour possible du T.A.).

Si vous souhaitez également une transmission par voie électronique, me le faire savoir à : [stervinou.michel@orange.fr](mailto:stervinou.michel@orange.fr)

Recevez Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.



## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête publique concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.), s'est déroulée du 9 octobre au 8 novembre 2017, conformément à la loi, en application stricte de l'arrêté municipal de PAULE n° 2017-11 du 22 juillet 2017.

La municipalité souhaite se doter d'un premier document d'urbanisme pour accompagner le développement de la commune de façon cohérente et tenir compte de la législation concernant la protection de l'environnement.

Il doit être en adéquation avec les documents supra-communaux notamment les S.A.G.E. Blavet et Aulne ainsi que le programme local de l'habitat intercommunal.

Pour réaliser son P.L.U., le maître d'ouvrage s'appuie principalement sur les lois **solidarité et renouvellement urbain (S.R.U.)**, **urbanisme et habitat** et intègre dans sa réflexion le **projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)** qui cible les lignes directrices en matière d'urbanisme et d'aménagements souhaitées par la commune de PAULE.

D'autres lois plus spécifiques viennent compléter le dispositif législatif en matière d'aménagement et d'urbanisme dont les plus récentes sont répertoriées ci-dessous :

- La loi n° 2006 – 872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- La loi 2009 – 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- La loi n° 2009 – 967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.
- La loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement.
- La loi A.L.U.R.
- La loi sur l'eau.
- La loi paysage, etc.

### PRÉAMBULE :

Tout d'abord, nous procédons à l'examen critique des éléments contenus dans le rapport d'enquête publique en faisant état *en italique* des réflexions qu'ils appellent de notre part.

Dans un deuxième temps, nous déposons nos conclusions.

### 1 – EXAMEN CRITIQUE DES ÉLÉMENTS CONTENUS DANS LE RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Pour rédiger nos conclusions, nous avons extrait du rapport les éléments déterminants qui nous ont aidés à nous prononcer sur la normalité du projet.

#### 1- 1 - Aspect réglementaire en amont de l'enquête :

*La publicité peut être qualifiée d'exemplaire ; les contacts que nous avons pris bien avant l'ouverture d'enquête avec les correspondants locaux des quotidiens régionaux « Ouest France » et « Le Télégramme » ont contribué à une bonne médiatisation, complétant le dispositif légal d'information du public.*

*Un texte facilement assimilable traitant de l'enquête publique est paru dans le bulletin municipal de la commune de PAULE, distribué à la population en 2016. Ce document numérisé est visible pièce n° 4 du dossier d'enquête.*

*Sur le site officiel de la commune de PAULE, un article rappelle les étapes successives de l'élaboration du PLU.*

Deux avis administratifs ont été insérés réglementairement dans « Le Télégramme » et « Ouest-France », 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant la première semaine.

Les affichages en mairie de PAULE et en divers endroits du territoire communal ont été réalisés conformément à la réglementation.

**Le compte rendu détaillé consacré à la publicité est visible pièce n° 4**

## **1 – 2 - Dossier soumis au public :**

*Le dossier P.L.U. est complet, compréhensible malgré la complexité du sujet et très bien documenté.*

## **II – OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET LE PUBLIC.**

### **2 – 1 - OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (P.P.A.).**

**NOTA :** Ces remarques n'ont pas été prises en compte par le porteur de projet avant l'ouverture de l'enquête publique.

#### **2 - 1 - 1 - GRTGaz. Dossier en date du 17 mai 2017** **A 1.**

Monsieur MUZART du département maintenance. Dossier en date du 17 mai 2017. Il informe la commune de PAULE que son territoire est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression. Après étude des différentes pièces fournies, il précise que le tracé de la canalisation sur le document graphique est correct.

Monsieur MUZART émet un **avis défavorable** dans l'attente de la prise en compte des correctifs mentionnés :

- Les servitudes d'implantation et leurs contraintes ne sont pas indiquées dans la liste des servitudes du P.L.U.
- Les servitudes d'utilité publique et leurs contraintes ne sont pas mentionnées sur la liste des servitudes du P.L.U.
- L'adresse des services du GRTGaz pour les consultations ne figure pas dans l'annexe des servitudes (rubrique 13).

Ce service demande de bien vouloir prendre en compte les corrections et de leur transmettre pour consultation le P.L.U. arrêté, avec le plan de zonage, afin qu'il puisse faire part des observations éventuelles.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Trois rajouts rappelés ci-dessus sont demandés par GRTGaz et seront sans aucun doute pris en compte par le porteur de projet.

#### **2 - 1 – 2 - ÉTAT MAJOR DE ZONE DE DÉFENSE DE RENNES :** **A 2.**

Les services de la Défense portent à la connaissance que la commune est grevée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

PT1 Centre radioélectrique de PLEVIN.

PT2 Centre radioélectrique de PLEVIN.

PT3 Faisceau hertzien Plévin à CAUREL.

Monsieur le lieutenant-colonel Stéphane BLANCHEL indique que les servitudes sont correctement listées et reportées sur le plan de l'annexe des SUP. Toutefois, il indique qu'il conviendra de préciser que le service gestionnaire de ces trois servitudes est l'ESID de Brest qui souhaite être associé sur le projet arrêté du document d'urbanisme. (Il est mentionné qu'un dossier a été transmis à ce service le 8.6.2017).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Un dossier a été transmis à l'ESID de BREST conformément aux instructions reçues par la zone de défense à RENNES.*

**2 - 1 - 3 - RÉGION BRETAGNE** **A 3.**

Madame Catherine GUEGUEN, chef de service connaissances, observation, planification et prospective, précise entre autres que la région est très attentive à l'élaboration des documents de planification qui doivent permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective et d'élaborer un projet de qualité, dans le cadre d'une concertation locale forte.

La région encourage la couverture progressive de l'ensemble du territoire par un schéma de Cohérence Territoriale (SCot) à l'échelle du pays et par un plan local d'urbanisme et un programme local de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Le site internet de la région Bretagne met à disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Aucune observation à formuler.*

**2 - 1 - 4 - LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS** : **A 4.**

La commune de PAULE devra respecter les règles définissant la desserte et la défense extérieure contre l'incendie pour les bâtiments d'habitation et artisanaux ou industriels (voir en pièces jointes exemplaires des règles définissant la desserte et la défense extérieure contre l'incendie pour les bâtiments d'habitation et pour les bâtiments artisanaux ou industriels).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Ce service rappelle les règles de base définissant la desserte et la défense extérieure contre l'incendie pour les bâtiments d'habitations, artisanaux, industriels et bureaux ; s'agissant d'une réglementation (arrêté du 31 janvier 1986), elle devra être appliquée à l'occasion des urbanisations futures.*

**2 - 1 - 5 - RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ (R.T.E.)** : **A 5.**

« Aucune installation ne se situe sur le territoire de la commune de PAULE. Cette information concerne uniquement les ouvrages électriques HTB de RTE. Pour ce qui concerne les réseaux électriques des autres gestionnaires, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec eux ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Aucune observation à formuler.*

**2 - 1 - 6 - AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (C.D.E.P.N.A.F.) : Réunion du 6 juillet 2017 : A 6.**

1<sup>er</sup> avis :

- CONSIDÉRANT les précisions apportées par monsieur le maire de PAULE,
- CONSIDÉRANT la cohérence du projet développé par la collectivité et son très faible impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers,

Émets, à l'unanimité, un avis favorable sur le projet de P.L.U. de la commune de PAULE.

2<sup>ème</sup> avis

CONSIDÉRANT que les dispositions de ce projet de règlement précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise de ces extensions ou annexes,

CONSIDÉRANT que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,

CONSIDÉRANT toutefois que la rédaction proposée ne traite pas de la notion de réciprocité pour la partie concernant les extensions des maisons d'habitation existantes,

Émet, à l'unanimité, un avis favorable aux dispositions du projet du règlement du P.L.U. de la commune de PAULE, **sous réserve que la notion de réciprocité soit ajoutée aux dispositions réglementaires encadrant les extensions des maisons d'habitation existantes.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Nous trouvons la remarque de la C.D.P.N.A.F. (mais aussi de la chambre d'agriculture) cohérente. Il serait anormal que des habitations existantes ou des bâtisses changeant de destination puissent s'étendre en ne respectant pas la distance légale vis-à-vis des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) qui est de 100 mètres.*

**2 - 1 - 7 - CHAMBRE D'AGRICULTURE DES CÔTES D'ARMOR** : Lettre du 13 juillet 2017 signée par madame ÉVEN Danielle, présidente. **A 7.**

Observations :

**Règlement des zones A et N :**

« Dans votre règlement vous avez prévu des possibilités d'extension pour les habitations existantes en zone A et N. Or, celles-ci nous semblent très importantes et pourraient amener à un doublement de la surface de départ. Il est donc souhaitable de cadrer de manière plus limitée ces possibilités ».

« De plus, ces possibilités d'extension doivent être soumises au respect de l'article L111-3 du Code rural (principe de réciprocité) pour éviter le rapprochement des tiers auprès des bâtiments agricoles en activité ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Sur ce point, nous n'émettons pas un avis généralisé ; chaque cas devra être étudié avec minutie et nous acceptons que certaines habitations qui ne compromettent pas l'activité agricole, en adéquation avec d'autres conditions énumérées dans le règlement littéral du P.L.U., puissent doubler leur superficie si la surface de plancher est égale ou inférieure à 100 m<sup>2</sup> (75 % pour les autres bâtisses plus grandes). La commune de PAULE, avec une densité de population peu élevée, est très étendue et comporte beaucoup de lieux isolés avec de nombreuses habitations disséminées sur le territoire.*

*Par conséquent, nous pensons que la plupart des habitations non liées à l'activité agricole peuvent prétendre à un agrandissement sans présenter d'inconvénients majeurs pour l'agriculture, en se conformant aux règles de distance liées à une I.C.P.E. Cependant l'avis de la C.D.P.E.N.A.F. est obligatoire et des abus pourront de ce fait être évités à l'occasion de l'instruction des dossiers. Ce service réuni en séance le 6 juillet 2017, n'a pas émis de remarque sur le sujet.*

*Le principe de réciprocité est traité rubrique C.D.P.E.N.A.F.F, page 3.*

**- Classement de secteurs U dans le bourg et leur proximité avec des bâtiments agricoles en activité :**

« Plusieurs bâtiments agricoles en activité sont localisés au pourtour du bourg de PAULE. Votre plan de zonage a bien pris en compte ces contraires en excluant des secteurs constructibles les parcelles à moins de 100 mètres de ces bâtiments. Par contre, des parcelles libres de construction restent à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg (notamment des jardins et quelques parcelles vides). Je voudrais attirer votre attention sur le fait qu'en cas de demandes sur ces parcelles, celles-ci devront être refusées ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Quatre secteurs prévus pour une urbanisation à vocation habitat faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (O.A.P.) ont été planifiés. À notre avis, les autres secteurs libres (jardins etc...) ne devraient pas être urbanisés dans l'immédiat sans recourir à une modification du P.L.U.*

**- Classement de la zone 2AUy :**

« Votre document fait état d'une zone 2AUy. Or le rapport de présentation ne nous semble pas fournir d'éléments de justification dans ce secteur. En effet, comme pour les secteurs d'habitat, il faut justifier les besoins de création de cette nouvelle zone. Votre document doit donc présenter un bilan des zones disponibles et futures sur toute la communauté de communes pour vérifier la cohérence de cette zone 2AUy avec la politique communautaire. À défaut, un reclassement en zone A doit être envisagé ».

« Dans l'attente d'une réunion de travail pour examiner notre demande et celles formulées lors de la phase de consultation ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*La chambre d'agriculture rappelle un point du règlement qui est indispensable à la création d'une zone d'activité économique. N'ayant pas les éléments nécessaires pour apprécier le bien-fondé ou non de cette observation, nous espérons que toutes les justifications réglementaires à l'expansion de ce secteur seront apportées, sachant que, dans le projet, c'est l'unique espace dédié à l'activité économique. D'autre part, ce terrain de 1,38 ha prêté gracieusement à un exploitant agricole en attendant son changement d'affectation, est la propriété de la communauté de communes du Kreiz Breizh ainsi que de CARHAIX communauté et n'a pas vocation à rester en secteur agricole.*

**2 - 1 - 8 - MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) : Lettre du 11 août 2017. A 8**

**La présidente, madame Françoise GADBIN précise :**

« Le MRAe Bretagne n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier mentionné ci-dessus (élaboration du P.L.U. de PAULE). En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

*Aucune observation à formuler*

**2 - 1 - 9 - CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES CÔTES D'ARMOR : (Lettre en date du 24 juillet 2017) A 9.**

Son président, monsieur CADEC Alain, émet quelques remarques et propositions relatives au réseau routier, aux sentiers de randonnée, au canal de Nantes à Brest et aux milieux.

En pièces jointes, nous trouvons les documents suivants :

- **Le réseau routier départemental.** Il comporte deux paragraphes sur le règlement et remarques d'ordre général.

*« Il conviendrait d'augmenter la taille de la police de l'appellation des routes et compléter la légende par la mention des marges de recul des routes départementales ».*

*« S'agissant des routes départementales 11, 85, les marges de recul, fixées à 15 mètres méritent d'être reportées sur les plans de zonage (tiret, à la parcelle près et quel que soit le zonage en dehors des espaces urbanisés) ».*

Il importe d'ajouter sur la liste des constructions admises « Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaire à leur réalisation ».

*« Pour toutes opérations d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eau dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau ».*

*« Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de traitement de types déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-service, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la législation en vigueur ».*

Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords. *« L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière ».*

Le stationnement. *« Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des routes départementales par le gestionnaire de la voirie pour des motifs de sécurité routière ».*

D'une manière générale, il convient de solliciter l'agence technique de ROSTRENEN, 6, Maison départementale de GUINGAMP pour autorisation et pour avis.

- **La protection des milieux naturels** avec des chapitres consacrés aux sentiers de randonnée, aux espaces boisés classés, à la flore d'intérêt patrimonial.

« Il convient de protéger juridiquement et valoriser au mieux l'ensemble du réseau d'itinéraires de randonnée costarmoricain (continuité des itinéraires et conservation des chemins ruraux). Dès que le réseau d'itinéraires sera achevé et l'ensemble des chemins ruraux à conserver identifié, il sera nécessaire de se rapprocher des services du conseil départemental afin de procéder à leur inscription dans le P.D.I.P.R. ».

*« Dès à présent, il est nécessaire de compléter le dossier par l'ajout de :*

*- L'itinéraire Equibreizh qui longe le canal de Nantes à Brest.*

*- L'itinéraire vélo européen la « Vélodyssée » ou EVI.*

*- La localisation de toutes les différentes catégories d'itinéraire de randonnée sur les plans graphiques ».*

**Les espaces boisés classés.** « Il est nécessaire de retirer du classement E.B.C. les landes présentes dans le bois de Kerjean, parcelles cadastrées section G n° 523 et 524 ainsi que la partie nord-ouest (secteur très facilement repérable sur les photos aériennes) ».

« Il importe également de ne pas classer en E.B.C. les plantations des résineux, notamment.

- Bois de Kerjean (épicéas à l'ouest du bois).

- Bois de Coat Meur : toutes les parcelles pouvant être identifiées comme plantés de résineux, par exemple les parcelles cadastrées section E n° 705, 706, 708 et section ZY n° 24 et 26 ».

**La flore d'intérêt patrimonial.** « Il est proposé de compléter le rapport de présentation par les stations figurant sur la carte jointe. Ces stations méritent d'être identifiées sur le document graphique en tant « qu'éléments du paysage » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les précautions de nature à assurer leur protection peuvent judicieusement être précisées dans le règlement ».

Données avec un contour cartographique :

- Une espèce à forte valeur patrimoniale et protégée a été repérée sur la commune par le conservatoire botanique national de Brest en 1984 et 2014 : la Drosera rotundifolia ou Rossolis à feuilles rondes, plante insectivore et caractéristique des tourbières à sphaignes et des landes tourbeuses.

- Une espèce à forte valeur patrimoniale mais non protégée a été repérée sur la commune par le conservatoire botanique national de Brest : Narthecium ossifragum. Statut liste rouge armoricaine, observée en 1999.

- **Le canal de NANTES à BREST :**

« Le canal de Nantes à Brest qui traverse le nord du territoire est sommairement évoqué dans le rapport de présentation et le P.A.D.D. Or, Le canal, propriété de l'État et dont la gestion est confiée au département des Côtes d'Armor fait l'objet d'un projet de valorisation porté par le conseil départemental à la fois pour préserver le patrimoine architectural et naturel du canal, mais également pour favoriser le développement d'activités touristiques et valoriser le cadre de vie des habitants. Le chemin de halage qui longe le canal en Côtes d'Armor constitue une partie de la Vélodyssée, importante voie vélo européenne qui relie Roscoff à Hendaye. *Cette voie vélo offre aux territoires traversés des potentialités de développement intéressantes. Ces éléments méritent d'être intégrés au document ».*

« *Le projet de valorisation du canal pourrait être judicieusement (voir proposition du canal sur la randonnée). accompagné par la création de liaisons notamment entre le centre bourg et le canal pour améliorer le cadre de vie des habitants, mais également pour attirer les visiteurs du canal sur la commune ».*

« Le rapport de présentation, page 56 fait mention de la navigation de plaisance. Or, l'arrêté préfectoral du 9 décembre 1974 interdit la navigation à moteur sur la section costarmoricaine du canal. Cet arrêté a été abrogé en partie par l'arrêté du 5 juillet 2017 qui autorise la navigation à moteur sur la section du canal comprise entre l'écluse n° 137 des Forges et l'écluse n° 146 de Coat Natous. *La section du canal qui traverse la commune de PAULE n'est pas concernée par ce nouvel arrêté, la navigation de plaisance est donc toujours interdite dans ce secteur ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur sur l'ensemble des remarques faites par le conseil départemental :**

*Le conseil départemental a apporté dans ce document une aide technique précieuse et incontournable au pétitionnaire en indiquant la marche à suivre dans des domaines aussi variés que la sécurité routière, l'urbanisation, la loi sur l'eau, la protection des milieux naturels, les espaces boisés classés, la flore d'intérêt patrimonial, la mise en valeur du canal de Nantes à Brest. Toutes ces remarques que nous avons étudiées avec minutie sont évidemment pertinentes.*

**2 - 1 - 10 - DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER :** Dossier en date du 2 août 2017 de l'unité territoriale de Guingamp – Rostrenen, signé par monsieur Gérard DEROIN **A 10**.

Par délibération du 28 mars 2017, le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Les enjeux exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et détaillés dans le rapport de présentation fixent à l'horizon 2026 :

- un objectif de croissance démographique annuelle de +0,80 %, soit une population d'environ 803 habitants ;
- la construction de trois nouveaux logements par an en moyenne ;
- un développement de l'urbanisation concentré sur le secteur aggloméré du bourg.

Les objectifs de ce projet communal apparaissent cohérents dans leur ensemble, notamment au regard de la dynamique démographique observée sur la commune sur la dernière décennie.

C'est un projet vertueux, privilégiant un urbanisme d'intégration au sein et à la frange du bourg, dans le respect des législations actuelles, conduisant ainsi à une parfaite maîtrise de la géographie urbaine pour les dix prochaines années.

Il est important de rappeler que le territoire communal de PAULE n'est pas concerné par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) exécutoire.

Le projet de PLU s'est basé sur une enveloppe foncière de 3 hectares (ha) pour construire quarante nouveaux logements à l'horizon 2025 afin d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD :

- 1 – un développement résidentiel à maîtriser,
- 2 – un développement économique durable,
- 3 – un cadre de vie à préserver et des déplacements à maîtriser.

Le rapport de présentation devra préciser et intégrer la consommation foncière, notamment de la dernière décennie.

Je vous invite à prendre connaissance de la note technique jointe à mon courrier, laquelle vous apportera les précisions relatives à chacune des observations listées ci-dessus.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU élaboré par votre commune, sous réserve qu'il soit tenu compte des observations précédentes.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

**Pièces jointes :**

- carte des retraits-gonflements des argiles,
- carte des transports de matières dangereuses,
- carte du classement sonore des infrastructures routières,
- lettre et carte de GRTGaz du 24 mai 2017.

**La note technique et les pièces jointes mentionnées ci-dessus sont visibles dans le dossier « Avis des Personnes publiques associées » (P.P.A.), pièce 1/7/10.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

***La note technique de 7 pages qui est un avis des services de l'État sur le projet arrêté du P.L.U., renferme une liste impressionnante de renseignements capitaux ; elle sera un guide précieux pour la rédaction finale du P.L.U dans les domaines suivants :***

- ***L'analyse de la consommation foncière,***
- ***Les éléments architecturaux et de paysage,***
- ***Le permis de démolir,***
- ***Les zones humides,***
- ***L'eau potable,***
- ***L'assainissement,***
- ***Les risques et nuisances,***
- ***Les servitudes,***
- ***Le plan du règlement graphique,***
- ***Le règlement littéral,***
- ***La numérisation du P.L.U. et téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.***

*Chaque rubrique préconise des améliorations à apporter ; nous les jugeons indispensables pour compléter le projet qui sera in fine bonifié.*

## Réponse globalisée du porteur de projet à l'ensemble des observations émises par les P.P.A. :

### I - AVIS DES PPA

*Le dossier de PLU sera adapté pour tenir compte des avis des PPA dans la mesure du cadre législatif et réglementaire ainsi que de la cohérence du document.*

### Appréciation du commissaire enquêteur :

*La réponse du maître d'ouvrage nous paraît trop succincte ; nous aurions souhaité un avis personnalisé à chaque intervention des P.P.A. même s'il indique que « le dossier sera adapté pour tenir compte des avis des P.P.A. dans la mesure du cadre législatif réglementaire ainsi que de la cohérence du document » », nous estimons que cette réponse globalisée ne permet pas d'affirmer avec une certitude absolue, que les observations, toutes indispensables à l'enrichissement du projet, seront prises en compte par le pétitionnaire. C'est pourquoi nous émettons une réserve sur ce point.*

## 2 – 2 – OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC :

L'enquête publique a généré 2 interventions susceptibles de recevoir une réponse de la part du porteur de projet ; elles sont référencées **R1** et **R2**. Une 3<sup>e</sup> inscription fait simplement mention d'un passage en mairie.

*Les observations formulées par le public ont été traitées à la lumière de nos propres réflexions, des textes réglementaires en vigueur et du règlement du P.L.U. Elles ont reçu une réponse personnalisée du porteur de projet avec pour chaque intervention, un avis motivé du commissaire enquêteur.*

### 2 – 2 – 1 - Madame LE BRIS Marie demande :

1°) que son bâtiment situé dans l'agglomération de PAULE puisse changer de destination et devenir une habitation.

### Réponse du maître d'ouvrage :

*En zone urbaine, les bâtiments peuvent changer de destination sans qu'il soit nécessaire de les désigner sur le plan. Il s'agit d'une zone urbaine mixte destinée à accueillir des logements et des activités compatibles avec l'habitation.*

### Appréciation du commissaire enquêteur :

*Même avis que le maître d'ouvrage. Le changement de destination de la bâtisse en habitation ne pose aucun problème dans la mesure où elle se situe en agglomération.*

2°) que le terrain jouxtant cette bâtisse située en zone agricole soit déclaré constructible.

### 2 – 2 – 2 - Réponse du maître d'ouvrage :

*Il n'est pas prévu de permettre une extension urbaine sur cette parcelle afin de ne pas augmenter la consommation foncière au-delà de l'enveloppe urbaine du bourg. L'ensemble des développements urbains est prévu en densification ou renouvellement urbain et non en extension. Au regard des dynamiques démographiques et de l'évolution du parc de logements et du cadre législatif, il n'est pas possible de prévoir davantage de logements dans le cadre de ce PLU.*

### Appréciation du commissaire enquêteur :

*Réponse identique à celle du maître d'ouvrage. Ce terrain, situé en dehors de l'agglomération, est classé en zone agricole et ne peut donc être déclaré constructible.*

**2 – 2 – 2 - Madame GICQUEL Thérèse** souhaite transformer une bâtisse en habitation à Kersac'h Bihan. Elle précise que c'est une construction en pierre de plain-pied dont les dimensions sont approximativement de 10 m X 5.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

*Ce potentiel de changement de destination pourra être ajouté au PLU, à condition de respecter les règles édictées en zone A et sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment de l'autorisation d'urbanisme.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Nous pensons que cette bâtisse fermière de plain-pied, servant de remise, située en bordure de route, avec une architecture primaire, mais représentative d'une époque révolue, possédant une bonne assise, des murs porteurs très épais et solides, peut faire l'objet d'une réhabilitation en maison d'habitation et par conséquent, être rajoutée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole. De plus, cette demande est formulée dans le cadre tout à fait estimable d'un regroupement familial.*

*Les conditions draconiennes imposées par le règlement graphique semblent respectées. Cette construction située dans une propriété fermée avec une maison d'habitation occupée, ne fera l'objet que d'une réhabilitation intérieure et, par conséquent, préservera son caractère actuel, bien intégré dans l'environnement architectural du hameau. L'activité agricole ne sera pas impactée par ce changement de destination. Un assainissement existe déjà sur l'unité foncière et il est permis d'imaginer qu'il puisse être raccordé à l'existant. Ce bâtiment ne pourra pas bénéficier d'une extension si la distance après travaux est inférieure à 100 mètres d'une I.C.P.E., ce qui ne semble pas être le cas.*

*Pour toutes ces raisons, sans préjuger de l'avis de la C.D.P.E.N.A.F à l'occasion de l'instruction du dossier, nous estimons que la demande de l'intervenante, qui revêt à ses yeux une importance capitale, doit être pris en considération par le porteur de projet pour anticiper un rapprochement familial devenu inéluctable.*

*Le pétitionnaire, dans son mémoire en réponse, ayant émis un avis positif sous condition de respect du règlement littéral et sous réserve de l'avis conforme de la C.D.P.E.N.A.F., nous estimons, en raison d'une approche similaire de notre part, qu'une simple recommandation est suffisante pour que satisfaction soit donnée à madame GICQUEL.*

**2 – 2 – 3 – Question posée par le commissaire enquêteur :**

Il est très difficile de repérer sur les documents graphiques du règlement les bâtiments susceptibles de changer de destination. Quel en est leur nombre ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

*70 bâtiments peuvent potentiellement changer de destination au projet de PLU, à condition de respecter les règles édictées en zones A et N, et sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N au moment de l'autorisation d'urbanisme.*

*La représentation graphique sera améliorée pour une meilleure lisibilité.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Ce renseignement n'apparaissant pas clairement dans le dossier d'enquête, il est intéressant de connaître le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination. Au premier abord, cela peut sembler important, mais la superficie très importante de PAULE et le nombre de bâtisses dispersées dans la commune relativisent cette première impression.*

**3 - CONCLUSIONS :**

VU l'arrêté municipal de la commune de PAULE n° 2017-11 en date du 22 juillet 2017, prescrivant et organisant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.).

VU la nécessité pour la commune de PAULE de se doter d'un document d'urbanisme qui tienne compte des nouvelles réglementations (Loi A.L.U.R. – L.A.A.A.F. et MACRON).

VU la décision du 18 juillet 2017 de monsieur REMY, conseiller délégué au tribunal administratif de RENNES nous désignant commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

VU les avis d'enquête publique diffusés par voie de presse et l'affichage réalisé en plusieurs points du territoire communal conformément à la réglementation.

VU la totalité du dossier mis en ligne sur le site internet de la commune de PAULE.

VU le dossier d'enquête publique version papier, très complet, mis à la disposition du public durant 31 jours en mairie de PAULE.

VU les réunions des personnes publiques associées en mairie de PAULE les 24 janvier et 20 février 2011.

VU le bilan positif des actions menées dans le cadre de la concertation depuis 2012 développé pièce n° 1/6 du dossier d'enquête.

VU les observations formulées par les personnes publiques associées et le public ; la réponse collective trop succincte faite aux P.P.A. La réserve que nous émettons pour une prise en compte généralisée des observations émises par les P.P.A.

### **NOUS CONSIDÉRONS QUE :**

- Le rapport résume l'ensemble des actions menées et des événements qui se sont déroulés à l'occasion de l'enquête publique.
- Les investigations menées par le bureau d'études QUARTA pour la réalisation du dossier reflètent la stricte réalité du terrain.
- Les observations formulées par le public ont toutes été analysées de façon cohérente et reçues une réponse personnalisée par le maître d'ouvrage notamment :
  - L'avis favorable tout à fait justifié émis par le maître d'ouvrage à une question posée par une intervenante souhaitant un changement de destination pour une bâtisse située en zone agricole remplissant à priori toutes les obligations légales.
  - Le refus logique d'accorder à une intervenante la constructibilité d'une parcelle située en zone agricole, dans le respect du règlement qui interdit toute construction à vocation habitat hors le périmètre intra-muros de l'agglomération.
- Les options choisies par les élus constituent par anticipation sur une période de 15 ans, un compromis raisonnable et raisonné avec le souci :
  - D'assurer la protection du patrimoine naturel, urbain et architectural, dans une commune chargée d'histoire comportant de nombreux sites classés.
  - De maintenir et protéger la vocation agricole de la commune en interdisant toute construction à vocation habitat hors agglomération, dans le respect le plus total de la loi A.L.U.R. sur l'étalement urbain.
  - De préserver les espaces naturels et boisés.
  - D'ouvrir la commune à l'accueil de nouvelles populations en poursuivant une urbanisation modérée uniquement dans les dents creuses de l'agglomération sans oublier la possibilité de mises en valeur de certaines bâtisses qui pourront être réhabilitées en habitations dans les zones agricoles et naturelles.

- La prise en compte de l'article L 123 – 1 du code de l'urbanisme qui définit une obligation de compatibilité avec un plan de déplacement urbain et le programme local de l'habitat.
- Les quatre O.A.P. très abouties, concernant le secteur du bourg, permettront un aménagement organisé, contrôlé et progressif de l'urbanisation des dents creuses pour une mise en valeur rationnelle de l'agglomération, avec des objectifs de mixité sociale. La finalité étant de densifier les zones urbaines pour construire là où sont les besoins, de lutter contre l'étalement urbain, d'accompagner le développement de l'habitat léger. Tous ces critères ont été scrupuleusement respectés à l'occasion de l'élaboration initiale du PLU.
- La classification d'une parcelle de 1,38 ha en secteur 2AUy au Sud-Ouest en limite de commune s'ajoutera à la zone économique de PAULE – PLEVIN et constituera un espace économique plus attractif. Cette réserve foncière, propriété de la communauté de communes du Kreiz-Breizh, n'a pas vocation à rester dans le domaine agricole. En attendant la concrétisation de la zone 2AUy, il est exploité par un agriculteur qui bénéficie d'une « convention précaire d'utilisation à titre gratuit » et pourra continuer à l'utiliser dans l'immédiat du fait de son classement en « urbanisation à vocation économique **sur le long terme** ». Comme l'a souligné la chambre d'agriculture, l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une justification de la politique communautaire cohérente par une présentation d'un bilan des zones disponibles et futures. Ce document, absent du dossier, devra être réalisé avant la finalisation du PLU pour permettre la validation de la zone 2AUy.
- L'ensemble foncier agricole est maintenu si l'on excepte 1,38 ha destiné à la zone économique ; les terres agricoles représentant en 2010, 3275 ha, c'est seulement 0,042 % de la surface globale dévolue à l'agriculture qui sera consommé. Aucune exploitation agricole ne sera véritablement impactée par le projet. Les espaces naturels et boisés seront maintenus.

## NOUS ESTIMONS QUE :

### I – Sur le plan de l'environnement :

*Les cinq entités qui composent le paysage communal, à savoir les secteurs urbanisés, les vallons agricoles, les tertres et les plateaux, les boisements, le paysage de vallée et le canal de Nantes à Brest, très différentes les unes des autres, sont bien prises en compte dans le P.L.U. et font l'objet de mesures particulières de préservation, de protection et de mise en valeur.*

*L'impact sur l'environnement à travers le prisme des constructions à vocation habitat sera négligeable avec la création de quatre secteurs dans PAULE intra-muros sur une superficie cumulée de 2,8 ha représentant la construction programmée de 34 habitations échelonnées sur le long terme.*

*Comme l'indique le dossier d'enquête, les infrastructures de récupération des eaux usées du centre-bourg avec un potentiel supérieur à son utilisation actuelle pourront absorber et traiter la totalité de la production après urbanisation.*

*Les espaces naturels et protégés, encadrés entre autres par la loi sur l'eau, les S.A.G.E. Blavet, Aulne et Ellé-Isole-Laïta, sont bien définis dans le projet ; ils font l'objet d'une attention particulière sans qu'il soit porté atteinte à leur intégrité.*

### II – Sur le plan économique :

*Pour revitaliser le bourg qui présente de nombreuses « dents creuses », le projet dédié à l'habitat est primordial, voire indispensable. En effet, pour maintenir les commerces de proximité de première nécessité ainsi que les entreprises du bâtiment, de la réparation automobile, etc., nous pensons que l'apport d'une nouvelle population peut-être plus jeune apportera une vitalité économique non négligeable.*

*La possibilité de changements de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural n'ayant plus aucun lien avec l'agriculture, est un atout non négligeable pour la commune de PAULE. Les critères de sélection définis clairement dans le règlement littéral du PLU, rubriques « dispositions applicables aux zones A et N », pages 43 à 52, ne prêtent à aucune contestation.*

*En limitant la sélection à 70, le porteur de projet a fait le choix de dynamiser de façon raisonnable les secteurs agricoles et naturels tout en les préservant d'une urbanisation trop marquante. Cela pourrait permettre à une frange de la population pas forcément rurale de venir s'implanter durablement dans la commune, en conformité avec le principe de mixité sociale.*

### III – Sur le bien-fondé du projet :

*Nous constatons qu'aucune observation n'a mis en cause la légitimité du projet et que le dossier présente de façon tout à fait réaliste, les atouts, les faiblesses et les perspectives de cette commune rurale très étendue, mais avec une densité de population très faible.*

*Nous pensons que le projet, en conformité avec les exigences du P.L.U., est recevable et vise des objectifs mesurés, en adéquation avec la potentialité de la commune.*

### IV - Sur la qualité du projet soumis à enquête publique :

*Après étude de tous les éléments constituant le projet d'élaboration du P.L.U. de PAULE, il nous semble que le dossier soumis à enquête publique et qui devrait être modifié dans des proportions acceptables après interventions des P.P.A. et du public, présente un ensemble homogène en adéquation avec les principes de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (S.R.U.), de la loi A.L.U.R. et autres réglementations en vigueur.*

### V - Sur le bilan participatif à l'enquête publique :

*Comment expliquer que 3 personnes seulement se soient manifestées sur un dossier aussi sensible que l'élaboration d'un P.L.U. définissant les orientations communales sur plus d'une décennie ? Il est raisonnable de penser que le projet, nonobstant quelques ajustements pour la plupart mineurs à venir pour tenir compte des avis des P.P.A. et du public, a bien été assimilé et accepté par la population. Il est vrai que le dossier, d'une limpidité remarquable ne peut être sujet à des interprétations divergentes sur les points essentiels.*

### En conséquence :

**Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de PAULE, **SOUS RÉSERVE** que le porteur de projet prenne en compte les ajouts et les amendements analysés pages 3 à 9 du présent document et formulés par les six P.P.A. suivants :**

**- GRTGaz (indication des contraintes des servitudes d'implantation, d'utilité publique et l'adresse des services de GRTGaz).**

**Zone de défense à RENNES (mention que l'ESID de BREST est le service gestionnaire du centre Radioélectrique de PLEVIN et du faisceau hertzien à CAUREL).**

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES COTES D'ARMOR : Nombreuses observations notamment sur l'indication des marges de recul pour les R.D. 11 et 85, les rejets des eaux pluviales après urbanisation, les clôtures, le stationnement, la protection des milieux naturels et sentiers de randonnée, les espaces boisés classés, la flore d'intérêt patrimonial, la mise en valeur du canal de Nantes à Brest.**

**- La C.D.P.E.N.A.F. : Notion de réciprocité à prendre en compte concernant les extensions des maisons d'habitation existantes (100 mètres par rapport aux installations classées).**

**- La Chambre d'agriculture : Même critique que la C.D.P.E.N.A.F. concernant la notion de réciprocité ; présentation obligatoire d'un bilan des zones disponibles et futures sur toute la communauté de communes pour valider la zone 2AUy.**

- **LA D.D.T.M.** : Projet qualifié de « vertueux » à juste titre, mais nombreuses imperfections constatées, concernant principalement les rubriques « éléments architecturaux et de paysage », « Le permis de démolir », « les zones humides », « l'eau potable », « La qualité de l'air », « l'assainissement des eaux usées et pluviales, les cours d'eau », « les risques et nuisances », « les servitudes », « la lisibilité du règlement graphique », « précisions dans le règlement littéral », « numérisation du P.L.U. et téléversement dans le géoportail de l'urbanisme ».

**NOUS RECOMMANDONS** l'intégration à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, la construction de madame GICQUEL Thérèse située lieu-dit « Kersac'h Bihan qui présente à notre avis toutes les qualités requises pour faire l'objet d'une réhabilitation en maison d'habitation comme nous l'avons indiqué et justifié page 10 du présent document. **MENTIONNONS** l'Avis favorable du pétitionnaire subordonné au respect du règlement littéral et l'obtention d'un avis favorable de la C.D.P.E.N.A.F.

Le 28 novembre 2017

Michel STERVINO  
commissaire enquêteur

