

PRÉFECTURE DES COTES D'ARMOR

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PAULE (22).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, MONSIEUR MICHEL STERVINOU



Sommaire

PRÉAMBULE :	Page 3
<u>I : PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :</u>	Pages 3 à 8
1- 1 : Réalisation des documents soumis à enquête publique.	Page 3
1 - 2 : Désignation des commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant).	Page 3
1 - 3 : Arrêté municipal prescrivant et organisant l'enquête publique.	Page 3
1 - 4 : Durée de l'enquête.	Page 3
1 - 5 : permanences du commissaire enquêteur.	Page 4
1 - 6 et 1 - 7: Publicité légale et additionnelle.	Pages 4 et 5
1 - 7 : Les pièces du dossier.	Pages 5 et 6
1 - 8 : Récapitulatif des pièces du dossier.	Pages 5 et 6
1 - 9 : Concertation préalable à l'enquête, réunions des P.P.A. et observations.	Pages 6 à 8
<u>II - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :</u>	Pages 8 et 9
<u>III – PRÉSENTATION ET VISITE DE LA COMMUNE :</u>	Pages 9 à 14
3 - 1 : Présentation.	Page 9
3 – 2 : Visite des secteurs destinés être urbanisés dans le bourg.	Pages 9 à 12
3 – 3 : Visite du secteur d'activité 2AUy.	
3 – 4 : Autres éléments importants concrets du PLU.	Page 14
<u>IV – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :</u>	Pages 14 et 15
<u>V- ANALYSE ET SYNTHÈSE :</u>	Page 15
<u>VI- : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :</u>	Page 15

PRÉAMBULE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification à l'échelle communale (ou intercommunale). Il se substitue au plan d'occupation des sols (POS) depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Il est principalement régi par les articles L.123-1 et suivants et R.23 – 1 du Code de l'urbanisme.

La loi dite « **Grenelle II de l'environnement** » en date du 12 juillet 2010 a apporté des modifications dans plusieurs domaines, notamment la prise en compte de la trame verte et bleue et a précisé les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques au programme local de l'habitat et au plan de déplacement urbain.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) applicable depuis 2014, supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.

Les lois pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et Macron permettent sous certaines conditions, dans les zones A et N les changements de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole situés dans les zones A et N.

Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (CDPENAF) en secteur agricole (A) et à la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites** (CDNPS) en secteur classé N (zone naturelle). Il est autorisé la réalisation d'annexes (garages, abris de jardin, etc.) non contiguës au bâti sous certaines conditions.

En amont de l'enquête, des personnes publiques associées (Région, Département, Communauté de Communes, Établissements Publics à caractère économique, etc.) sont invitées à émettre un avis sur le projet élaboré par la commune.

La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises par le public). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt commun et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

I – PRÉSENTATION :

Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de PAULE (22), qui n'est dotée d'aucun document d'urbanisme. Par conséquent, ce sont des règles nationales qui s'appliquent.

1 – 1 : Dossiers réalisés par : Le bureau d'études **QUARTA**, agence de SAINT JACQUES DE LA LANDE (35). Téléphone 02.99.3012.12.

1 – 2 : Commissaire enquêteur : monsieur **Michel STERVINO**, désigné le 18 juillet 2017 par monsieur le président du tribunal administratif de RENNES (référence de l'enquête E17000228/35).

1 – 3 : Arrêté municipal de la commune de PAULE n° 2017-11 en date du 22 juillet 2017, prescrivant et organisant l'enquête publique.

1 – 4 : Durée de l'enquête : du 9 octobre 2017 au 9 novembre 2017, soit 32 jours.

1 – 5 : Permanences du commissaire enquêteur en mairie de PAULE (22) :

- Lundi 9 octobre 2017, entre 9 h 00 et 12 h 00.
- Jeudi 26 octobre 2017, entre 14 h 00 et 17 h 00.
- Jeudi 9 novembre 2017, entre 9 h 00 et 12 h 00.

1 – 6 : Publicité : (pièce N° 5)

[1 – 6 – 1 - Les journaux :](#)

Elle a été réalisée conformément à la loi avec deux passages dans les quotidiens :

- « Le Télégramme » : les 21 septembre 2007 et 12 octobre 2017.
- « Ouest-France » : les 21 septembre 2017 et 12 octobre 2017.

[1 – 6 - 2 - Affichage communal :](#)

Les « **avis d'enquête publique** » ont été placés, conformément à nos souhaits, en divers lieux très fréquentés du territoire communal.

Une vérification réalisée le 21 septembre 2017, soit 19 jours avant l'ouverture de l'enquête, a permis de constater la réalité de l'affichage dans les lieux suivants :

- Structure vitrée de la mairie pour l'avis d'enquête et arrêté municipal de mise en enquête publique sur le panneau extérieur vitré.
- Structure vitrée épicerie du centre bourg.
- Porte d'entrée service administratif atelier de réparation automobile CORVEST.
- Hall d'entrée de la salle polyvalente.

Toutes les affiches sont de format A2 fond jaune, avec l'inscription « Avis d'enquête publique » en caractères noirs et gras de plus de 2 centimètres.

[1 – 6 – 3 - Site internet officiel de la commune de PAULE : \(Vérifications faites le 22 septembre 2017\)](#)

La totalité du dossier d'enquête est visible sur le site internet de la commune ainsi qu'un article expliquant à la population les différentes thématiques d'un PLU.

[1 – 6 – 4 – Le bulletin communal 2016 :](#)

Un article très complet paru dans le bulletin communal 2016 est consacré à l'enquête publique ; il annonce une réunion publique le 7 février 2017 et aborde les thèmes suivants : les objectifs et la définition du PLU, ses enjeux, les diverses étapes franchies aboutissant à la réalisation de l'enquête publique, les différentes zones composant le PLU et l'énumération des articles du règlement.

1 – 7 – Publicité additionnelle :

Parution de cinq articles consacrés à l'enquête publique :

- **Le 25 septembre 2017** dans le quotidien « Le Télégramme » en page locale où il est rappelé les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, les dates des permanences du commissaire enquêteur, les diverses possibilités de participation à l'enquête, la mise en ligne du dossier sur le site de la commune.
- **Le 30 septembre 2017**, « le Télégramme » a reproduit intégralement l'article mentionné ci-dessus.

- **Le 11 octobre 2017**, un article paru dans « le Télégramme », à l'instigation de la commune de PAULE (22), demande aux propriétaires de bâtiments situés en zones A et N, présentant un intérêt architectural ou patrimonial de se faire connaître. (Article inséré par erreur commune de MAEL CARHAIX, rectification le 12 octobre 2017).

Le 10 octobre 2017, « Ouest-France », en page locale, avise la population que l'enquête publique se terminera le 9 novembre 2017. La municipalité invite les personnes intéressées par la transformation d'une bâtisse située en zone agricole ou naturelle, de se présenter en mairie.

- **Le 12 octobre 2017**, article paru dans le « Télégramme » apportant un rectificatif au texte du 11 octobre 2017, en précisant que les propriétaires des bâtiments susceptibles de changer d'affectation en zones A et N doivent s'adresser à la mairie de PAULE.

LE COMPTE RENDU DETAILLE DE LA PUBLICITÉ EST CONSULTABLE PIÈCE N° 4 DU DOSSIER D'ENQUÊTE.

1 – 8 – Récapitulatif des pièces du dossier réalisé par le bureau d'études QUARTA :

N° DES PIÈCES	APPELLATION DES DOSSIERS	OBSERVATIONS
PIÈCE N° 1/0	<u>Pièces administratives comprenant :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Délibération du conseil municipal du 13 mars 2012 sur le PADD. - Délibération du conseil municipal du 25 juin 2015 concernant la modification du PADD suite aux lois ALUR et LAAAF. - Réunion de la commission locale de l'eau le 28 janvier 2014 à CHÂTEAULIN. 	
PIÈCE N° 1/1	RAPPORT DE PRÉSENTATION.	
PIÈCE N° 1/2	PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.	
PIÈCE N° 1/3	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).	
PIÈCE N° 1/4	RÈGLEMENT ÉCRIT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES.	
PIÈCE N° 1/5	ANNEXES : <ul style="list-style-type: none"> - Annexes sanitaires, - Servitudes d'utilité publique, - Zones humides, - Bocage, - Incendie. 	
PIÈCE N° 1/6	BILAN DE LA CONCERTATION.	
PIÈCE N° 1/7	OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).	

Conformément aux articles R.123-1 à R.123-14-1 du code de l'urbanisme, le dossier doit comporter obligatoirement les documents suivants :

- Le dossier de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Des annexes informatives dont les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

La comparaison entre les pièces présentes dans le dossier et celles qui doivent légalement y figurer conformément au code de l'urbanisme, indique clairement que le dossier soumis à enquête publique est complet.

1 – 9 – La concertation préalable à l'enquête publique :

La concertation, développée dans un document de 32 pages, est visible pièce n° 6 du dossier d'enquête. Les deux réunions publiques du 18 juin 2012 et du 6 février 2017, ont permis à la population de recevoir entre autres, des réponses claires et précises sur le développement économique, l'aménagement du centre bourg, les logements de fonction agricole, le transfert des compétences de l'urbanisme. La boîte à idées installée en mairie n'a reçu aucune suggestion.

Les bulletins municipaux édités une fois l'an ont consacré des articles à l'élaboration du PLU en 2010, 2012, 2013 et 2016.

4 articles concernant le PLU de PAULE sont parus dans les quotidiens régionaux le « Télégramme » et « Ouest-France » en 2015 et 2017.

Des panneaux de concertation avec la population ont été affichés en mairie au fur et à mesure de l'avancée des travaux jusqu'à l'aboutissement final du projet.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a fait l'objet de débats au sein du conseil municipal de PAULE, les 13 mars 2012 et 25 juin 2015.

Le fichier « Concertation » où sont développés les sujets mentionnés ci-dessus est consultable pièce n° 1/ 6 du dossier d'enquête

1 – 9 – 1 – Les personnes publiques associées (PPA) :

1 – 9 – 1 – 1 – Liste des PPA destinataires du dossier d'enquête :

- Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), des Côtes d'Armor.
- Direction générale de l'agence régionale de santé (ARS).
- Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).
- Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement / SCEAL (DREAL).
- Direction régionale de l'architecture et du patrimoine – Service régional de l'archéologie (SRA).
- Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS).
- Armée de terre – État major région terre nord-ouest.
- GRT GAZ.
- MRAe – Évaluation environnementale.
- Monsieur le sous-préfet de GUINGAMP.
- Conseil régional de Bretagne.
- Conseil départemental des Côtes d'Armor.
- Chambre d'agriculture des Côtes d'Armor.

- Chambre de commerce et d'industrie des Côtes d'Armor.
- Chambre des métiers des Côtes d'Armor.
- EPCI compétent en matière de PLH (CCKB).
- Centre national de la propriété forestière à RENNES.
- CDPENAF à SAINT-BRIEUC.

1 – 9 – 1 – 2 – Réunions des P.P.A. en mairie de PAULE :

1°) 24 janvier 2011 :

Étaient présents outre les élus de PAULE et Mme la secrétaire de mairie, Mme PHILIPPE Janine de la DDTM 22/ST-AA – Mme HUBY Maryvonne DDTM 22 unité territoriale de ROSTRENEN – Mme ROUXEL Delphine, chef de projet bureau d'études D2L BETALI.

Mme ROUXEL du bureau d'études présente la procédure du PLU à suivre :

- Diagnostic de la situation initiale,
- Projet d'aménagement et de développement durable,
- Le règlement et le zonage,
- Définir les grandes orientations des zones de la commune,
- La procédure administrative dont la chronologie sera la suite : Débat du PADD – PLU arrêté – Avis des personnes publiques associées – Enquête publique – Approbation par le conseil municipal – Contrôle de la légalité.

Madame ROUXEL a indiqué que l'objectif du plan de développement sera de conduire une réflexion sur le centre-bourg dans un premier temps. L'objectif prioritaire sera de travailler sur les « dents creuses » ainsi que les espaces entre le centre-bourg et le lotissement HQE récemment mis en place.

En ce qui concerne les hameaux, madame ROUXEL indique qu'ils ne seront pas tous ouverts à l'urbanisation. Un travail de valorisation de ces espaces sera à effectuer sur certains d'entre eux. Elle indique que cette mesure peut présenter l'avantage d'inciter à la réhabilitation du bâtiment ancien.

Madame ROUXEL précise que plusieurs points de concertation seront réalisés au cours de la procédure, sous différentes formes (2 réunions publiques – 5 Panneaux d'affichage en mairie – Cahier et boîte à idées – Un questionnaire distribué à la population par le biais du bulletin communal – Des permanences en mairie au fur et à mesure de l'avancée de la procédure si besoin.

Mme ROUXEL a fortement encouragé les élus concernant la mise en place d'informations successives sur le site internet de la commune.

2°) Réunion du 20 février 2011 :

Étaient présents des élus locaux dont monsieur le maire, Mme la secrétaire de mairie, M. HOUEL Wilfried représentant local de la chambre d'agriculture, Mme PHILIPPE Janine de la DDTM 22/ST-AA, Mme HUBY Maryvonne DDTM 22, unité territoriale de Rostrenen, Mme ROUXEL Delphine chef de projet bureau d'études D2L BETALI.

De nombreuses questions et réflexions ont été émises lors de la présentation du diagnostic par le bureau d'études :

- **Questions relatives aux déplacements et au flux pendulaire.**
- **Questions relatives au transport rural à la demande (TRAD).**
- **État des lieux de l'immobilier.**
- **L'agriculture.**

Les comptes rendus de ces réunions font partie intégrante du dossier d'enquête « observations des personnes publiques associées », pièce n° 1 /7.

Nous retenons que :

- La commune sera en mesure grâce au très haut débit, d'envisager le développement du télétravail qui sera un atout pour l'installation de nouvelles familles.
- L'existence de 23 logements sociaux sur la commune dont 17 appartenant au parc des Côtes d'Armor habitat, occupés principalement par de jeunes ménages.
- L'importance de la rencontre avec les exploitants agricoles en précisant que la problématique de l'exploitation située en centre-bourg devait être intégrée au projet. Madame ROUXEL a démontré l'importance de cette réunion et précisé qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial, le projet devra passer devant une commission qui jugera de l'impact agricole du projet.
- La question de l'intercommunalité et des réformes territoriales a également été abordée. Mme ROUXEL a précisé que le PLU est un document communal, mais qu'il devra intégrer les logiques supra-communales, compte tenu de la diversité des thèmes abordés.

1 – 9 – 1 – 3 – Observations des PPA reçues par courrier :

1°) GRTGaz.

2°) ÉTAT-MAJOR DE ZONE DE DÉFENSE DE RENNES.

3°) RÉGION BRETAGNE.

4°) LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS.

5°) RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ (RTE).

6°) AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDEPNAF) :

7°) CHAMBRE D'AGRICULTURE DES COTES D'ARMOR.

8°) MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe).

9°) LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES COTES D'ARMOR.

10°) DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER.

Les Observations des PPA. sont reprises dans nos conclusions pièce n° 6, suivies d'une réponse globale apportée par le maître d'ouvrage et les appréciations du commissaire enquêteur. Le mémoire en réponse est visible pièce n° 3 du dossier d'enquête.

II - OBJET DE L'ENQUÊTE :

Par délibération en date du 16 septembre 2009, le conseil municipal de PAULE (22) soumet à sa population l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) pour se doter d'un document d'aménagement communal afin d'organiser de façon rationnelle et homogène l'administration personnalisée de son territoire pour ne plus dépendre de la réglementation nationale.

Cette première délibération est suivie de deux autres :

1°) du 13 mars 2012 (débat sur les orientations du PADD).

2°) du 25 juin 2015 qui prend en compte les évolutions issues des lois ALUR et LAAAF. Les orientations du PADD initial ont été légèrement modifiées. En cohérence avec la loi ALUR, Le projet de développement urbain se concentre sur le centre-bourg et ne prévoit plus la densification sur les hameaux de la Pie et de Roz Ar Gall. En outre, les prévisions démographiques et les besoins en logement ont été actualisés.

III - PRÉSENTATION ET VISITE DE LA COMMUNE DE PAULE :

Avec une population de 749 habitants lors du recensement de 2015 et une superficie de 37,56 km², PAULE est une commune rurale située au sud du département des Côtes d'Armor en centre Bretagne. Elle est limitrophe de GLOMEL à l'Est, de LANGONNET au Sud, de PLEVIN à l'Ouest et de LE MOUSTOIR au Nord. Le réseau routier se caractérise par la présence de plusieurs nationales, dont la R.N. 164 qui relie BREST à RENNES. Le canal de Nantes à Brest, avec son passé chargé d'histoires, construit au début du 19^e siècle, est un site hautement touristique et traverse le territoire au nord de la commune.

PAULE est affiliée à la communauté de communes du Kreiz Breizh (CCKB) composée de 28 localités. La CCKB fait partie du Pays du Centre Ouest Bretagne regroupant 4 communautés de communes (CCKB - Corlay - Guerlédan - Callac Argoat).

Située à une hauteur pouvant varier de 108 à 298 mètres, la commune de PAULE est vallonnée et boisée ; cela se traduit par une densité de population faible, de l'ordre de 19 habitants au km².

Le centre-bourg est le cœur historique où se concentrent les services administratifs (mairie, poste, école), l'église et les commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bar, brasserie, etc.).

C'est une commune à dominante agricole, mais nous trouvons également une quinzaine d'entreprises diverses (travaux publics – Garage automobile – couverture – Menuiserie – tourisme, travaux agricoles, etc.).

52 sites archéologiques sont répertoriés sur la commune ; ce sont des zones préhistoriques, gallo-romaines, moyenâgeuses ; de nombreux bâtiments pour la plupart religieux, mais aussi des tumulus datant de la préhistoire sont classés au titre des monuments historiques.

La commune de PAULE présente cinq unités paysagères bien distinctes :

- Les secteurs urbanisés (le bourg et une multitude de hameaux) avec une architecture traditionnelle,
- Les vallons agricoles,
- Les tertres et les plateaux,
- Les boisements,
- Le paysage de vallée et le canal de Nantes à Brest.

Toutes les spécificités communales paysagères agrémentées de nombreuses photographies, sont étudiées de façon convaincante dans le rapport de présentation, pièce n° 1, pages 106 à 115. Nous avons apprécié le charme de cette petite commune qui n'a pas fait le choix d'une urbanisation effrénée. PAULE privilégie le tourisme vert en favorisant l'implantation de structures d'accueil labellisées. De nombreux sentiers de randonnée forestiers sont balisés et permettent des promenades diverses et variées . Ils sont inclus dans le plan départemental des itinéraires de promenade et randonnées (P.D.I.P.R.). Le GR 38 traverse le bourg au Sud et le GR 37 le nord de la commune. Le chemin de halage le long du canal de Nantes à Brest est un itinéraire de promenade très prisé par la population locale et environnante.

3 – 2 – Visite des secteurs destinés à être urbanisés dans le centre-bourg faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le 21 septembre 2017, en compagnie de madame la secrétaire de mairie, nous avons procédé à la visite des secteurs dévolus à l'urbanisation à vocation habitat tous localisés dans le centre-bourg.

3 – 2 – 1 – Secteur de Croas Ty Nevez (zone 1AU).

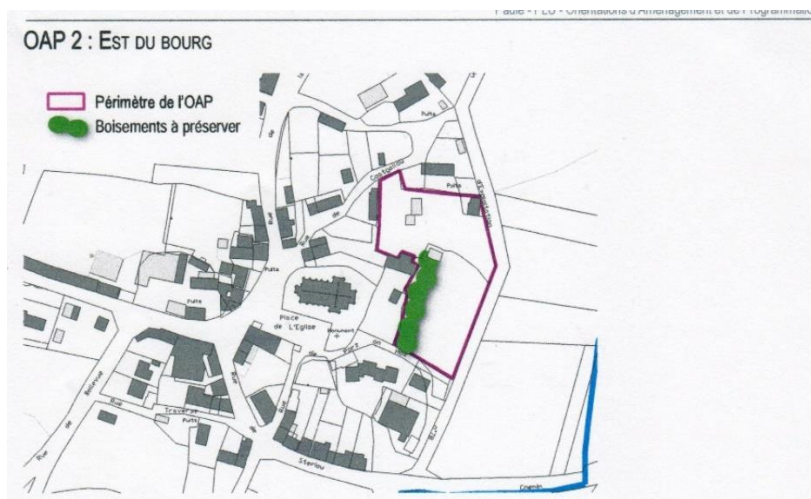
La superficie du secteur de l'OAP n° 1 est de 1,2 ha sur lequel sont prévus 18 logements au minimum avec une densité moyenne de 15 logements par ha. Le site sera desservi par une voie mixte. La trame végétale en limite de site sera conservée.



L'urbanisation de cet îlot adossé au lotissement récent situé au Nord et à l'Est formera un ensemble compact dévolu à l'habitat dans cette partie d'agglomération.

3 – 2 – 2 – L'Est du bourg : (Zone U)

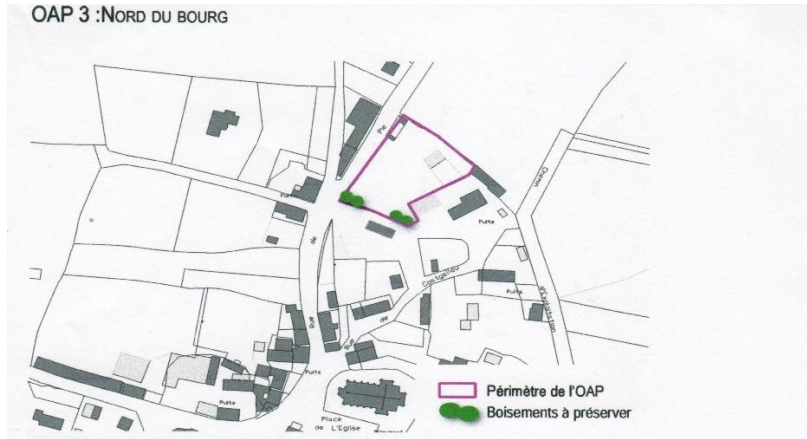
La superficie de ce petit secteur de l'OAP 2 est de 0,56 ha avec une surface constructible de 0,494 ha planifiée pour 7 logements au minimum soit une densité moyenne de 14 logements par ha qui seront construits au fur et à mesure des demandes. Une voie interne connectée aux rues limitrophes desservira ce secteur. La trame végétale existante sera préservée dans la mesure du possible.



Ce secteur de l'OAP n° 2 est composé de deux terrains bien distincts avec deux propriétaires différents. Son urbanisation est possible pour combler une « dent creuse » à l'Est de l'agglomération.

3 – 2 – 3 – Le Nord du bourg : (Zone UA)

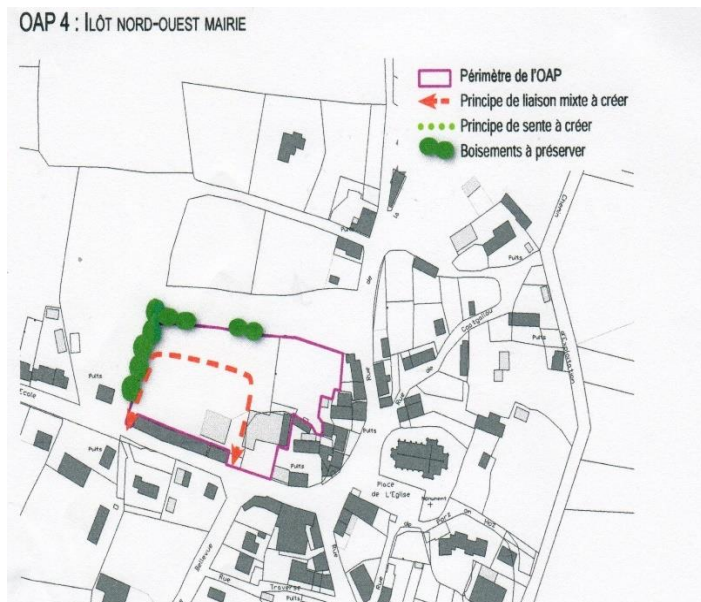
La superficie du site de l'OAP n° 3 est une surface réduite à 0,24 ha pour une surface constructible de 0,119 ha pouvant recevoir 2 logements au minimum. L'accès se fera par la rue de la Pie. Une voie interne desservira les deux habitations.



Cette urbanisation est prévue pour combler une petite dent creuse située au nord du bourg.

3 – 2 – 4 – Îlot Nord-Est de la mairie : (Zone 1AUa)

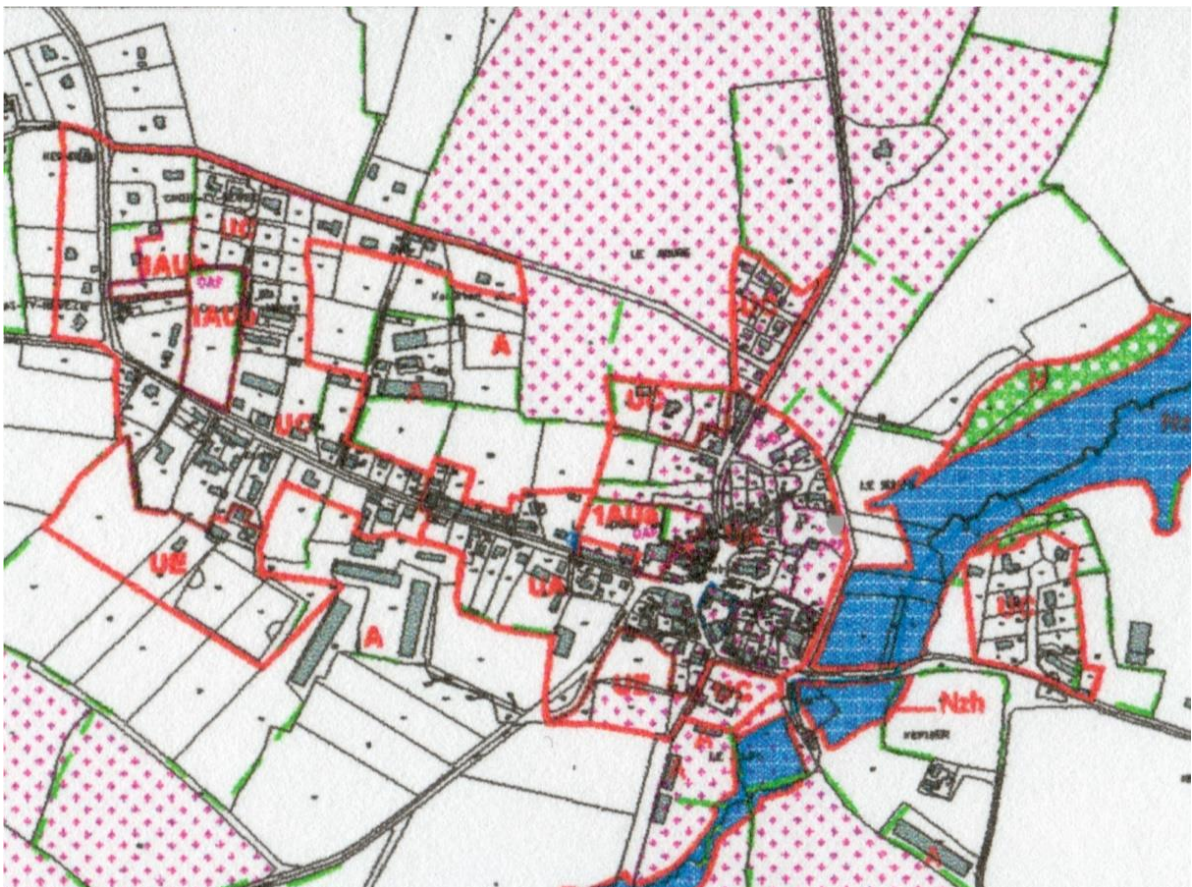
Dans le périmètre de l'OAP n° 4, 7 logements au minimum pourront être érigés sur une surface constructible de 0,66 ha pour une densité moyenne de 11 logements par ha. Comme le montre le schéma numérisé ci-dessous, ce secteur est actuellement composé de deux parcelles bien distinctes séparées par un mur. La desserte du site est prévue par une voie mixte raccordée de part et d'autre de la route départementale 11 (rue de l'École). La végétation existante sera maintenue si possible.

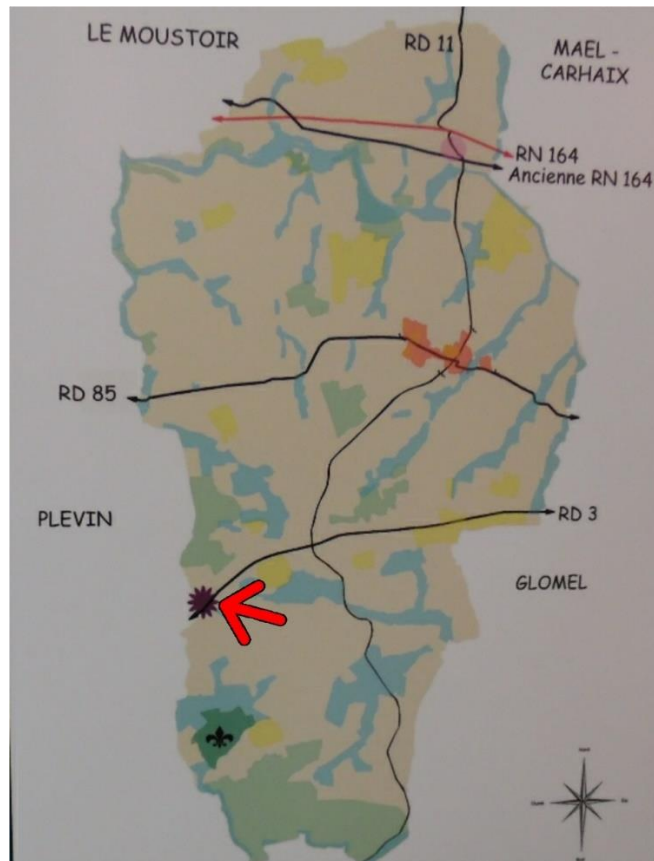




Dans l'immédiat, ce secteur est scindé en deux parties avec une limite séparative composée d'un mur. L'urbanisation de cet îlot comblerait une dent creuse située au nord-ouest de la mairie.

3 – 2 – 5 – Plan d'ensemble de l'agglomération avec les différents secteurs :

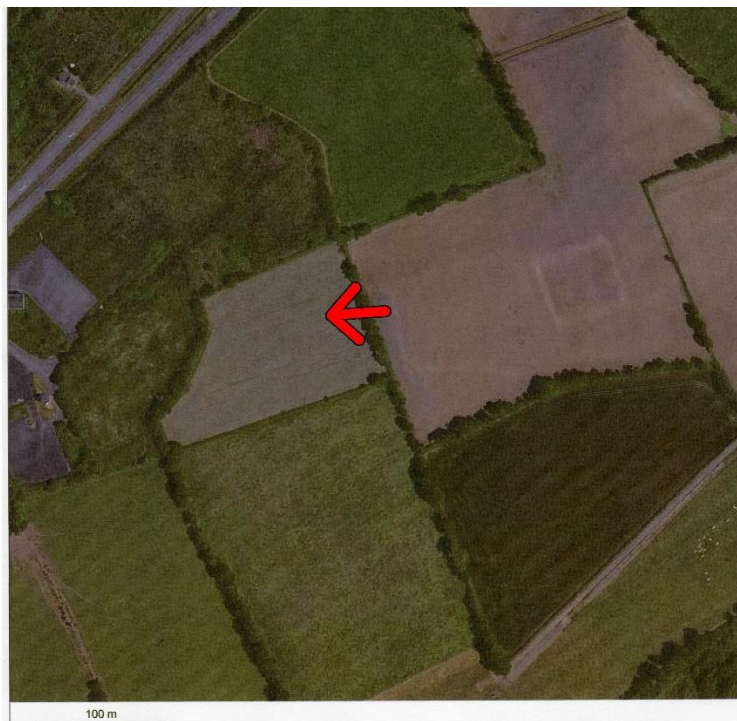


3 – 3 – La zone d'activité 2AUy:

Elle se situe au Sud-Ouest, en limite de commune et incluse dans la zone d'activité de PAULE – PLEVIN propriété des communautés de communes du Kreiz Breizh et du Poher. Ce terrain est actuellement exploité par un agriculteur qui bénéficie d'une convention précaire d'utilisation à titre gratuit.

La classification de ce secteur 2AUy (urbanisation à vocation économique sur le long terme) permettra au GAEC de continuer à exploiter ce terrain jusqu'à la résiliation de la convention qui pourrait intervenir dans plusieurs années, en fonction de la demande.

Le patrimoine urbanistique à vocation économique de la commune est donc susceptible de s'agrandir de 1,38 ha et conforter le secteur d'activité de PAULE – PLEVIN.



3 – 4 – Autres éléments importants concrets ressortant du règlement :**3 – 4 – 1 – En zones agricoles : secteurs A.****3 – 4 – 1 – 1 – L’extension des habitations non liées à l’activité agricole.**

Sous certaines conditions énumérées page 43, le règlement littéral prévoit la possibilité d’agrandir des bâtiments d’habitation non liés à l’activité agricole :

- pour les constructions ne dépassant pas 100 m², il autorise un agrandissement de 100 m² de surface de plancher de la construction initiale.
- Pour les constructions dont la surface excède 100 m², une extension de 75 % de la surface de plancher de la construction initiale est prévue.
- La création de 2 annexes maximum ne dépassant pas 50 m² d’emprise au sol cumulée et situées à moins de 20 mètres de la façade la plus proche.

4 – 4 – 1 – 2 – Les changements de destination des bâtiments non liés à l’activité agricole.

Ils sont soumis à l’avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3 – 4 – 2 – En zones naturelles : Secteur N.

Le règlement reprend textuellement les mêmes obligations qu’en zone agricole pour les changements de destination et les extensions des bâtiments d’habitation non liés à l’activité agricole.

Par contre, l’organisme en charge des dossiers de changement de destination qui émettra un avis conforme, est la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

IV- DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE :

- **Le 6 septembre 2017**, réunion préparatoire à l’enquête publique avec monsieur le Maire de PAULE et Madame la Secrétaire de mairie. Recueil du dossier d’enquête.
- **Le 21 septembre 2017**, vérification affichage de la publicité et visite de la commune de PAULE.
- **Le 9 octobre 2017, de 09 h 00 à 12 h 00, première permanence en mairie de PAULE.** Renseignements fournis à Monsieur LE GOFF Jean-Jacques demeurant le bourg de PAULE, sur la classification d’un terrain. Satisfait de la réponse obtenue (classement UC), n’a pas souhaité s’exprimer sur le registre d’enquête.
- **Le 26 octobre 2017, de 14H 00 à 17H 00**, deuxième permanence en mairie de PAULE. **Une inscription et une mention sur le registre d’enquête.**

Madame GICQUEL Thérèse souhaite le changement de destination d’une bâtisse en habitation lieu-dit « Kersac’h » à PAULE, située en zone agricole.

Madame LE BRIS Marie nous a demandé d’inscrire sur le registre d’enquête ses desideratas, à savoir son souhait de réhabilitation en habitation d’une construction située dans l’agglomération de PAULE et le changement de destination d’un terrain attenant classé « A » en zone constructible.

- **Le 9 novembre 2017, de 14H00 à 17H00**, troisième permanence en mairie de PAULE. **Aucun intervenant.**
- **Le 14 novembre 2017 à 10 heures**, remise du P.V. de synthèse à Monsieur le maire de PAULE.

- **Le 22 novembre 2017**, réception par Courriel du mémoire en réponse.

V – ANALYSE ET SYNTHÈSE :

5 – 1 – OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) :

Dix PPA ont émis par courrier des observations sur le dossier ; ces documents sont référencés **A 1** à **A 10**.

5 – 2 - OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES PARTICULIERS :

- L'enquête a généré 3 inscriptions sur le registre d'enquête. 2 d'entre elles sont susceptibles de recevoir une réponse du porteur de projet **R-1** et **R-2** ;

- Aucun document ni courriel adressé au commissaire enquêteur.

5 – 3 – RECAPITULATION DES INTERVENTIONS :

5 – 3 – 1 - Demande de changement de destination d'une bâtisse située en zone agricole : une.

5 – 3 – 2 – Demande de changement de destination d'une bâtisse située en agglomération : une

5 – 3 – 3 – Demande de changement de destination d'un terrain situé en zone agricole : une.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage et les appréciations du commissaire enquêteur aux observations formulées par les intervenants sont développées dans nos conclusions, pièce n° 6. Le mémoire en réponse, dans son intégralité, est visible pièce n° 3 du dossier d'enquête et en pièce jointe du présent document.

VI - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :

Le 8 novembre 2017, à 17 heures, l'enquête publique étant règlementairement terminée, nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête.

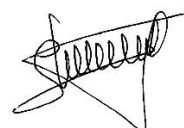
Après avoir examiné l'ensemble des remarques recueillies au cours de l'enquête, nous avons rencontré **monsieur LIJEUR Patrick le 14 novembre 2017 en mairie de PAULE** pour remise du procès-verbal de synthèse en l'invitant à produire, s'il le souhaite, un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours expirant le 29 novembre 2017.

Le 22 novembre 2017, nous recevons par courriel le mémoire en réponse aux questions formulées par les personnes publiques associées et par les intervenants.

Le 28 novembre 2017, nous remettons à Monsieur le maire de PAULE, notre rapport et nos conclusions.

Le 28 novembre 2017

Michel STERVINO
commissaire enquêteur



Pièce jointe : Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.