

## **Leff Armor Communauté**

Côtes d'Armor

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local  
de l'Habitat (PLUiH),  
Abrogation des cartes communales des communes de Tréméven,  
Le Faouët, Gommenec'h, Le Merzer, Bringolo et Saint-Pever.**

-----  
**ENQUETE PUBLIQUE  
UNIQUE**  
(26 octobre – 27 novembre 2020)  
-----

## **PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS**

Jacques, SOUBIGOU, présidente de la commission d'enquête  
Jean-Pierre, SPARFEL, Pascale LE FLOCH-VANNIER membres de la commission d'enquête

## **PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS**

### **1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER**

### **4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

#### **4.1 Observations générales sur le projet de PLUi**

- a) Le scénario retenu de développement à 10 ans,
- b) Les besoins en logements et la consommation foncière induite
- c) L'adéquation entre la gestion des eaux usées et l'évolution de la population
- d) La revitalisation des centres-bourgs

#### **4.2 Demande de constructibilité/zonage, STECAL**

- a) Demande de constructibilité/zonage
- b) STECAL habitat
- c) STECAL activités économiques

#### **4.3 Les Changements de destination**

#### **4.4 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

#### **4.5 Environnement**

- a) *Généralités / la trame verte et bleue*
- b) *Les zones humides, les cours d'eau, la ressource en eau*
- c) *Les espaces boisés*
- d) *Les risques et nuisances*

#### **4.6 Les éléments du paysage et du patrimoine**

- a) *Les éléments du paysage, le réseau bocager*
- b) *Les éléments du patrimoine*

#### **4.7 La mobilité, les liaisons douces**

#### **4.8 Le règlement**

- a) Le règlement écrit
- b) Le règlement graphique

#### **4.9 Les emplacements réservés**

#### **4.10 L'abrogation des cartes communales**

#### **4.11 Réponses du maître d'ouvrage aux observations**

##### **4.11.1 Réponses aux observations des PPA**

##### **4.11.2 Réponse à la Chambre d'Agriculture**

##### **4.11.3 Réponse SAGE et commission de l'Eau**

##### **4.11.4 Réponse aux observations des élus des communes du territoire communautaire**

### **5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLUI VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH)**

## **ANNEXES**

**(La commission d'enquête estime nécessaire de joindre au dossier « conclusions » les annexes ci-après. En raison du nombre important de ces dernières, elles seront jointes uniquement sous la forme papier).**

**Annexe 1.** Arrêté n°AC-2020-10-02 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 du Président de Leff Armor Communauté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

**Annexe 2.** Procès-verbal de synthèse et questions de la commission d'enquête

**Annexe 3.** Demande en date du 17 décembre 2020 du Président de Leff Armor Communauté, d'un délai supplémentaire de la remise du mémoire en réponse par le maître d'ouvrage

**Annexe 4.** Demande en date du 27 décembre 2020 du Président de la commission d'enquête d'un délai pour la remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête au regard du délai de remise du mémoire du maître d'ouvrage.

**Annexe 5.** Courrier d'accompagnement du mémoire en réponse du Président de Leff Armor.

**Annexe 6.** Mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 14 janvier 2021 au procès-verbal d'enquête.

**Annexe 7.** Tableau des visites reçues lors des permanences de la commission d'enquête.

**Annexe 8.** Synthèse des observations sur les 28 registres d'enquête.

**Annexe 9.** Synthèse des observations reçues par mails ou courriers.

**Annexe 10.** Synthèse des observations reçues au registre dématérialisé.

**Annexe 11.** Note d'information à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées recueillis.

\* \* \* \*

Dans le rapport d'enquête, la commission d'enquête a présenté l'objet de l'enquête publique prescrite par arrêté de Monsieur le Président de Leff Armor Communauté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Les observations formulées sur le projet de PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) ont été synthétisées et classées par thèmes pour en faciliter l'examen.

Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête et à l'avis des Personnes Publiques Associées et des communes.

## **1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Par délibération du 15 décembre 2015 le conseil communautaire de la communauté de communes de Lanvollon-Plouha prescrit l'élaboration du PLUi valant programme Local de l'Habitat (PLUiH). Le 11 avril 2017 le conseil communautaire de Leff Armor porte extension du PLUiH à l'ensemble du territoire. Le conseil communautaire arrête le projet de PLUiH le 1<sup>er</sup> octobre 2019, tirant le bilan de la concertation. Le projet de PLUiH est arrêté une seconde fois en conseil communautaire le 28 janvier 2020. Par arrêté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, le Président de Leff Armor Communauté prescrit l'ouverture de l'enquête publique. Les objectifs d'élaborer un PLUi valant Programme Local de l'Habitat sont :

- Répondre aux enjeux de développement durable, de mutualisation et d'optimisation des moyens des collectivités et de mise en cohérence des politiques sectorielles sur le territoire,
- Donner une suite concrète aux engagements de la Communauté de Communes dans la charte de la gestion économe du foncier en Bretagne,
- Élaborer un projet de territoire partagé et d'une stratégie de développement durable sur un territoire à l'échelle communautaire,
- Être en compatibilité avec le SCoT du Pays de Guingamp,
- Harmoniser l'écriture réglementaire pour rendre cohérente l'application du droit des sols sur les 27 communes.

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de l'état initial, de la concertation menée avec les habitants, la communauté de communes propose, parmi les grandes orientations retenues :

Une croissance démographique de 0,9 % par an portant la population à près de 35 000 habitants à l'horizon 2030, soit environ 2632 habitants par an.

- Compte tenu de cet objectif démographique, Leff Armor Communauté envisage de produire 202 logements par an d'ici 2030, dont 182 constructions nouvelles entraînant l'artificialisation de 8,6 ha par an d'espaces agricoles ou naturels (472 m<sup>2</sup> par construction).
- Une réduction par un facteur 2,2 de la consommation foncière à vocation d'habitat et par un facteur 1,3 de la consommation à vocations d'activités, par rapport à la période 2009-2019.
- Atteindre le « zéro artificialisation nette » à court terme et au mieux pour 2040.

Le PADD définit les orientations générales stratégiques et les choix faits par Leff Armor Communauté en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'environnement et s'articule autour de trois axes stratégiques :

Axe 1 : Valoriser la vallée du Leff comme axe de cohésion, de différenciation et de développement,

Axe 2 : Nourrir une dynamique de développement connectée en organisant des points de fixation des flux,

Axe 3 : Organiser et valoriser les trames territoriales en préservant les identités intimes du territoire.

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 23 octobre 2018 et dans chacun des conseils municipaux.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) ont été actés par la délibération du conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

## 2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 26 octobre 2020 à 9h00 au 27 novembre 2020 à 16h30, dans les conditions précisées par l'arrêté de M. le Président de Leff Armor Communauté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 (annexe 1).

L'information légale et complémentaire et les permanences tenues dans les communes du territoire communautaire par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler leurs observations sur le projet de PLUiH et l'abrogation des cartes communales pour les six communes concernées.

L'enquête a moyennement mobilisé la population. 156 personnes se sont présentées lors des permanences pour 31 000 habitants sur le territoire communautaire.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles : les salles mises à la disposition de la commission d'enquête lors des permanences, étaient adaptées pour recevoir le public dans les conditions restrictives sanitaires mises en place par la pandémie COVID-19.

Les permanences se sont déroulées dans le calme ; chaque personne qui le souhaitait a été reçue individuellement et a échangé avec au moins un membre de la commission d'enquête, a pris connaissance des nouvelles règles d'urbanisme et a formulé au besoin ses observations après réflexion par courriel et lettre.

Les intervenants se sont majoritairement manifestés lors des permanences. Certains visiteurs se sont déplacés à plusieurs reprises et dans différents lieux de permanences pour rencontrer les commissaires enquêteurs.

L'enquête a majoritairement intéressé des propriétaires fonciers. Ont également participé à l'enquête :

- La Chambre d'Agriculture,
- Le SAGE Argoat-Tregor-Goélo
- FDSEA 22
- L'association Eau et Rivières de Bretagne.
- L'association Au-dela du Marec.
- L'association de Recherche et de protection de l'environnement (ARPE)
- L'association Terrarium de Kerdanet
- Les mairies ou élus locaux de Plouha, Pludual, Plelo, Le Faouët, Pommerit le Vicomte, Lanrodec, Plerneuf, Cohiniac, Tressignaux, Lannebert.

Elle a donné lieu à 227 observations. Les observations formulées par les personnes lors de l'enquête publique figurent dans les tableaux annexés au dossier « conclusions ». Ces tableaux ont été communiqués au maître d'ouvrage lors de la remise du procès-verbal de synthèse.

- Tableau des observations ces reçues par les membres de la commission d'enquête lors des permanences,
- Tableau des observations portées sur les registres d'enquête,
- Tableau des observations reçues par courrier,
- Tableau des observations reçues sur le registre dématérialisé.

La commission d'enquête considère que le choix des lieux de permanences (communes principales et regroupement de communes par territoire) en accord avec le maître d'ouvrage, avec la présence d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête a été apprécié par le public.

Les permanences se sont déroulées dans le calme et dans un excellent climat d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu être écouté, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête ou formuler des demandes particulières, trouver des explications à ses interrogations. Les intervenants ont été incités à formuler leurs observations par écrit (registre, courrier ou mail).

Aucune personne ne s'est intéressée au projet de l'AVAP.

Aucune personne n'a interrogé au sujet de l'abrogation des cartes communales.

La publicité faite autour de cette enquête ainsi que les moyens mis à disposition ont permis à toute la population concernée, y compris les propriétaires non-résidents sur le territoire communautaire de déposer des contributions.

Le 09 décembre 2020 les trois membres de la commission d'enquête, ont rencontré M. Jean-Michel GEFFROY, Président de Leff Armor Communauté, M. Denis MANACH, Vice-Président de la communauté de Communes chargé de l'urbanisme, M. Matthieu VIOLETTE Directeur du Développement, de l'attractivité et aménagement du territoire de la Communauté de Communes et Mme Magali SANSON chargée des dossiers qui ont été soumis à l'enquête publique.

Les membres de la commission d'enquête ont proposé au maître d'ouvrage d'apporter ses commentaires aux constatations effectuées précédemment et à formuler quelques questions complémentaires visant à éclairer la compréhension du projet.

L'ensemble constitue le procès-verbal de synthèse (annexe 2), un document de 14 pages, accompagné des tableaux de synthèse des observations portées sur les registres ou reçues par courrier postal ou électronique et le tableau de l'ensemble des visites par le public à la commission d'enquête lors de ses permanences.

Cette entrevue, dont l'objet était de présenter le procès-verbal de l'enquête a permis aux membres de la commission d'enquête de mettre l'accent sur les thématiques qui sont ressorties de la première analyse des observations.

Le maître d'ouvrage a explicité dans une note d'information au public (75 pages) en date du 20 octobre 2020, (annexe 11) des évolutions envisagées par la communauté de communes en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées dans le cadre de la consultation des services. La commission d'enquête l'a invité, via une question, à y apporter des éléments de réponse au vu notamment de l'avis défavorable du Préfet en date du 17 juillet 2020.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement le maître d'ouvrage a été invité à faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et des questions de la commission d'enquête.

Par courrier électronique en date du 17 décembre 2020 adressé au Président de la commission d'enquête, M. le Président de Leff Armor Communauté a sollicité un report de délai au 15 janvier 2021 pour produire son mémoire en réponse (annexe 3).

Par email en date du 15 janvier 2021, la commission d'enquête a réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage comportant 16 pages. Ce même mémoire en réponse a été réceptionné par courrier postal au format papier le 18 janvier 2021. (annexe 6). Ce mémoire était accompagné d'un courrier du Président de Leff Armor Communauté. (annexe 5).

Par courrier électronique en date du 27 décembre 2020 (annexe 40) la commission d'enquête a, comme le lui permet l'article L123-15 du code de l'environnement, sollicité un délai supplémentaire pour remettre son rapport et ses conclusions compte tenu du nombre d'observations à traiter et des compléments d'informations apportés dans le mémoire en réponse.

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis motivé, la commission a :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des services de l'État et des personnes publiques associées, de la CDPENAF, de la MRAe, la Chambre d'Agriculture, la FDSEA, du SAGE Argoat-Tregor-Goëlle, des associations, des mairies et les observations du public ;
- procédé à la reconnaissance sur le terrain de certaines observations;

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations de la commission d'enquête (**en caractères gras dans le texte**) sur le projet de PLUi valant Programme Local de l'Habitat de Leff Armor Communauté; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (PPA et public) et lecture du mémoire en réponse du président de Leff Armor Communauté (*en italique dans le texte*).

### 3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER

Le dossier de PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), réalisé par le bureau d'études ADEV Environnement à LE BLANC (36300), comporte l'ensemble des pièces nécessaires à sa compréhension

**dont une évaluation environnementale telle que prévue par l'article L104-2 du code de l'Urbanisme et un résumé non technique.**

**Compte tenu de la taille du territoire concerné (27 communes s'étendant sur 43 700 ha) le dossier, comportant outre les pièces réglementaires de nombreuses annexes au rapport de présentation, est particulièrement volumineux (plus de 1500 pages), auquel il faut rajouter le dossier concernant l'AVAP (près de 600 pages). Si les intervenants à l'enquête, à l'exception de quelques personnes averties, ont peu consulté le dossier papier il convient de noter que celui-ci était consultable sur le site internet de Leff Armor Communauté.**

**La commission d'enquête relève le caractère confus du dossier qui nécessite la consultation de plusieurs documents successifs pour obtenir le renseignement ou l'information recherchée. Les conclusions des études de références (études annexées au rapport) ne sont pas forcément reprises dans la partie « justification des choix » (ex : il n'est pas précisé les critères qui ont prévalu dans le cadre de l'identification des STECAL...). Le dossier aurait gagné en clarté si au lieu d'annexer des études, les principales conclusions de ces dernières étaient reprises dans la justification des choix afin d'éviter des allers-retours entre les documents.**

**Une échelle adéquate de la carte de l'ensemble du territoire aurait permis de visualiser le projet dans sa globalité.**

**En l'état, la compréhension de l'ensemble du dossier a été rendue complexe et difficilement exploitable par « le simple usager ».**

**La commission d'enquête note :**

- **le manque de lisibilité des documents graphiques en raison de l'absence du nom des hameaux, villages, lieux-dits ...**
- **l'absence des appellations de zones sur certains plans liée au découpage des plans**
- **l'absence des numéros de parcelles,**
- **la difficulté à repérer les axes de circulation (routes-voies communales)**
- **outre l'ancienneté des chiffres sur lequel le PLUi valant Programme Local de l'Habitat a construit son projet, des incohérences sont constatées dans les chiffres permettant de justifier les besoins en foncier.**
- **Les difficultés de lisibilité des documents sur internet (situation remontée par le public)**
- **Les difficultés de lecture de certains paragraphes. (ex : listes des OAP, des Emplacements Réservés, des sites et monuments classés) du fait d'un choix de taille de caractères trop petite.**

#### **4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

##### **4.1 Observations générales sur le projet de PLUi H**

###### **a) Le scénario retenu de développement à 10 ans,**

**Le scénario de croissance démographique retenu (+0,9% par an) a été élaboré sur la base de chiffres datant de 2013. Les derniers chiffres de l'INSEE montrent un ralentissement de la croissance démographique de la population du territoire communautaire depuis 2013 et une stagnation entre 2016 et 2017. L'hypothèse d'un taux de croissance annuelle de 0,9% semble donc très optimiste et les besoins en logements induits trop importants. D'autant que le PADD du SCoT du Pays de Guingamp, en cours de révision, envisage un taux de croissance démographique annuel de 0,6% à l'échéance 2040 pour le territoire de Leff Armor Communauté.**

**La Chambre d'Agriculture et les services de l'Etat estiment que le scénario retenu de poursuite de l'évolution démographique sur période 2020-2030 ne correspond pas à la tendance observée et qu'il doit être envisagé par la collectivité de revoir ce taux qui semble trop ambitieux au regard des éléments du diagnostic ne le justifiant pas et qui serait incompatible avec le SCoT du Pays de Guingamp en cours de révision.**

Saint-Brieuc Armor Agglomération estime également que le projet démographique est très ambitieux au regard du projet porté par l'agglomération (+ 0,4 à 0,5 % par an).

À la question de la commission d'enquête concernant cette évolution démographique très ambitieuse et une éventuelle contradiction entre cette évolution projetée et le constat de diminution du nombre de constructions neuves depuis 2014 ,

**Leff Armor Communauté a répondu :**

*Concernant les équilibres territoriaux, le PLUiH prévoit que la production de logements accompagne la stratégie de renforcement de rééquilibrage entre les pôles et bourgs de services et les communes rurales périphériques.*

*Afin de préserver cette armature, et dans un objectif de réduction de la consommation foncière, la production de logements doit se faire prioritairement sur les secteurs géographiques que sont les pôles et leurs communes associées : Plouha, Châtaudren-Plouagat - Plélo et Lanvollon - Pléguen, et les bourgs de services : Plerneuf, Plouvara, Goudelin et Pommerit-le-Vicomte.*

*La répartition géographique de la programmation résidentielle s'est opérée de façon à maintenir les équilibres territoriaux en place, c'est à dire à valoriser les pôles et communes associées et les bourgs de service afin de limiter le niveau de dépendance de Leff Armor Communauté aux agglomérations extérieures.*

*La définition des objectifs de logements à produire par niveau de l'armature territoriale s'est appuyée sur les indicateurs correspondant :*

*- Au poids du parc de logements de chaque niveau dans le parc total résidentiel de Leff Armor Communauté*

*- À la part de l'effort constructif assumé par chaque niveau.*

*Ces objectifs de territorialisation conduisent à une maîtrise de l'affaiblissement des pôles et communes associées et des bourgs de services ainsi qu'à une limitation de la dépendance envers les agglomérations voisines et un renforcement de l'accès à l'offre en services et équipements.*

*Ces objectifs de production de logements s'accompagnent d'un réinvestissement important du parc existant afin de lutter contre la dévitalisation des centres-bourg en encourageant les réhabilitations et la remise sur le marché des logements vacants.*

*Variation annuelle moyenne de la population en % (source INSEE)*

1968-1972	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
-0,4%	0,6%	0,2%	0,5%	1,5%	1,1%	0,4%

**Appréciation de la commission d'enquête : Le scénario retenu d'augmentation de la population de 0,9% par an, portant la population globale à 35 000 habitants à l'horizon 2030 paraît irréaliste au vu des dernières statistiques de l'INSEE (non disponibles à la date de l'arrêt du projet de PLUiH) qui dénombre, une augmentation de 414 habitants sur la période 2013-2018, soit 0,27% par an et de la prévision par le SCoT du Pays de Guingamp, d'une augmentation de 0,6% par an.**

**b) Les besoins en logements et la consommation foncière induite**

Le projet de PLUi prévoit la réalisation de 200 logements/an pour un accroissement de population annoncé de 0,9%. Pour ce faire le projet de PLUi prévoit 90 ha en extension (1AU) des enveloppes urbaines. En admettant que les OAP à vocation d'habitat soient toutes mobilisées, elles permettront la réalisation de 1404 logements sur les 1820 logements prévus soit 77%. La part de renouvellement de logements à produire en renouvellement urbain, densification ou du changement de destination, soit environ 600 logements, ne représente donc que 23%.

Dans leurs avis, la DDTM et la Chambre d'Agriculture constatent que l'étude foncière écarte de la constructibilité des parcelles identifiées comme mobilisables au sein des enveloppes urbaines. Pour pallier cette dureté foncière, la communauté de communes propose des terrains en extension de l'enveloppe urbaine et consommateurs d'espace agricole ce qui ne semble pas compatible avec la législation et aucun élément du projet ne favorise la densification des ZA existantes ni la mobilisation de friches.

La CDPENAF a émis un avis réservé au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme et demande de répartir dans un tableau par commune le potentiel de logements retenus à créer selon les différentes typologies de consommation d'espace afin de s'assurer que les extensions en 1AU sont justifiées.

Elle estime que la délimitation de nombreux STECAL (32) n'est pas en adéquation avec les caractéristiques définies par le code de l'urbanisme et que la surface de ces Secteurs doit être limitée à une emprise proche



des bâtiments existants ou des zones de projet.

Enfin, un avis favorable (6 secteurs) ou défavorable (37 secteurs) est émis pour chaque STECAL du projet.

**Appréciation de la commission d'enquête :** L'accueil d'un plus grand nombre de constructions en renouvellement urbain, la quantification des parcelles mobilisables dans les STECAL, La résorption de la vacance, la rénovation des logements vétustes et les changements de destination potentiels devraient conduire à revoir à la baisse le nombre et la superficie des zones à urbaniser en extension.

Même si Leff Armor Communauté maintient sa projection démographique à 0,9% par an, la prise en compte d'une plus forte mobilisation du foncier en renouvellement urbain et de l'immobilier par changement de destination devrait conduire à diminuer très sensiblement les extensions urbaines. De plus, la transformation du zonage de 1AU en 2AU telle que proposée dans la note d'information au public, affiche un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation, mais ne répond pas aux caractéristiques des zones AU prévues par le code de l'urbanisme. Certaines zones 1AU ne se situent pas à proximité d'équipements.

Afin de gérer de manière économe l'espace Leff Armor Communauté a défini des objectifs de densités à 20 logt/ha pour les pôles et les communes associées, 16 log/ha pour les bourgs de services et 12 log/ha pour les autres communes, mais ne fixe pas de densité propre à l'urbanisation en extension. Le détail des densités bâties attendues figurant aux OAP mériteraient d'indiquer non pas une « densité de l'ordre de » environ X logements » mais bien « une densité minimale de » pour toutes les OAP.

#### **c) L'adéquation entre la gestion des eaux usées et l'évolution de la population**

L'accueil d'une population nouvelle sur le territoire par notamment l'ouverture à l'urbanisation d'espaces voués à la construction d'habitat individuel ou collectif (zone 1AU) va générer des flux supplémentaires notamment en matière d'assainissement collectif.

Dans son avis le Préfet des Côtes d'Armor a rappelé que de nombreux systèmes d'assainissement sur le territoire communautaire sont à saturation ou non conformes, avec des programmes d'études et de travaux en cours avec une échéance de conformité en 2025 pour certains d'entre eux.

À la question de la commission d'enquête sur les dispositions que la communauté de communes entendait prendre en matière de capacités épuratoires,

#### **Le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :**

*Le sujet de l'assainissement est une priorité sur le territoire de Leff Armor Communauté. Les travaux et études se font concomitamment et en collaboration avec l'élaboration du PLUiH.*

*Concernant l'assainissement, plusieurs études d'incidence sont en cours pour améliorer les systèmes d'assainissement existants défectueux et prendre en compte l'évolution de l'urbanisation. Les systèmes concernés sont : St Nicolas, Bernier et La Corderie à Plélo, Kermorvan à Plouagat, où seuls des raccordements en dents creuses seront ajoutés, pas de nouvelles zones à urbaniser. Sur Lanrodec, Le Merzer, Pludual-Lannebert l'évolution de l'urbanisation sera intégrée en prenant en compte l'acceptabilité du milieu pour le dimensionnement des équipements et le type d'outil épuratoire nécessaire au respect des capacités du milieu.*

*D'autre part, des travaux sont engagés pour améliorer les systèmes existants et améliorer la qualité des milieux aquatiques en stoppant les rejets au milieu (travaux hydrauliques sur les systèmes (stations d'épuration, postes de refoulement, réseaux de Plouha, Lanvollon, Châtaudren - 3 millions d'euros d'investissement sur l'année 2021).*

*La révision du zonage d'assainissement est en cours également et sera annexé au PLUiH à l'issue de sa réalisation.*

*En vue de l'approbation du PLUiH, Leff Armor Communauté envisage de renforcer le descriptif du réseau d'assainissement dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLUiH, permettant ainsi de disposer d'une parfaite information concernant l'adéquation entre accueil de nouvelles populations et capacités épuratoires de certaines communes.*

**Appréciation de la commission d'enquête :** Il est regrettable que les schémas directeurs d'assainissement eaux usées et pluviales n'aient pas été élaborés en parallèle du PLUiH. Ces zonages d'assainissement collectif doivent être en cohérence avec le PLUiH arrêté. Il est recommandé à Leff Armor Communauté de s'assurer, à travers la présentation des besoins induits par le projet de PLUiH, que les infrastructures de traitement des eaux usées seront en capacité de soutenir le projet de territoire et de réduire l'emprise

**des zones 1AU voire de différer leur ouverture à l'urbanisation par un classement 2AU dans l'attente que les stations d'épuration aient augmenté leurs capacités épuratoires.**

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage se contente de dire que des études d'incidence sont en cours pour améliorer les systèmes d'assainissement mais ne dit pas quelles sont les mesures qui seront prises concrètement dans le PLUi si les capacités épuratoires des communes visées par le Préfet ne pouvaient pas être augmentées dans les 10 prochaines années (PLUi élaboré pour +/- 10 ans) et conclut « *En vue de l'approbation du PLUiH, Leff Armor Communauté envisage de renforcer le descriptif du réseau d'assainissement dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLUiH, permettant ainsi de disposer d'une parfaite information concernant l'adéquation entre accueil de nouvelles populations et capacités épuratoires de certaines communes.* »

**Si le PLUiH est un document de planification définissant des objectifs, ce sont les autorisations d'urbanisme (permis de construire et de lotir) qui constituent le fait générateur des branchements sur le réseau d'assainissement.**

#### **d) La revitalisation des centres-bourgs**

L'analyse de l'état initial du territoire communautaire a mis en avant des indicateurs de fragilité dans certains bourgs. Cette fragilité se traduisant notamment par des bâtis vacants, vitrines commerciales closes...

La CCI des Côtes d'Armor dénonce le fait que certaines zones accueillant des activités économiques soient classées comme zone UB et non identifiées en zone UYa, (Plouha et d'autres communes). Seules les communes de Lanvollon et Châtaudren-Plouagat ont identifié des linéaires où le changement de destination des cellules commerciales ou de services est interdit. De ce fait l'orientation définie dans le PADD « amélioration de la qualité de vie renforçant l'attractivité des centres-bourgs » est compromise ce qui peut déstabiliser les centralités des bourgs.

La vacance de logements sur le territoire communautaire est sensible et a progressé de 2% sur la période précédente.

#### **Le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :**

*La page 36 du rapport de présentation (pièce 1.1) présente la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces du PADD. Est distinguée la justification du foncier à vocation résidentiel / mixte et celle relative au foncier économique. La notion « résidentiel / mixte » correspond aux espaces à vocation résidentielle dominante accueillant pendant des services associés à l'habitat : équipements, commerces, petites activités économiques...*

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.**

### **4.2 Demande de constructibilité/zonage, STECAL**

#### **a) Demande de constructibilité/zonage**

Même si la commission d'enquête reconnaît qu'il soit difficilement compréhensible de qualifier de naturel ou agricole un espace comprenant des constructions groupées en hameau ou lieu-dit, l'application des lois opposables à ce jour (ALUR, LAAAF...) ne donne pas d'autre alternative que de proposer un classement se rapprochant de l'environnement plus général dans lequel les constructions s'inscrivent (A ou N).

Le territoire de Leff Armor Communauté dispose d'un vaste espace agro-naturel parsemé de nombreux hameaux qui se sont constitués autour d'un siège d'exploitation ou de constructions qui s'égrènent le long d'axes routiers. Cette urbanisation diffuse rend difficile la caractérisation des espaces bâtis.

Si la réduction de la consommation foncière n'est globalement pas remise en cause par les intervenants, en revanche la qualification de leur espace de vie (zones A ou N) interpelle.

Leur incompréhension est d'autant plus grande que leurs terrains sont classés constructibles dans les documents d'urbanisme opposables (zone UB, AU, Ah ou Nh).

Autre forme d'incompréhension quand, pour une configuration d'habitat similaire, certains hameaux bâtis sont qualifiés d'espaces urbanisés et classés en zone U, d'autres sont qualifiés de STECAL et classés en zone Nh, alors que d'autres hameaux sont maintenus en zone A ou N dans le projet de PLUi

Les demandes de constructibilités portent majoritairement sur des terrains que les intervenants qualifient de « dents creuses » et qu'ils estiment impropres à l'agriculture en raison notamment de leur localisation entre plusieurs constructions ou encore de leur taille réduite.

#### **b) Les STECAL**

Le Préfet, dans le cadre de son avis sur le PLUiH, considère que le nombre de STECAL reste limité mais que les surfaces affectées (235 ha) sont considérables et les délimitations trop souvent éloignées de l'emprise des bâtiments existant ou prévus pour justifier du caractère limité imposé et qu'ils ne correspondent pas à la définition des STECAL telle qu'elle figure à l'article L151-13 du code de l'urbanisme à savoir : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Pour la Chambre d'agriculture les STECAL doivent avoir un caractère exceptionnel et être justifiés sur leur utilité et leur périmètre. Or le projet en prévoit une quarantaine pour une surface très importante (plus de 230 ha). Il faut donc introduire dans le document la justification de chaque STECAL et revoir le classement ou le zonage de plusieurs d'entre eux selon l'avis donné sur 18 secteurs.

La CDPENAF considère que :

- les secteurs de carrières (5) ne doivent pas être considérées comme des STECAL ;
- des secteurs en limite de zone urbaine (3) doivent être identifiés différemment ;
- la délimitation de nombreux secteurs (32) n'est pas en adéquation avec les caractéristiques définies par le code de l'urbanisme ;
- la surface des STECAL doit être limitée à une emprise proche des bâtiments existants ou des zones de projet ;

En conséquence, elle émet un avis favorable pour 6 secteurs et défavorable pour 37 secteurs.

#### **Aucun STECAL habitat n'a été défini dans le projet de PLUiH, dans un souci de limitation du nombre de STECAL.**

La création de STECAL activités économiques a pour vocation de permettre aux entreprises pérennes isolées en campagne de maintenir voire de développer leur activité.

Il est dénombré l'existence de 30 STECAL en zone N (2Nc carrières, 4 Np campings et le reste en Ni zones de loisirs, sportif et tourisme).

Le Préfet considère que les périmètres, surfaces et emprises des STECAL sont trop importants et ne correspondent pas à l'objectif de « capacité d'accueil limitée » des secteurs en question.

#### ***Leff Armor Communauté a rappelé dans son mémoire en réponse :***

*La justification de chacun des STECAL a été présentée en CDPENAF dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA) après l'arrêt du projet de PLUiH en Conseil communautaire. Le dossier élaboré pour cette Commission est joint en annexe du présent mémoire en réponse. Il présente chaque STECAL et sa justification.*

*Concernant la taille de certains STECAL, la Communauté de communes a indiqué dans la « note d'information à destination du public relative aux avis des PPA », intégrée au dossier d'enquête publique, qu'elle envisageait de réduire voire de supprimer certains STECAL (p 38 et suivante de la note).*

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête considère que certains STECAL du territoire communautaire ne répondent pas à la définition qui en est faite dans le code de l'urbanisme à savoir : une taille et une capacité d'accueil limitées.**

**Si dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique les critères qui ont participé à la qualification d'un espace de STECAL, en revanche il ne précise pas si les critères sont cumulatifs ou non.**

- certains STECAL s'apparentent plus à des zones U de par leur configuration,
- certains STECAL s'apparentent plus à des zones A de par leur configuration, situation,
- l'emprise de certains STECAL ne prend pas en compte des terrains déjà bâtis ou bien déjà viabilisés pour accueillir de nouvelles constructions.

La commission d'enquête s'interroge sur la qualification de STECAL pour certains sites qui permettront l'ouverture d'activités autres que celles déjà existantes. Par exemple, le secteur de la Fontaine Aurain (parcelles ZT13 à ZR18 et ZT78) sur la commune de Plélo, situé dans une zone humide qui a été partiellement artificialisée pourrait, compte tenu de l'occupation des sols, bénéficier d'un classement N.

#### 4.3 Changement de destination

Le PLUi a recensé les bâtiments pouvant changer de destination. Ils sont repérés sur le règlement graphique après avis conforme de la CDPENAF.

La préfecture du Morbihan ainsi que la Chambre d'Agriculture se sont interrogées sur la faible prise en compte du potentiel de ces possibilités de logements dans le prévisionnel de logements à créer à 10 ans.

Un grand nombre d'observations émises lors de l'enquête, par le public ou par certaines mairies, portent sur des bâtiments omis au recensement selon leur avis, une disparité de traitement du recensement d'une commune à l'autre étant relevé à plusieurs reprises.

Il est constaté une différence de traitement dans les communes du territoire quant au nombre des changements de destination et leur matérialisation sur le document graphique.

La commune de Boquého comprend ainsi 88 bâtiments répertoriés alors que la commune de Goudelin n'en comporte aucun, bien que plusieurs intervenants aient signalé l'absence de pastillage pour des bâtiments d'intérêt patrimonial en particulier le manoir de Kerverder.

Il semble que des inventaires aient eu lieu sur certaines communes mais que leur transcription dans le document graphique et en annexe du règlement ait été oubliée.

**Leff Armor Communauté rappelle** les conditions d'éligibilités dans son mémoire en réponse.

*Concernant les demandes formulées lors de l'enquête publique d'ajout de bâtiments pouvant changer de destination, la Communauté de communes étudiera chaque demande. De nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pourront être ajoutés, en vue de l'approbation du PLUiH à condition qu'ils répondent aux critères présentés ci-dessus.*

*La CDPENAF n'a pas émis de remarque concernant le nombre de bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N. La Communauté de communes souhaite rappeler, qu'après l'approbation du PLUiH, chaque projet de changement de destination qui serait permis par le PLUiH sera soumis à l'avis de la CDPENAF (conformément au Code de l'urbanisme).*

*Concernant les évolutions possibles pour les bâtiments non identifiés comme pouvant changer de destination, il est précisé qu'un bâtiment non répertorié peut faire l'objet d'une rénovation sans changer de destination.*

*Concernant les observations de la CDPENAF visant à ajouter une condition liée à la réciprocité avec les bâtiments agricoles (pour les extensions et les annexes aux habitations existantes) et à réduire la distance d'implantation des annexes aux habitations existantes de 50 m maximum à 30 m maximum, la Communauté de communes envisage de répondre favorablement à ces demandes et de faire évoluer le règlement du PLUiH en vue de son approbation.*

**Appréciation de la commission d'enquête :** La commission d'enquête note que le règlement graphique contient un certain nombre d'erreurs matérielles qu'il conviendra de corriger.

Au vu des nombreuses observations et d'erreur d'interprétation quant aux bâtiments éligibles par les commissions communales, une commission ad hoc de Leff Armor Communauté pourrait réétudier l'ensemble des demandes.

Elles devront apparaître explicitement dans la justification des choix.

Les changements de destination comptent dans la production du nombre de logements à produire et leur potentiel devrait être quantifié afin de limiter la consommation foncière en extension d'urbanisation.

#### 4.4 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLUiH prévoit 80 OAP sectorielles réparties sur 27 communes.

Selon leurs vocations, ils se répartissent en :

- 63 secteurs à dominante résidentielle,
- 3 secteurs à dominante d'équipements,
- 8 secteurs à dominante économique,
- 3 secteurs à dominante économique et commerciale,
- 3 secteurs à vocation mixte : résidentielle / équipements (2) ou équipements / économique (1).

Parmi elles, 11 sont situées au sein de l'enveloppe urbaine, dont 3 afin d'accompagner le renouvellement urbain.

Dans sa note d'information du 20 octobre 2020 à destination du public relative aux avis des PPA, Leff Armor Communauté envisage la suppression d'une l'OAP à vocation économique à Lanvollon et de l'OAP habitat à de Saint-Nicolas à Plélo, et un phasage d'ouverture à l'urbanisation par le passage d'un zonage 1AU en 2AU de 16 OAP.

Les ouvertures à l'urbanisation sont prévues par opération d'ensemble, les projets globaux permettant d'optimiser l'utilisation des ressources foncières.

La commission d'enquête observe dans son procès-verbal de synthèse que la définition des densités bâties en extension ou en densifications demande des explications et que la rédaction du document « orientations d'aménagement et de programmation » présente des lacunes (superficie, densité par OAP, prescriptions...) aussi bien sur la forme que sur le fond.

Les OAP ont fait l'objet d'observations quant à leur choix, leurs dimensions, leur aménagement ou encore les formes urbaines, la densité et le nombre de logements attendus. Dans certains cas, il est demandé de modifier les OAP pour protéger des éléments du paysage, revoir le positionnement des accès...

Selon la DDTM, les justifications pour étayer la cohérence des OAP avec le PADD et la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP sont particulièrement faibles.

En particulier, selon le PADD, les OAP incitent à la diversification résidentielle en matière de formes urbaines et de types de logements. Or la forme urbaine indiquée pour l'ensemble de OAP à vocation résidentielle est la maison individuelle et/ou les maisons groupées ; par ailleurs construction de front urbain ne concerne que très peu d'OAP, celles-ci étant de plus souvent situées hors des pôles structurants.

La Chambre d'agriculture demande de revoir les OAP en introduisant des densités minimales (qu'elle estime insuffisante en moyenne pour les secteurs en extension), des préconisations adaptées à chaque commune et à chaque zone en matière de typologie de bâtiments et de choix d'aménagement.

Le Conseil départemental demande la prise en compte de prescriptions particulières sur des OAP :

- BOQUEHO : OAP résidentielle du Petit Rest : prescription sur l'accès
- BRINGOLO : OAP résidentielle de Mélard : prescription sur l'accès
- CHATELAUDREN-PLOUAGAT : 5 OAP résidentielles (Leshouarn, Cohedo, Côte aux Goupils, Kerbouillen 1 et 2) et 1 OAP économique (Mi-Route) : prescriptions sur l'accès
- LE MERZER : OAP résidentielle de Bel Air et OAP économique de Roz Coriou : prescriptions sur l'aménagement
- PLEGUIEN : OAP résidentielle Le Grand Chemin : prescriptions sur la desserte
- PLELO : OAP résidentielle des Quatre Vents et OAP économique de Plélo Sud : prescriptions sur l'accès
- PLERNEUF : OAP Télégraphe : prescriptions sur l'accès et l'aménagement
- PLOUHA :
  - OAP résidentielles de Kerlerot et La Sauraie : prescriptions sur l'accès ;
  - OAP résidentielle de La Corderie : prescriptions de plan de circulation et d'accès et demande de prise en compte de l'étude d'une nouvelle organisation de la circulation routière ;
  - OAP économique Grand Étang : assurer la cohérence avec l'OAP de La Corderie

- POMMERIT-LE-VICOMTE : OAP résidentielle La Corderie : prescriptions sur l'accès  
La commune demande la modification de l'OAP du bourg selon un nouveau projet d'aménagement proposant des circulations maîtrisées, traversantes, réservées à l'accès résidentiel et favorisant les déplacements doux.
- SAINT-GILLES-LES-BOIS : OAP des Forges : prescriptions sur l'accès
- TRESSIGNAUX : La commune propose (C14) une option d'aménagement en OAP d'un secteur de 5000 m<sup>2</sup> environ constitué surtout de fonds de jardins classés en zone agricole dans le bourg, qui permet un nombre maximisé de logements, une protection des jardins et l'aménagement d'un espace public.

Des propriétaires de parcelles intégrées dans un périmètre OAP considèrent que les OAP sont contre-productives notamment du fait de l'obligation d'aménagement d'ensemble. Ils demandent à sortir de ces périmètres.

**Leff Armor Communauté** a apporté les éléments de réponse suivants :

*Concernant la question relative aux densités bâties, les densités inscrites dans les OAP sont de :*

- 18 logements / ha dans les communes pôles et leurs communes associées,
- 16 logements / ha dans les bourgs de service,
- 12 logements / ha dans les communes rurales. Ce seuil a notamment été défini en tenant compte de la nécessité d'aménagement de dispositifs d'assainissement individuel sur les terrains de nombreuses communes rurales.

*Une coquille dans le rapport de présentation, mentionnant 20 logements / ha pour les communes pôles, sera corrigée en vue de l'approbation du PLUiH.*

*Au total, la densité moyenne brute pour les extensions s'élève à 14,6 logements / ha.*

*Concernant l'application des densités, il est précisé que la densité s'apprécie au secteur d'OAP lorsque l'OAP mentionne que l'urbanisation du devra être réalisée sous forme d'aménagement d'ensemble (soit l'ensemble des OAP à l'exception de certaines situées en densification et non en extension). Dans les autres cas, l'objectif de densité s'apprécie à la parcelle.*

*Concernant la forme des OAP, Leff Armor Communauté s'attachera à rendre le document plus lisible.*

*Concernant le contenu des OAP, la Communauté de communes envisage de faire évoluer le document pour l'approbation sur les points suivants :*

- inscription des densités minimales dans les OAP,
- renforcement des objectifs de qualité dans les OAP,
- inscription, dans certaines OAP, d'objectifs de typologies de logements, particulièrement dans les communes pôles et les communes bourgs de services.

*Concernant l'évolution de l'OAP de Pommerit-le-Vicomte, la Communauté de communes envisage d'ajuster l'OAP en vue de l'approbation du PLUiH pour l'ajuster au projet défini.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête**

Indépendamment de la question de consommation foncière analysée au § 4.1, les projets d'OAP présentés dans la pièce 3 du dossier (Orientations d'Aménagement et de Programmes) ne traduisent pas les objectifs du PADD, notamment de renouvellement des modalités d'urbanisme.

Sur la forme, le document devra être rendu plus lisible et indiquer pour chaque secteur la superficie, le nombre et la densité minimale de logements attendue. Il devra aussi être amélioré sur le fond en matière d'aménagement, de diversification résidentielle, de formes urbaines et de types de logements proposés. La complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP mériterait également d'être renforcée. Le mémoire en réponse de Leff Armor Communauté permet de rendre plus claires les prescriptions de densité de logements selon les communes.

Le projet de création et d'aménagement d'une nouvelle OAP proposé par la mairie de Tressignaux mérite d'être pris en compte et, ne serait-ce que par sa situation dans l'enveloppe urbaine du bourg, remplacerait utilement bon nombre d'OAP prévues dans le projet.

**Concernant les aménagements, notamment les accès, le document pourra être amélioré par la prise en compte les prescriptions proposées par le Conseil départemental.**

#### **4.5 Environnement**

##### **a) Généralités / la trame verte et bleue**

En cohérence avec l'orientation « Conforter la qualité paysagère et écologique de la vallée du Leff » du PADD (1B), le PLUiH protège les espaces majeurs de biodiversité du territoire :

- les massifs boisés de Bois Meur et Kerio par une prescription Espaces boisés classés (EBC) en zone N
- la côte de Plouha par un zonage spécifique Nr correspondant aux espaces remarquables (loi littoral)

De plus, les différentes composantes de la trame verte et bleue sont identifiées sur l'ensemble du territoire :

- les EBC, comprenant les réservoirs de biodiversité du Schéma régional de cohérence écologique et les massifs boisés de plus de 10 ha,
- les espaces naturels protégés, boisés ou non, pour leur rôle dans la trame verte,
- les zones humides, identifiées dans le cadre des SAGE,
- les espaces verts protégés, situés en zones urbaines, constituant des points de biodiversité.

Le règlement littéral définit un pourcentage minimum d'espaces verts à respecter, de 10 % à 50 %, dans les zones urbaines et à urbaniser.

La MRAe recommande :

- de compléter l'état initial de l'environnement des parties dédiées aux milieux naturels remarquables et à la qualité des milieux aquatiques, notamment dans ses volets assainissement.
- de mieux justifier les choix réalisés du point de vue de l'environnement, quitte à revoir certains aspects du projet (hypothèses de croissance démographique, densité des constructions, besoins pour les activités économiques...), en s'appuyant notamment sur l'élaboration de solutions raisonnables de substitution.
- de revoir la prise en compte des enjeux d'amélioration des milieux aquatiques, de préservation de la biodiversité, d'alimentation en eau potable, d'exposition des populations à des nuisances sonores afin de prévoir des mesures visant à maîtriser leurs incidences environnementales,
- de définir des indicateurs et modalités permettant le suivi des effets de la mise en œuvre du projet sur l'environnement, et s'engager sur l'utilisation des résultats.
- d'améliorer le niveau de connaissance de la trame verte et bleue et en renforcer la protection par exemple par la définition de zones A et N « corridor »,

La DDTM demande de justifier certaines modifications des espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) de la commune de Plouha (par exemple Le Palus) et tous les déclassements opérés.

Le Conseil départemental demande de compléter les zones de préemption établies au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du document « Évaluation environnementale » par des périmètres précis sur le règlement graphique,

L'association « Au-delà du Marec » (C11) demande de compléter la trame verte et bleue par de petits boisements et de nombreux cours d'eau secondaires absents sur les documents graphiques et propose de nombreux exemples.

***La Communauté de communes envisage d'examiner les demandes de compléments de la trame verte et bleue. Concernant les petits boisements à protéger et les cours d'eau absents sur les documents graphiques, elle envisage d'étudier l'identification de boisements supplémentaires sur le zonage, sous réserve qu'ils répondent aux critères de justification des EBC, et d'actualiser la représentation des cours d'eau sur le plan de zonage est envisagée.***

### **Appréciation de la commission d'enquête**

**L'état initial de l'environnement du territoire est décrit de façon complète et détaillée dans le document 1.3 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation. Les incidences possibles de la mise en œuvre du projet de PluiH sur l'environnement y sont également analysés de façon exhaustive.**

**Sur les aspects environnementaux, le projet présenté à l'enquête présente néanmoins des lacunes dans la forme que la communauté de communes s'engage à corriger. Sur les questions de fond (justification des choix, prise en compte des enjeux, suivi des incidences du projet), elle n'apporte pas de réponse aux observations formulées, notamment par la MRAe.**

#### **b) Les zones humides, les cours d'eau, la ressource en eau**

En cohérence avec l'orientation « Contribuer à l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques et à la disponibilité de la ressource en eau » du PADD (1B),

- l'identification des secteurs d'extension urbaine en continuité des tissus urbains existants minimise les extensions des réseaux existants d'eau potable,
- l'identification et la protection des zones humides contribuent à la protection de la ressource en eau,
- l'identification des haies et talus dans le règlement graphique et leur préservation par le règlement littéral, contribue également à la qualité de la ressource en eau

Selon l'avis de la Préfecture, des insuffisances sont relevées quant à la compatibilité avec les dispositions des SAGE concernant les zones humides et le règlement doit intégrer l'ensemble des dispositions des SAGE ATC et Baie de Saint-Brieuc pour leur protection. En particulier, la destruction de zones humides en zones urbanisables avec des mesures compensatoires n'est pas possible.

La MRAe demande de revoir la prise en compte des enjeux d'amélioration des milieux aquatiques, de préservation de la biodiversité, d'alimentation en eau potable.

La Commission locale de l'eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo demande (RD83) :

- de compléter le projet avec l'état des lieux précis de l'assainissement collectif et non collectif, et de l'alimentation en eau potable ; d'en tenir compte pour les perspectives de développement
- La Commission locale de l'eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo demande (RD83) :
- de compléter le projet avec l'état des lieux précis de l'assainissement collectif et non collectif, et de l'alimentation en eau potable ; d'en tenir compte pour les perspectives de développement
- de modifier le règlement graphique pour intégrer le référentiel départemental des cours d'eau, le dernier inventaire à jour des zones humides et les atlas des zones inondables et des zones submersibles
- de mettre le règlement écrit en conformité avec les règles n°1 (ANC en zones prioritaires du SAGE), n°4 (protection des zones humides) et n°5 (zones d'expansion des crues)

En annexe de cette observation, est analysée la compatibilité du projet de PLUi-H avec les dispositions et règles du SAGE ATG (notant que le mémoire en réponse à l'avis des PPA répond à certains des questionnements).

Concernant les zones humides, l'association Eau & Rivières de Bretagne (RD89) demande la mise en conformité complète avec le règlement du SAGE ATG et l'intégration des inventaires les plus récents approuvés par la Commission locale de l'eau.

Plusieurs intervenants particuliers relèvent l'insuffisance des garanties concernant les zones humides (RD97) ou demandent le classement de parcelles en zone humide (G1).

Pour l'association « Au-delà du Marec » (C11), les zonages des zones humides ne traduisent pas la réalité, en particulier dans les zones constructibles.

Le Comité de défense de la Fontaine Aurain (DC5) demande de reclassement du secteur de la Fontaine Aurain dans sa totalité (parcelles ZT 13 à 18 et ZT 78) en zone humide, des sources se trouvant sur ce secteur qui a été imperméabilisé artificiellement. Cette demande est reprise par des intervenants particuliers (observation D6) qui demandent son classement en zone naturelle.



**Leff Armor Communauté répond** que les zones humides protégées n'ont pas été définies par la Communauté de communes. Les périmètres identifiés sur les documents graphiques sont ceux issus du travail d'identification réalisé dans le cadre des SAGE de la baie de Saint-Brieuc et Argoat Trégor Goëlo. Il est à noter une exception : à Saint-Gilles-les-Bois, un seul espace de zone humide a été identifié, correspondant au secteur Nzh du PLU communal.

Concernant les observations de la Commission locale de l'eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, la Communauté de communes envisage de faire évoluer le projet de PLUiH selon les préconisations du SAGE afin d'assurer la compatibilité entre le PLUiH et le SAGE.

#### **Appréciation de la commission d'enquête**

**On relève une contradiction apparente entre la réponse de Leff Armor Communauté au sujet de la définition des zones humides, qui seraient issues d'un travail d'identification réalisé avec les SAGE et les nombreuses observations du SAGE Argoat Trégor Goëlo sur ce sujet. Quoiqu'il en soit, le projet devra se conformer aux prescriptions des SAGE concernant l'identification et la protection des zones humides et des cours d'eau.**

**En effet, sur le plan de l'environnement, la faiblesse majeure du territoire concerne la qualité de la ressource en eau, les eaux de surface et souterraines étant jugées de qualité mauvaise à médiocre. Il est donc particulièrement important de s'assurer de la mise en conformité complète du projet de PLUiH avec le règlement des SAGE. Ces prescriptions s'appliquent également à l'assainissement des eaux usées traité par ailleurs.**

**Concernant le secteur de la Fontaine Aurain, sujet particulièrement sensible pour de nombreux intervenants, la commission d'enquête est favorable à son classement en zone humide.**

#### **c) Les espaces boisés**

Les surfaces boisées du territoire sont recensées selon 2 classifications sur le règlement graphique :

- Boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, compris dans la zone N au même titre que les autres espaces naturels (landes, abords de cours d'eau, etc.) à protéger ;
- Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, repérés dans le zonage N par une surcharge graphique spécifique.

Concernant les Espaces boisés classés, la DDTM demande de compléter le rapport de présentation par les éléments du dossier de demande de passage en CDNPS.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière fait observer que le classement EBC ne doit pas s'appliquer à la quasi intégralité des massifs forestiers mais doit être réservé aux espaces importants pour la préservation de la biodiversité et des paysages, ou soumis à des risques de défrichement.

La création d'un zonage Nf (au lieu de EBC) est donc demandé pour les massifs dotés d'un Document de Gestion Durable.

Le Conseil départemental demande de ne pas classer systématiquement en EBC les fonds de vallée et les landes afin de permettre les travaux de restauration écologique de ces milieux, en particulier le massif départemental Avaugour Bois-Meur, la zone de préemption départementale établie au titre des Espaces naturels sensibles (ENS) tout au long du littoral de Plouha et les boisements ouverts et semi-ouverts.

Selon RTE, les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec le classement en Espace boisé classé (EBC) : il faut donc faire apparaître les emprises des lignes électriques sur le document graphique et procéder au déclassement au moins des largeurs correspondantes.

L'Association Recherche et Protection de l'Environnement (ARPE) demande de classement en EBC des talus bocagers existants le long de la N12 sur les propriétés de LAC (observation RD84).

Dans le contexte de l'extension de la carrière de Tremeven, la Société d'études historiques et archéologiques du Goëlo demande d'ajouter les parcelles B 67, 68, 69, 71, 72, 73, 85, 86 et 87 dans le

périmètre de protection prévu à l'article L151-23 du CU (leur maintien en l'état étant nécessaire à la conservation des coteaux boisés du Leff), et d'ajouter les parcelles B 73 et B 87 dans le périmètre de protection des zones boisées de l'article L113-2 du CU (observation RD90).

La commune de Saint-Jean-Kerdaniel observe une erreur dans le règlement graphique : les parcelles C110 à 113 ne sont pas un EBC comme mentionné au dossier d'autorisation d'implantation d'éoliennes déposé en août 2019.

**Réponse de Leff Armor Communauté :**

*Concernant les ajouts de petits boisements et la suppression d'espaces boisés classés identifiés sur le zonage (Saint-Jean-Kerdaniel), la Communauté de communes envisage de faire évoluer le projet de PLUiH en vue de son approbation. Les éventuels ajustements ne devront pas remettre en cause le principe de préservation et de valorisation de la trame verte mise en avant dans le PADD.*

**La communauté de communes n'apporte pas de réponse à la demande de création d'un zonage Nf.**

**Appréciation de la commission d'enquête :**

**Il apparaît que la classement EBC du projet ne répond pas dans certains secteurs aux exigences de protection de ces milieux, en particulier pour permettre de travaux de restauration écologique, et que d'autre part il n'est pas compatible avec l'exploitation forestière des massifs dotés d'un Document de Gestion Durable.**

**Le classement des espaces boisés devra donc tenir compte de ces exigences par le déclassement en EBC de certaines zones et par un zonage spécifique en Nf des massifs identifiés par le Centre National de la Propriété Forestière.**

**Concernant le secteur concerné par l'extension de la carrière de Tremeven, il est préconisé de se conformer aux prescriptions du dossier de ce projet qui a fait récemment l'objet d'une enquête publique.**

**d) Les risques et nuisances**

La vulnérabilité du territoire aux risques et nuisances est relativement limitée.

Le risque naturel principal est celui des inondations liées au débordement des cours d'eau ; il concerne 15 communes mais il n'est présent que dans les fonds de vallée qui sont peu urbanisées.

Les risques industriels sont en lien avec le transport de matières dangereuses et à la présence d'ICPE.

Les nuisances sonores sont localisées le long des axes routiers, principalement la RN12.

Les pollutions méritent un niveau de vigilance plus élevé. L'agriculture est la principale activité responsable de ces pollutions. la qualité des eaux de surface étant jugée moyenne et celle des eaux souterraines médiocre, la diminution des rejets de nitrate est un enjeu essentiel pour restaurer la qualité de la ressource en eau.

La MRAe demande de :

- revoir la prise en compte des enjeux d'exposition des populations à des nuisances sonores afin de prévoir des mesures visant à maîtriser leurs incidences environnementales,
- définir dans le règlement écrit des règles de prise en compte du Plan de prévention des risques industriels (PPRI) relatif aux anciennes mines, et du risque radon pour les nouvelles constructions,
- renforcer les dispositions concernant les enjeux liés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la transition énergétique.

Un intervenant interroge sur la non prise en compte du risque de submersion à Bréhec Plage dans le règlement graphique (RD76).

*Ce sujet n'est pas abordé dans le mémoire en réponse de Leff Armor Communauté.*

### **Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de l'absence de prise en compte par le porteur de projet des observations de ce paragraphe et recommande de prendre en compte la demande de la MRAe concernant le plan de prévention des risques industriels.**

### **4.6 Les éléments du paysage et du patrimoine**

#### **a) Les éléments du paysage / le réseau bocager**

Pour la mise en œuvre de l'orientation « Améliorer la visibilité des paysages de la vallée et du cours d'eau » du PADD (1B), le PLUiH

- préserve des coupures d'urbanisation entre les enveloppes bâties le long des axes routiers dans un objectif de limitation de l'urbanisation linéaire,
- vise la préservation et la valorisation des formes urbaines spécifiques aux hameaux de caractère en prévoyant notamment une implantation possible en alignement et une implantation dans la continuité des bâtis avoisinants,
- identifie 92 % du territoire en zones A et N,
- prévoit des dispositions réglementaires en faveur de la bonne intégration des bâtiments agricoles.

Des espaces verts protégés dans le cadre de la qualité urbaine et paysagère, situés en zones urbaines et constituant des points de biodiversité sont représentés par un sur-zonage des zones U.

Les haies et talus constitutifs de la maille bocagère sont identifiés dans le règlement graphique et le règlement littéral vise à leur préservation en fixant les conditions limitatives de leur destruction.

Des arbres remarquables à protéger sont repérés sur le document graphique et sont préservés via une disposition du règlement écrit.

Concernant la protection des éléments du bocage, la Chambre d'agriculture s'oppose à la demande systématique de compensation en cas de destruction d'une haie.

Deux communes, Pludual et Plélo, demandent la suppression d'espaces verts protégés, ce zonage étant trop restrictif, en particulier pour la construction d'abris de jardin en fond de parcelle.

Des particuliers (G10) demandent aussi la suppression d'espaces verts protégés en fonds de jardin

La mairie de Lannebert (observation T1) demande l'ajout de 3 arbres isolés dans le règlement graphique et d'y faire figurer tous les talus plantés de la commune.

La mairie de Saint-Fiacre demande la prise en compte de la délibération portant sur la préservation des talus plantés et des arbres de la commune. Des observations (E3) de particuliers demandant la protection de haies vont dans le même sens.

L'association « Au-delà du Marec » (C11) observe que l'inventaire des haies et talus n'est pas assez complet et exact en citant de nombreux exemples et préconise l'obligation de planter des essences locales

#### **Réponse de Leff Armor Communauté :**

*Le recensement des haies et talus a été élaboré selon plusieurs sources, décrites à la page 57 du rapport de présentation. La protection des haies identifiées au zonage se traduit déjà, en cas d'arrachage ou de reconstitution, par l'obligation d'utiliser des essences bocagères traditionnelles (cf p 9 du règlement écrit).*

*Concernant les demandes de suppression d'espaces verts protégés de Pludual et de Plélo, Leff Armor Communauté étudiera chaque demande avec les communes concernées en amont de l'approbation du PLUiH.*

*Les éventuels ajustements ne devront pas remettre en cause le principe de préservation et valorisation de la trame verte mise en avant dans le PADD.*

## **b) Les éléments du patrimoine**

La DRAC observe que les zones de protection archéologique en annexe 6.3 ne tiennent pas compte de la mise à jour de 2019 sur la commune de Chatelaudren-Plouagat et qu'il serait souhaitable de distinguer dans les documents graphiques la demande de zone N au titre de l'archéologie et la zone de saisine de la DRAC Bretagne. Elle demande de plus d'intégrer dans le règlement littéral le texte proposé par le service régional d'archéologie.

Pour l'association « Au-delà du Marec » (observation C11), les zonages des zones archéologiques ne traduisent pas la réalité, par exemple à Penhastel en Pludual (château en ruines).

Des intervenants demandent de compléter des éléments du patrimoine vernaculaire.

La mairie de Lannebert (T1) demande l'ajout de 16 éléments du patrimoine bâti. Le maire de Treverec (X1 et RD68) propose également l'ajout de 7 éléments du patrimoine bâti et archéologique à protéger.

La protection du donjon de Coat-Men, situé dans le secteur de la carrière de Tremeven et non identifié dans l'inventaire des éléments du patrimoine bâti, fait l'objet d'observations de plusieurs intervenants : Z3, RD34, RD74, RD75, RD90,

Le collectif « Sauvons le Leff... » (RD95) et la Société d'études historiques et archéologiques du Goëlo (RD90) demandent de prendre en compte un périmètre de protection autour de ce donjon par un zonage approprié.

### **Réponse de Leff Armor Communauté :**

*La protection sur le zonage des « éléments de patrimoine archéologique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme » a été définie en collaboration avec les élus du territoire, mais des compléments pourront être envisagés au regard des demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique.*

*Concernant les demandes d'ajout d'éléments de patrimoine bâti ou naturel protégés, Leff Armor Communauté envisage de compléter les protections inscrites au projet de PLUiH.*

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête prend note des intentions du porteur de projet de compléter le projet de PLUi en fonction des demandes d'ajouts d'éléments du patrimoine bâti ou naturel protégés.**

## **4.7 La mobilité, les liaisons douces**

Des emplacements réservés en vue de la création de liaisons douces sont inscrits dans le règlement graphique, notamment dans le cadre des zones à urbaniser, afin de renforcer le maillage existant.

L'objectif de développement des liaisons douces figurant au PADD est insuffisamment traduit au PLUi. Les OAP évoquent des liaisons douces mais elles restent limitées.

Des intervenants estiment que le PLUi doit prévoir des voies douces pour les déplacements quotidiens et qu'il convient de prévoir des cheminements en site propre, ainsi que des chemins de randonnée pour le développement touristique du territoire.

L'amélioration de la desserte des deux haltes ferroviaire est également souhaitée.

Une observation est portée sur l'absence de prévision d'un projet de déviation de la circulation automobile à l'ouest de l'agglomération de Lanvollon, qui aurait des répercussions sur l'urbanisation dans ce secteur.

### **Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*Concernant l'absence de prévision d'un projet de déviation de la circulation automobile à l'Ouest de l'agglomération de Lanvollon, Leff Armor Communauté souhaite préciser que ce projet n'est qu'au stade des réflexions et que le Conseil départemental, autorité compétente, n'en fait pas mention dans son avis sur le projet de PLUiH arrêté (en date du 24 juin 2020).*

*Concernant la réflexion plus globale sur la mobilité, il est précisé que Leff Armor communauté n'est pas autorité organisatrice des transports, cette compétence étant dévolue à la Région.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**Le développement des cheminements doux est un axe figurant au PADD mais leur mise en œuvre, notamment pour les déplacements quotidiens, n'a pas de véritable traduction dans le projet de PLUi. Il convient de prévoir des cheminements en site propre.**

**La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet.**

### **4.8 Le règlement**

#### **a) Le règlement écrit**

Les dispositions réglementaires des zones A et N font l'objet de demandes de précisions notamment :

- Les extensions d'habitation (30% sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> au plus favorable pour le pétitionnaire) ?
- Les bâtiments recensés au titre des changements de destination peuvent-ils être rehaussés ?
- Les abris simples pour animaux sont-ils autorisés ?
- Quels sont les critères retenus pour différencier un classement « N » de celui de « A » pour un même secteur situé en totalité sur un territoire essentiellement agricole.
- Les bâtiments patrimoniaux peuvent-ils être rénovés et changer de destination ?
- La hauteur des clôtures pas suffisamment haute (1,50m)
- L'interdiction des couleurs sombres en façades estimée trop restrictive.

Des élus de différentes communes estiment qu'ils ont été amenés à délibérer sans qu'aucun groupe de travail ou commission intercommunale n'ait pu discuter, échanger ou se concerter sur le règlement écrit et la cohérence de son contenu, en particulier concernant les zones UA et UB pour permettre une meilleure capacité de densification des zones centre-bourg et dents creuses (gabarits, hauteurs et profondeurs de reculs-fonds de jardins etc...).

***Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage ne répond pas spécifiquement au chapitre « règlement » dans le P.V. de synthèse, mais dans les différents thèmes abordés. (expl. Concernant la modification du règlement écrit, Leff Armor Communauté envisage de faire évoluer le règlement)***

*- des zones UA et UB concernant les dispositions réglementant les caractéristiques des façades (observations de Pléguien),*

*- des zones 1AU concernant les voies en impasse en réponse à la demande de Pommerit-le-Vicomte.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête demande que ces points soient précisés afin d'éviter autant que faire se peut des erreurs d'interprétation dans l'application des règles et note par ailleurs que le règlement pourra être amendé pour en améliorer l'application.**

#### **b) Le règlement graphique**

Des divers points traités par l'enquête, il résulte un grand nombre de compléments, précisions, corrections et amendements à apporter aux plans d'urbanisme pour permettre un usage pertinent et aisé par les services et le public qui y aura accès :

- Compléments de fonds de plans cadastraux,
- L'inclusion au plan du repérage parcellaire pour éviter de travailler difficilement avec plusieurs documents pour un positionnement effectif
- Compléments de mentions des noms de hameaux et villages ou lieux-dits manquants,
- Ajustements des éléments d'identification de bâtiments autorisés au changement de destination,
- Ajustement des emplacements réservés,
- Ajustement des emplacements ou compléments d'éléments remarquables du patrimoine,
- Redéfinition des espaces boisés classés et éléments du paysage suivant les remarques acceptées,
- Identification aisée des différents zonages applicables (police du repérage augmentée, avec

vérification de la retranscription des mentions sur toutes les planches issues du découpage du plan complet) et des éléments remarquables du paysage (zones boisées N, surfaces d'étangs,) par un retraitement en couleur des zones concernées.

- Plan de découpage des planches du territoire en cartouches permettant d'identifier les lieux desservis.
- Dans le document « règlement écrit – Pièce 5.1) reprendre à une taille d'écriture lisible, la liste des emplacements réservés, au titre de l'art. L.151-41 du code de l'urbanisme, partie du document pratiquement illisible en l'état du fait de la taille de la calligraphie.

**Appréciation de la commission d'enquête :** La commission d'enquête prend acte que le document graphique sera amendé pour tenir compte des erreurs, oublis relevés par les communes et les intervenants.

#### **4.9 Les emplacements réservés**

Le projet de PLUi de Leff Armor communauté comprend 92 emplacements réservés ayant pour vocation soit l'aménagement d'une voie verte, soit l'aménagement d'un chemin de piéton, soit l'aménagement de voiries, carrefours ou stationnements au profit de la Communauté de Communes, conseil départemental et des communes.

Des emplacements réservés ont fait l'objet de remarques que ce soit par des propriétaires impactés ou encore par des particuliers ou collectivités qui sollicitent la modification ou la suppression de certaines emprises d'emplacements (Plélo, Plerneuf). Les espaces réservés pour des parkings le long du littoral ont été contesté, en particulier l'ER12 à Bréhec.

La DDTM observe que les surfaces indiquées dans la liste annexée ne correspondent pas avec le règlement graphique et que les destinations des bénéficiaires des ER relatifs aux voies et ouvrages publics doivent figurer sur les documents graphiques.

La DDTM demande de justifier dans le rapport de présentation le respect des conditions de création de 7 emplacements réservés pour des parkings dans ces Espaces remarquables ou caractéristiques.

La commune de Plerneuf demande de suppression des emplacements réservés ER2 et ER3 qui n'ont plus lieu d'exister.

Un requérant (DC6) s'oppose à l'emplacement réservé ER4 au nord de la chapelle Saint-Nicolas à Plélo, car la localisation et le motif sont incohérents et fait la proposition d'un autre emplacement à l'Est de la chapelle.

#### ***Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle***

*Concernant des ajustements de zonage divers (Plélo, Lanrodec, Plerneuf, Pléguen), la Communauté de communes envisage de faire évoluer le zonage au regard des observations des communes, sous réserve du respect des principes ayant guidé la définition du zonage. Ainsi :*

- à Plélo, la modification de zonage pour l'intégration des espaces de l'aéroport de Trémuson est envisagée par la Collectivité (cf note de prise en compte des avis PPA – remarque formulée par Saint Brieuc Armor),
- à Lanrodec, le règlement autorise la possibilité d'une liaison de la zone UE vers la zone 1AU du fait de la présence d'un emplacement réservé (ER4). Cependant dans un souci de cohérence entre la vocation de l'ER et le zonage, Leff Armor Communauté envisage de modifier le zonage sous l'ER (de A vers UE),
- à Plerneuf, Leff Armor Communauté envisage de supprimer les emplacements réservés 2 et 3.
- à Pléguen, Leff Armor communauté envisage de modifier le zonage sous réserve du respect des principes définis dans le PADD.

**Appréciation de la commission d'enquête :** La commission d'enquête prend note du nombre important d'emplacements réservés figurant au projet de PLUiH, dont certains ne semblent pas ou peu justifiés. Elle prend note que la Communauté de Communes « envisage de ... » (formule très utilisée dans les réponses du mémoire), ce qui à terme modifiera en importance le projet qui a été soumis à l'enquête publique (PLUi arrêté).

**La commission d'enquête dénonce la difficulté de lecture du listing des E.R. dans le « règlement » pièce 5.1.) qui nécessite l'emploi d'un moyen grossissant (loupe)...**

**La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la communauté de communes ou le conseil départemental envisagent d'acquérir pour un usage futur, d'intérêt général. La mise en qualité du dossier réduira notablement le nombre d'emplacement réservé car certains sont déjà réalisés ou ne sont plus nécessaires.**

#### **4.10 L'abrogation des cartes communales**

Le territoire communautaire compte 6 cartes communales. Les cartes communales en vigueur sur le territoire et concernées par les changements apportés par le PLUiH sont :

- Bringolo : Carte communale entrée en vigueur en 2006
- Gommenec'h : Carte communale entrée en vigueur en 2011
- Le Faouët : Carte communale entrée en vigueur en 2009
- Le Merzer : Carte communale entrée en vigueur en 2011
- Tréméven : Carte communale entrée en vigueur en 2007
- Saint-Pever : Carte communale entrée en vigueur en 2012

Le Conseil d'État a précisé que « le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre », qui ne peuvent pas coexister sur un même territoire (CE, avis, 28 novembre 2007, n°303421). La doctrine ministérielle a confirmé qu'il convient d'abroger formellement la carte communale en cas d'adoption d'un PLU.

Les cartes communales doivent donc être en conséquence abrogées.

Le public n'a porté aucune observation sur le sujet de l'abrogation des cartes communales.

**Appréciation de la commission d'enquête : Dans 5 communes sur 6 (excepté Le Faouët où il n'existe pas d'autre possibilité), les changements apportés par le projet d'abrogation de la carte communale engendrent des zonages de création d'urbanisation qui apparaissent comme des « extensions », alors que semble-t-il des possibilités de « densification » d'urbanisation existent et permettraient une économie substantielle de consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

#### **4.11 Réponses du maître d'œuvre aux observations**

##### **4.11.1 Réponses aux observations des PPA**

###### ***Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire***

*La prise en compte des observations des PPA par Leff Armor Communauté a été explicitée dans la « note d'information à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées recueillis » jointe au dossier d'enquête. Cette note visait à informer le public des évolutions envisagées par la Communauté de communes en réponse aux avis émis par le PPA.*

###### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête note que le document en date du 20 octobre 2020 « note d'information à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées recueillis » (75 pages), émis par Leff Armor Communauté apporte des réponses, des propositions de modifications ou propose de faire évoluer le projet du PLUiH en vue de son approbation mais n'a pas fait l'objet de l'approbation du conseil communautaire (absence de délibération sur les propositions contenues dans ce document).**

**A la lecture des divers avis des personnes publiques associées et autres organismes consultés, le porteur du projet n'a que très modérément tenu compte des observations, des réserves et avis défavorables émis et de ce fait la mise à l'enquête publique pour une future approbation du projet apparaît être précipitée et aurait mérité une réactualisation par un travail commun avec ces organismes publics, précédant un nouvel arrêt du projet de PLUi.**

**En effet, la commission d'enquête considère que les réserves citées ci-avant sont de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.**

#### **4.11.2 Réponse à la Chambre d'Agriculture**

Les passages de zonages 1AU en 2AU, la réduction de 4,5 ha des zones constructibles et de la surface de certains STECAL, l'amélioration des OAP et l'inscription de densités minimales vont dans le bon sens ; mais les modifications proposées ne suffisent pas à une modification plus en profondeur, et dans sa substance, du projet.

Le PLUi-H ne sera approuvé que lorsqu'il sera mis en compatibilité avec le nouveau SCoT, qui s'inscrit dans une dynamique permettant au territoire de se projeter vers l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2040. La Chambre d'agriculture, très attachée à la notion de « sobriété foncière », souhaite être associée à cette révision.

#### **Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*Concernant la compatibilité avec le SCoT en cours de révision, il s'agit ici de rappeler que le SCoT révisé du Pays de Guingamp n'est pas approuvé et que le projet de SCoT arrêté n'est pas opposable en l'état. Juridiquement, il ne peut y avoir d'incompatibilité du projet de PLUiH avec le SCoT non exécutoire.*

*Ce n'est qu'à partir du caractère exécutoire du futur SCoT prononcé que la question de la compatibilité du PLUiH interviendrait. Leff Armor Communauté disposera d'un délai de trois ans pour mettre en compatibilité le PLUiH à partir de l'approbation du SCoT.*

*Il s'agit par ailleurs de souligner que le projet de PLUiH porté par Leff Armor Communauté conduit à une modération de la consommation de l'espace d'ici 2030 en la réduisant par deux par rapport à la tendance passée. La Collectivité s'inscrit en cela pleinement dans l'objectif du SRADDET de projection vers la zéro artificialisation nette en 2040. Le PLUiH 2020-2030 constitue une première étape dans le cadre de la démarche progressive de zéro artificialisation nette.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête prend note de la réponse du maître d'ouvrage et qu'une mise en compatibilité du PLUiH avec le SCoT « approuvé » sera réalisé dans un délai de 3 ans.**

#### **4.11.3 Réponse au SAGE et à la commission de l'Eau**

Il est demandé de compléter le projet avec l'état des lieux précis de l'assainissement collectif et non collectif, et de l'alimentation en eau potable ; d'en tenir compte pour les perspectives de développement. De mettre le règlement écrit en conformité avec les règles n°1 (Assainissement Non Collectif en zones prioritaires du SAGE), n°4 (protection des zones humides) et n°5 (zones d'expansion des crues) et de modifier le règlement graphique pour intégrer le référentiel départemental des cours d'eau, le dernier inventaire à jour des zones humides et les atlas des zones inondables et des zones submersibles. Réaliser une analyse de la compatibilité du projet de PLUi-H avec les dispositions et règles du SAGE ATG (notant que le mémoire en réponse à l'avis des PPA répond à certains des questionnements).

#### **Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*La Communauté de communes envisage de faire évoluer le projet de PLUiH selon les préconisations du SAGE afin d'assurer la compatibilité entre le PLUiH et le SAGE.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête prend note de la réponse du maître d'ouvrage.**

#### **4.11.4 Réponse aux observations des élus des communes du territoire communautaire**

Quinze maires de communes du territoire communautaire rappellent que, dans les délibérations du conseil municipal, si l'avis donné sur le projet de PLUiH était « favorable », ces avis étaient accompagnés d'observations, de demandes d'ajouts d'éléments, d'extension d'urbanisation, de suppression d'espaces etc...



### **Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire :**

*Il est proposé que les observations des élus des communes du territoire communautaire soient étudiées au regard des principes définis par le PLUiH dans le PADD spécifiquement en matière, notamment, de modération de la consommation de l'espace, de préservation des espaces agricoles et naturels, d'affirmation de l'armature territoriale, de valorisation de la vallée du Leff, de renforcement de la qualité de vie.*

*Concernant les demandes d'ajout d'éléments de patrimoine bâti ou naturel protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, Leff Armor Communauté envisage de compléter les protections inscrites au projet de PLUiH (observations formulées par Tréméven, Tréverec, Saint-Fiacre, Lannebert).*

*Concernant les demandes susceptibles de conduire à une extension des capacités de construction permises par le PLUiH (Tressignaux, Plouha), il est proposé que ces observations soient étudiées au regard des principes définis par le PLUiH :*

*Concernant la demande du Faouët, la Communauté de communes envisage de faire évoluer le PLUiH, sous réserve du respect des principes ci-dessus.*

*Concernant la suppression d'espaces verts protégés et d'espaces boisés classés identifiés sur le zonage (Pludual, Plélo, Saint-Jean-Kerdaniel), la Communauté de communes envisage de faire évoluer le projet de PLUiH en vue de son approbation en réponse à la demande de Saint-Jean-Kerdaniel.*

*Concernant les demandes de Pludual et de Plélo, Leff Armor Communauté étudiera chaque demande avec les communes concernées en amont de l'approbation du PLUiH. Les éventuels ajustements ne devront pas remettre en cause le principe de préservation et valorisation de la trame verte mise en avant dans le PADD.*

*Concernant l'évolution d'une OAP (observation formulée par Pommerit-le-Vicomte), la Communauté de communes envisage d'ajuster l'OAP en vue de l'approbation du PLUiH pour l'ajuster au projet défini.*

*Concernant la modification du règlement écrit, Leff Armor Communauté envisage de faire évoluer le règlement :*

*En outre, la Communauté de communes s'engage à étudier les réserves formulées par Tressignaux sur le règlement.*

*Concernant des ajustements de zonage divers (Plélo, Lanrodec, Plerneuf, Pléguen), la Communauté de communes envisage de faire évoluer le zonage au regard des observations des communes, sous réserve du respect des principes ayant guidé la définition du zonage.*

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête prend note des engagements du maître d'ouvrage aux demandes des maires, mais s'interroge sur l'impact de toutes ces modifications sur le projet de PLUiH « arrêté » et mis à l'enquête publique.**

## **5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE PLUI VALANT Programme Local de l'Habitat (PLUiH).**

Leff Armor Communauté est un territoire concerné par l'influence des pôles de l'ensemble de Plouha, Châtaudren-Plouagat, Plélo, mais également de plus en plus par l'extension des aires urbaines de Saint-Brieuc et Guingamp sous l'influence de divers facteurs (prix du foncier, accessibilité, emplois etc...), même si le territoire de Leff Armor Communauté bénéficie d'une forte attractivité résidentielle qui semble se maintenir.

Les élus de Leff Armor Communauté ont fait le choix d'élaborer un PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) afin de fédérer le territoire autour d'un projet commun.

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat sont :

1. Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat, adapté aux besoins des habitants,
2. Répondre aux besoins des ménages modestes,
3. Mobiliser les moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé,
4. Développer l'accueil des publics spécifiques,
5. Suivre et piloter le PLH.

Ce projet commun vise à rééquilibrer le territoire entre les franges est et ouest tout en valorisant la vallée du Leff comme axe de cohésion, de différenciation et de développement, en nourrissant une dynamique de développement connectée en organisant des points de fixation des flux et la valorisation des trames territoriales, en préservant les identités intimes du territoire, par la définition d'une armature territoriale comprenant des pôles multifonctionnels à l'échelle intercommunale, des bourgs de services et des communes rurales.

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de PLUi valant Programme Local de l'Habitat, des observations formulées (avis des personnes publiques associées et observations du public) et du mémoire en réponse de la communauté de communes, outre les appréciations figurant en caractères gras dans l'analyse thématique qui précède, la commission d'enquête considère que :

- Le projet de PLUi H a été élaboré à partir d'un état des lieux qui lui paraît assez exhaustif. Ses objectifs sont de freiner les déséquilibres territoriaux, ancrer son développement dans une dynamique endogène et maîtrisée et anticiper les mutations sociales et économiques en apportant des réponses territoriales multiples et localement adaptées afin de pérenniser son attractivité.
- Les orientations du PADD semblent répondre aux enjeux identifiés.
- Le projet de PLUi valant programme Local de l'Habitat affiche, bien que ces chiffres ne se vérifient pas, un objectif de croissance démographique à 0,9% par an qui conduirait à d'accueillir 2632 habitants supplémentaires ce qui porterait la population à environ 35 000 habitants d'ici à 2030 et à produire 200 logements par an.
- une consommation d'espace de 90 ha à vocation résidentielle (habitat) et un besoin de 50 ha à vocation économique soit une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 140 ha contre 323 ha sur la période passée (2009-2019) soit une division de 2,2, reposant principalement sur la maîtrise du développement résidentiel en extension urbaine et la lutte contre le mitage agricole (p.37 de la partie justification des choix).

**Leff Armor Communauté dans son mémoire en réponse s'engage en partie à apporter des modifications à son projet de PLUi valant PLUiH suite notamment aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA), aux questions de la commission d'enquête et des demandes ou réserves des maires de communes du territoire communautaire. La question peut se poser de l'impact de ces modifications sur le projet de PLUiH « arrêté » objet de l'enquête publique et si elles ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet**

Cependant,

Le dossier présenté à l'enquête publique ne comporte pas le mémoire du conseil communautaire (délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2019) approuvant un nouveau zonage, faisant suite à l'engagement pris auprès du Préfet des Côtes d'Armor, pour mieux planifier la consommation foncière pour les 10 années à venir, de modifier des STECAL et de retravailler les OAP et la territorialisation de la production de logements sur le territoire avant l'approbation du PLUiH.

Le 20 octobre 2020, Leff Armor Communauté a établi une note d'information (75 pages) à destination du public en réponse aux avis des PPA recueillis. Ce document qui comporte les éléments de réponse du porteur du projet, les prises en compte envisagées en vue de l'approbation du PLUiH, semblent modifier le projet soumis à l'enquête publique et de ce fait être de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.

De plus ce document n'a pas été soumis semble-t-il, à l'approbation du conseil communautaire ainsi que le montre l'absence de la délibération correspondante dans le dossier d'enquête publique.

Selon les plus récentes statistiques démographiques de l'INSEE les chiffres montrent une augmentation de la population du territoire communautaire de 414 habitants entre 2013 à 2018 et une stagnation entre 2016 et 2017, ce qui représente un taux de croissance annuelle de 0,27%.

Le choix d'un taux de croissance annuelle de 0,9%, soit 3,3 fois supérieur à la tendance actuelle et les besoins en logements induits semblent irréalistes. D'autant que le PADD du SCoT du Pays de Guingamp, en cours de révision, envisage un taux de croissance démographique annuel de 0,6% à l'échéance 2040 pour le territoire de Leff Armor.

Alors même qu'il est affiché une volonté de maîtriser les ouvertures à l'urbanisation en donnant davantage de poids au renouvellement urbain des bourgs et centres villes et de maîtriser le développement en

extension et en continuité de bourg, la programmation de la consommation des espaces à urbaniser tant pour l'habitat que pour les activités ne va pas dans ce sens puisque le choix d'un zonage unique 1AU est généralisé et qu'aucun secteur zoné 2AU n'est retenu dans le projet.

L'absence d'une quantification des possibilités de logements, que ce soit dans les STECAL ou par le biais des changements de destination, et le faible taux retenu de mobilisation du foncier dans les villes et les bourgs génèrent un fort besoin de terrains en extension d'urbanisation (1AU) qui va à l'encontre de la volonté affichée de sobriété foncière.

Les projets de zones à urbaniser prévus en extension des bourgs, en particulier dans les communes concernées par l'abrogation de leur carte communale, compromettent le renouvellement urbain et la réduction de la vacance.

Les OAP sont au nombre de 63 à dominante résidentielle, 16 à dominante économique, commerciale ou d'équipements et 3 mixtes. Il n'est pas fait mention pour chaque OAP de la densité brute de logements par hectare, de la superficie concernée, de construction à minima, du nombre de logements sociaux prescrits (moins de 3% actuellement sur le territoire communautaire), la consommation foncière de chaque secteur. Ne sont pas identifiés les enjeux propres à chaque OAP.

L'absence de corrélation entre le dimensionnement actuel de certaines stations d'épuration, l'insuffisance de capacités de traitement pour d'autres, de mise à l'étude dans ce même dossier des schémas de traitement des eaux usées et des eaux pluviales avec les capacités d'accueil des communes, interroge quant aux extensions d'urbanisation proposées au PLUiH. Sur les 23 stations :

- 7 stations ont une capacité nominale supérieure à 90%.
- 2 stations sont saturées Tréguident et Plouha, cette dernière en zone littorale et touristique étant également la plus peuplée du territoire communautaire.
- 15 stations sont à plus de 50% de leur capacité nominale, soit environ 65% des stations d'épuration du territoire,
- la station d'épuration de la commune de Tréméven n'est pas conforme en termes d'équipements.

Les STECAL à vocation économique en zones A et N identifiés au PLUi sont nombreux (43) et ne paraissent pas répondre à la définition qui en est faite dans le code de l'urbanisme à savoir une Taille et une Capacité d'Accueil Limitées, observation soulignée par plusieurs personnes publiques.

L'orientation du PADD « accompagner la revitalisation des centres-bourgs » notamment par le biais d'actions visant à dynamiser l'économie locale (réouvertures de locaux commerciaux...), ne trouve aucune traduction réglementaire.

Le PLUi réserve 42 ha à usage d'activités (1AU, AY, Uy) mais n'en justifie pas le besoin si ce n'est de faire référence aux orientations du PADD (50 ha) et au parti pris d'une décennie plus faste que la précédente au niveau de l'activité économique. En particulier, la ZAE de Grands Etangs à PLOUHA qui rentre dans ce calcul de surface, ne respecte pas les dispositions de la loi littorale.

Le projet de PLUiH soumis à l'enquête publique se réfère au SCoT en vigueur du Pays de Guingamp approuvé le 11 juin 2007, alors que ce dernier est en cours de révision et nécessitera à courts terme une révision du PLUiH...

Les projets de SCoT révisé et de PLUiH ont été élaborés simultanément ; l'un a été arrêté 13 décembre pour le SCoT de Guingamp, l'autre le 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour le PLUi. Même si le projet de PLUiH n'a pas l'obligation formelle d'être compatible avec le SCoT révisé, tant que celui-ci n'a pas été approuvé, le maître d'ouvrage ne pouvait pas méconnaître les principaux objectifs et préconisations du nouveau SCoT, ne serait-ce que parce que les élus de Leff Armor Communauté ont été associés à son élaboration.

Tant dans la notice d'information (annexe 11) que dans son mémoire en réponse, il est régulièrement énoncé « *Leff Armor Communauté envisage de faire évoluer le PLUiH en vue de son approbation sur les points....* ». Si cette volonté du porteur du projet de faire évoluer le projet de PLUiH est appréciable, l'ensemble de ces modifications ou évolutions modifie en importance le projet « arrêté » tel que soumis à l'enquête publique.

La commission d'enquête au vue des conclusions exposées ci-avant, considère qu'elles sont de nature à remettre en cause l'économie générale du projet. En conséquence, **elle émet un avis défavorable au projet d'élaboration du PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Leff Armor Communauté tel que présenté à l'enquête publique.**

Le 20 janvier 2021

Jacques, SOUBIGOU  
Président de la commission d'enquête

Pascale Le Floch Vannier      Jean-Pierre Sparfel  
Membres de la commission d'enquête