

CONCLUSIONS

Sur la déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « le clos Pasteur » valant mise en compatibilité du PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de PORDIC.

Comme indiqué dans le rapport qui précède, c'est par arrêté du 6 janvier 2017 que M. le Maire de PORDIC a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement sur le projet de déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « le clos Pasteur » valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PORDIC. Cette enquête a été prescrite pour une durée de 32 jours, du **30 janvier au 2 mars 2017 inclus**, dans la mairie de PORDIC.

M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 4 janvier 2017, m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour assurer l'enquête.

1° - DEROULEMENT de l'ENQUETE :

Le projet concerne la déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « le clos Pasteur » valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PORDIC sur la zone 1 AUBs. Par arrêté du 6 janvier 2017, M. le Maire de PORDIC a soumis ce projet à une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement. L'enquête publique s'est tenue du lundi 30 janvier 2017 au jeudi 2 mars 2017 inclus en mairie de PORDIC. Le dossier était consultable durant cette période dans la mairie précitée, aux heures d'ouverture de la mairie au public. Par ailleurs, l'avis d'enquête ainsi que le dossier du projet étaient consultables sur le site internet de la mairie de PORDIC.

Affichage et publicité : l'affichage de l'avis d'enquête a été effectué dans la mairie de PORDIC ainsi que devant l'entrée du site concerné par le projet par la pose d'une affiche visible de la route et conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à l'article R.123-11

du code de l'environnement et donnant les informations visées à l'article R.123-9 du code de l'environnement. L'avis d'enquête a été publié dans les journaux « Ouest-France », édition des Côtes d'Armor, des 11 janvier et 1er février 2017 et « le Télégramme 22 », des 11 janvier et 1er février 2017. Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la commune de PORDIC.

Visite des lieux :

Le lundi 16 janvier 2017, j'ai pu effectuer une visite du site concerné par le projet d'urbanisation du « clos Pasteur ». Cette visite guidée et commentée m'a permis d'appréhender les points essentiels de ce projet d'urbanisation.

Permanences :

En application des dispositions de l'arrêté de M. le Maire de PORDIC du 6 janvier 2017, je me suis tenue à la disposition du public, en mairie de PORDIC dans les conditions suivantes :

- le lundi 30 janvier 2017, de 9 H à 12 H.
- le samedi 11 février 2017, de 9 H à 12 H.
- le vendredi 24 février 2017, de 14 H à 17 H.
- le jeudi 2 mars 2017, de 14 H à 17 H.

2° - SYNTHÈSE des OBSERVATIONS :

Le lundi 6 mars 2017, j'ai remis au Maître d'ouvrage, la synthèse des observations formulées par les Personnes Publiques Associées ainsi que les observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant l'enquête publique. Sept observations sont consignées sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de PORDIC et un courrier électronique adressé à la mairie de PORDIC le 2 mars 2017 à 23 H 40 et annexé le 3 mars 2017 au registre d'enquête (courrier n° 1). A ces observations, j'ai ajouté une question posée par le commissaire-enquêteur.

3° - MEMOIRE EN REPONSE de M. le Maire de PORDIC :

Dans son courrier en date du 15 mars 2017, M. Maurice BATTAS, Maire de PORDIC, Maître d'Ouvrage, apporte des éléments de réponse aux questions posées afin de me permettre

de fonder un avis éclairé sur le projet et répondre aux contributions du public consignées sur le registre d'enquête.

4° - ANALYSE des OBSERVATIONS :

Avis de l'Autorité environnementale :

Par courrier en date du 4 janvier 2017, Mme la Présidente de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Bretagne a précisé que la MRAe Bretagne n'a formulé aucune observation sur la mise en compatibilité du PLU de PORDIC.

Examen au cas par cas :

L'arrêté préfectoral du 21 octobre 2016 de M. le Préfet de la Région Bretagne, Autorité environnementale, portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, a dispensé le projet de création d'un lotissement d'habitations, rue Pasteur à PORDIC, de la production d'une étude d'impact.

Observations des Personnes Publiques Associées :

Examen conjoint :

Le 22 juin 2016, s'est tenue la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, des élus et des services de la commune pour examiner le dossier de déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur le « clos Pasteur », zone 1 AUBs, valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PORDIC.

P.P.A.	AVIS
Architecte des Bâtiments de France, Chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine des Côtes d'Armor	Pas d'observations
M. le Président du Conseil départemental des Côtes d'Armor	Pas d'observations
M. le Président du Conseil Régional de Bretagne	Pas d'observations
M. le Directeur de l'ARS Bretagne, Délégation territoriale des Côtes d'Armor	Pas de remarques particulières. Toutefois, le pétitionnaire devra se référer au guide relatif aux « Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués » en cas de découverte de pollution pendant les réaménagements urbains.

M. le Président du Pays de SAINT-BRIEUC	Pas de remarques au regard de la compatibilité avec le SCOT du Pays de SAINT-BRIEUC
Bureau décisionnel de SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION	Remarques au titre : 1- au titre de la compétence « <i>Eau et assainissement</i> » (dossier à présenter au titre de la Loi sur l'Eau à la DDTM° 2 – au titre de la compétence « Transport déplacements » -adapter le nombre de places de stationnement -aménagement cyclables sur la rue de la Poste et de places de stationnement des cycles.
CLE du SAGE de la Baie de SAINT-BRIEUC	Avis favorable avec des recommandations (zone humide à protéger)
SMEGA	Zone humide à protéger et préconisation d'en préciser les limites et de les matérialiser sur site.
Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor	Pas d'observations
Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor	Rappelle les réserves émises sur le secteur du « clos Pasteur » lors du PLU de 2006. Elle demande la suppression dans les OAP du principe de liaison à créer vers le plateau agricole. Elle fait part de ses craintes quant aux déplacements des engins agricoles. Elle souligne la présence de la coopérative agricole et les difficultés de déplacements déjà constatées au Nord du Bourg.

AVIS du Commissaire-enquêteur :

La plupart des Personnes Publiques Associées n'ont pas fait d'observations sur le projet valant mise en compatibilité du PLU de PORDIC.

Les remarques formulées par l'ARS, Saint-Brieuc AGGLOMERATION, le SAGE de la Baie de SAINT-BRIEUC et le SMEGA concernent la réalisation de l'opération et devront être prises en compte par le pétitionnaire.

En ce qui concerne les remarques formulées par la Chambre d'Agriculture, s'agissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, j'estime que celles-ci devront être examinées dans le cadre du PLU actuellement en cours de révision.

Observations consignées sur le registre d'enquête et courrier annexé :

➤ **1 - Requête de M. Jean-Charles TROADEC, domicilié 25, rue Bourlago à PORDIC :**

L'intéressé demande de préserver les arbres implantés le long de la rue Pasteur à l'endroit où est prévu l'aménagement d'un giratoire avec la rue de la Poste. Il souhaite également, à cet endroit, l'aménagement d'un parc pour enfants. En outre, M. TROADEC fait part de ses inquiétudes quant à la sécurité de la circulation sur des voies déjà dangereuses et qui risquent d'être saturées : rue Bourlago, rue Pasteur, rue de la Toise. Il souhaite une réflexion sur l'aménagement de pistes cyclables, un sens unique, des ralentisseurs, etc...

➤ **2 - Requête de M. et Mme Claude LE POTIER, demeurant 35, rue Pasteur à PORDIC :**

Les intéressés jugent la procédure contestable en indiquent que le dossier prend en compte des données de construction de logements sociaux incomplètes. Ils s'interrogent sur le choix de l'urbanisation du « clos Pasteur », selon une procédure d'urgence, avant la révision du PLU qui aurait permis de requalifier cette zone en zone agricole.

Par ailleurs, sur le projet proprement dit, compte-tenu de la dangerosité déjà constatée de la circulation routière sur les rues Bourlago et Pasteur, ils estiment les accès et dessertes envisagés totalement insuffisants pour permettre de garantir la sécurité des futurs habitants et des riverains actuels et demandent impérativement de prévoir des accès et sorties à l'ouest de la zone à urbaniser dans une révision complète du plan de circulation actuel.

En outre, ils craignent que l'implantation envisagée des collectifs le long de la rue Pasteur engendre des nuisances d'ombres portées importantes sur les propriétés actuelles.

➤ **3 - Requête de Mme Christelle PALISCOT, demeurant 33, rue Pasteur à PORDIC :**

L'intéressée souligne que l'implantation des deux zones de logements sociaux va engendrer un afflux de circulation important. L'accessibilité de la zone à urbaniser par deux accès « voitures » ne laisse que peu de places à un accès piéton à proximité de la rue Bourlago, celle-ci étant déjà très étroite. Elle souhaite que l'on réfléchisse à un plan de circulation permettant aux personnes à mobilité réduite de se rendre aux magasins (Intermarché, Domaine des Fleurs...) Elle suggère de limiter l'accès à la zone à urbaniser à une seule entrée avec un giratoire.

➤ 4 – **Requête de M. et Mme Gérard TERLON**, demeurant 31, rue Pasteur à PORDIC :

Les intéressés se font solidaires des remarques déposées par Mme PALISCOT.
Par ailleurs, ils souhaitent l'enfouissement des réseaux électriques, actuellement aériens.

➤ 5 – **Requête de M. et Mme Gilbert et Michelle HERVIOU**, demeurant 13, rue de la Toise à PORDIC :

Les intéressés émettent des réserves concernant le plan de circulation retenu. Ils soulignent les difficultés de la circulation, la rue Pasteur débouchant sur 2 carrefours très dangereux : étranglement à la jonction des rues Jean Moulin et Bourlago – intersection de la rue Pasteur et de la rue de la Toise où il y a eu plusieurs accidents.

En outre, il leur semble important de prendre en considération l'afflux de circulation sur la rue de la Toise en provenance de TREMELOIR, commune déléguée de PORDIC et de revoir en conséquence le plan de circulation et d'envisager d'autres sorties côté ouest du projet.

Par ailleurs, en tant que riverains du futur lotissement, ils estiment que la hauteur maximum de 12,50 mètres d'immeubles collectifs impactera la vue des habitations situées dans un périmètre proche et, par conséquent, ils souhaitent qu'une implantation différente soit envisagée pour ces immeubles, plus à l'ouest de la parcelle, en bordure des terres agricoles.

➤ 6 – **Requête de M. et Mme BERTHELOT**, demeurant 27, rue Bourlago à PORDIC :

Les intéressés constatent, depuis plusieurs années, une augmentation très nette de la circulation vers LANTIC, TREMELOIR, notamment entre l'Intermarché et les rues Jean Moulin, Bourlago et Pasteur. L'implantation de 150 nouveaux logements (environ 300 voitures), dans un quartier ancien où la circulation est déjà très dense avec de petites rues étroites et sans trottoirs dans certains endroits de la rue Bourlago, ne leur semble pas judicieuse. Ils demandent s'il est prévu un sens de circulation pour accueillir tous ces véhicules nouveaux qui se dirigeront vers l'Ouest et rejoindront le rond-point de l'Intermarché.

D'autre part, l'implantation prévue pour les immeubles collectifs (à étages) les surprend, étant donné la proximité des habitations existantes et l'importance du terrain permettant d'envisager une implantation sur d'autres emplacements.

Ils concluent en souhaitant une mise à l'étude d'un plan de circulation qui permette de fluidifier le trafic existant et à venir.

➤ 7 – **Requête de M. et Mme François et Monique LE FORESTIER**, demeurant 31, rue de la Toise à PORDIC :

Les intéressés tiennent à attirer l'attention sur l'usage actuel du chemin existant entre le 29 et le 31 de la rue de la Toise. Aujourd'hui et depuis très longtemps, ce chemin est utilisé

par de nombreux véhicules automobiles. Dans les principes d'aménagement de la zone 1 AUBs, il est envisagé d'affecter ce chemin à l'usage des piétons. Aussi, les intéressés font part de leurs craintes pour la sécurité entre piétons, poussettes, mobylettes, automobiles, etc...

COURRIER électronique adressé à la mairie de PORDIC le 2 mars 2017, à 23 H 40, par Mme Marie-Frédérique BLOT LE POTIER, demeurant 35, rue Louis Pasteur à PORDIC :

Dans ce courrier, l'intéressée pose des questions sur 4 points :

1° Justification de la procédure de dérogation à la révision du PLU

Elle rappelle que la procédure en cours, alors que le PLU est en cours de révision, a été justifiée par un déficit de logements sociaux sur la commune.

Dans le dossier, il est rappelé l'objectif fixé pour 2012-2017 de 370 logements pour PORDIC (300) et TREMELOIR (70) avec une réalisation de 109 logements sociaux sur l'ensemble de la commune nouvelle. Elle fait remarquer que le dossier ne présente pas le nombre de logements réalisés au moment de l'enquête, les graphes ne présentant l'évolution du parc de logements que jusqu'en 2012. Dans ces conditions, elle estime qu'il n'y a aucun moyen d'apprécier la nécessité d'une procédure d'urgence.

2° - Implantation des collectifs

Elle s'étonne de l'implantation prévue pour les deux zones réservées aux logements collectifs. Celle envisagée dans la partie sud de la zone est située le long du chemin de desserte d'une habitation existante et placée très proche des 3 maisons actuelles, ce qui posera des problèmes pour bénéficier de l'ensoleillement. En outre, ces deux zones, placées le long de la rue Pasteur, risquent de projeter de l'ombre sur les propriétés actuelles de la rue Pasteur et masqueraient complètement la vue aussi bien pour les actuels riverains de la rue Pasteur que pour les nouvelles maisons à construire en fond de zone. Aussi, elle suggère d'envisager l'implantation des collectifs en fond de zone, côté Ouest.

3° - Circulation

Elle souligne que la desserte de la zone n'est prévue que sur la rue Pasteur. Pour 150 logements, on peut estimer qu'il y aura 200 à 300 voitures supplémentaires à circuler. Les rues Pasteur et Jean Moulin sont des voies déjà très utilisées pour rejoindre la départementale au niveau du rond-point sans avoir à passer par le centre bourg. Les personnes qui veulent rejoindre TREMUSON ou PLOUFRAGAN utilisent déjà la rue Pasteur et la rue Bourlago pour rejoindre la RN 12 au niveau du pont de Coepeur. Il serait judicieux de prévoir une route pour évacuer une partie des voitures directement vers la rue des Pierres Urvoy. Lors de son passage à la mairie pour rencontrer le commissaire-enquêteur, elle a été informée que la Chambre d'Agriculture s'opposait à cette liaison pour préserver les terres agricoles. Aussi, elle

demande pourquoi la Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas l'urbanisation de la zone 1 AUBs.

4° - Nature argileuse du sol

Le diagnostic réalisé par la commune de PORDIC sur l'ensemble de son territoire, dans le cadre de prévention des risques majeurs, a mis en évidence une grande zone argileuse sur le quartier Pasteur/Bourlago. Elle s'étonne que cette particularité ne soit pas du tout évoquée dans le dossier eu égard aux mouvements de terrain (alternances de gonflement/dessèchement de l'argile) auxquels les habitations peuvent être soumises, générant des fissures susceptibles d'altérer la solidité des constructions (cf. article de Ouest-France du 19 janvier 2017 sur l'agglomération de Pont Péan décrivant le problème des fissures apparues suite à la sécheresse de l'été dernier sur une quarantaine de maisons).

QUESTION du COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Le Commissaire-enquêteur demande des précisions sur l'état d'avancement des études concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PORDIC, actuellement en cours de révision, ainsi que l'échéance à laquelle ce document d'urbanisme sera rendu exécutoire.

Des questions identiques étant reprises dans les différentes requêtes, les réponses apportées sont regroupées en 7 thèmes.

THEMES	Réponse du MAITRE d'OUVRAGE	AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1) Justification de la procédure	Depuis sa mise en application, la loi ALUR interdit à toute collectivité, dont les documents d'urbanisme sont datés de plus de 9 ans, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU. La ville de PORDIC, dont le PLU a été approuvé le 24 février 2006, s'est retrouvée dans cette situation de blocage alors qu'elle avait prescrit la révision de son document de planification le 29 janvier 2016. M. MINIER, porteur du projet « le clos Pasteur » a donc sollicité la ville de	<i>Le Commissaire-enquêteur estime que la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage apporte toutes les précisions nécessaires pour apprécier la justification de la procédure engagée et la notion « d'intérêt général » liée à cette opération.</i>

	<p>PORDIC et la Préfecture pour défendre son projet. La Ville, déficitaire en terrains à bâtir et en logements sociaux, a identifié dans cette opération, une réelle opportunité pour développer l'urbanisation à l'Est de la RD 786 et ainsi rééquilibrer son organisation spatiale. Les services de l'Etat ont, quant à eux, indiqué que seule la procédure d'ouverture à l'urbanisation valant mise en compatibilité du PLU était envisageable, identifiant comme intérêt général le faible taux de logements sociaux disponibles sur PORDIC (rappel : 8,30 % au 1er janvier 2016). Le manque de logements à produire s'élevant à plus de 350 logements. Cette opération comportant 35 % de logements sociaux permettra ainsi à la ville de PORDIC de combler une partie de son déficit.</p>	
<p>2) Révision du PLU</p>	<p>Suite à la fusion avec TREMELOIR, la commune de PORDIC a engagé une procédure de révision générale du PLU sur l'ensemble de son territoire nouvellement délimité.</p> <p>Le calendrier prévoit un débat sur le PADD en séance du conseil municipal du 24 mars 2017. Le projet de PLU devrait pouvoir être validé en décembre 2018. Toutefois, compte-tenu du transfert de compétence éventuel vers l'Agglomération, cette approbation est susceptible d'être reportée à début 2019.</p> <p>Le projet politique actuellement développé dans le PADD est d'une part le rapprochement entre les deux bourgs de PORDIC et TREMELOIR, par l'amélioration des axes de circulation et d'autre part, le rééquilibrage de l'urbanisation du centre de PORDIC côté Est de la RD 786. Ces deux principes invitent à favoriser le développement de cette zone, qui à l'échelle de 15 ans, pourra être poursuivie jusqu'à la rue des Pierres Urvoy. D'ailleurs, le projet de PADD prévoit la création d'une liaison douce qui traverserait ces quartiers pour préfigurer cette connexion.</p>	<p><i>Le commissaire-enquêteur prend acte des informations fournies par le Maître d'Ouvrage.</i></p>

3) Plan de circulation

Beaucoup d'observations sur le registre portent sur la mise en place d'un plan de circulation.

a) Circulation automobile

Le futur lotissement est prévu avec deux accès sur la rue Pasteur puisque c'est la seule artère principale qui dessert l'opération. Ce dimensionnement est largement compatible avec les flux de circulation générés dans le futur sur cet axe.

En parallèle et dans la continuité du projet politique porté dans le cadre du PLU en cours de révision, une requalification des axes entre TREMELOIR et PORDIC devra être revu, avec notamment la mise en oeuvre d'un plan de circulation depuis la rue de Kéribet jusqu'à la rue Connen de Pré Péan, qui peut aussi amener une sortie de ce quartier vers la RD 786.

Le prochain PLU devra également permettre d'instaurer ou confirmer des emplacements réservés pour envisager des élargissements et ainsi sécuriser les voies ou carrefours.

Enfin, imaginer une sortie vers l'Ouest de la zone jusqu'à la rue des Pierres Urvoy ne figure pas dans les projets immédiats de la municipalité afin de préserver l'activité prioritairement agricole de cette zone (maintien du classement en zone A). Toutefois, le plan du permis d'aménager pourra prévoir une amorce pour tendre à répondre aux objectifs du PLU à 15 ans.

b) Circulation piétonne et cycliste :

Le projet prévoit l'élargissement de la rue Pasteur pour permettre l'aménagement d'espaces dédiés à ce type de moyen de transport.

Parallèlement, au même titre que la requalification des rues Bourlago, Jean Moulin et Kéribet, et pour répondre aux attentes du service des transports, une connexion cycliste sera créée sur la rue de la Poste, entre le « pôle d'échanges multimodal » situé à la Poste et ce programme.

Le commissaire-enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage a répondu aux préoccupations des requérants en ce qui concerne les conditions de circulation automobile.

Le commissaire-enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage a apporté toutes les précisions utiles pour répondre aux questions posées sur les modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) en soulignant que sur les venelles partagées avec la circulation automobile, les modes de déplacement doux seront prioritaires.

	<p>En parallèle et dans la continuité du projet politique porté dans le cadre du PLU en cours de révision, une requalification des axes entre TREMELOIR et PORDIC devra être revue, avec notamment une attention particulière sur la rue de Kéribet, compte-tenu du projet de transfert des équipements sportifs dans la zone réservée à cet effet.</p> <p>Le prochain PLU devra par ailleurs instaurer ou confirmer des emplacements réservés pour permettre des élargissements et ainsi sécuriser les voies ou carrefours.</p> <p>Quant aux connexions piétonnes vers la rue de la Toise, elles ont pour objectifs de mailler les circulations douces entre elles, sans pour autant contraindre les quelques propriétaires desservis aujourd'hui par ces venelles. Privilégiant la citoyenneté, ces voies seront prioritaires aux modes de déplacement doux par rapport aux circulations automobiles.</p>	
4) Principe d'aménagement	<p>Certaines observations portent sur le projet d'aménagement définitif avec notamment la mise en valeur des arbres, l'implantation d'un parc...</p> <p>L'ensemble de ces questions sera examiné dans le cadre du permis d'aménager, toutefois, la conservation ou la réintroduction de certaines essences (fruitiers) pourra être envisagée au sein d'un espace public à créer.</p>	<p><i>Le commissaire-enquêteur prend acte des informations fournies par le Maître d'Ouvrage. En effet, les questions paysagères seront examinées dans le cadre du permis d'aménager.</i></p>
5) Localisation des logements locatifs	<p>L'implantation des logements collectifs a été considérée plus en harmonie avec un projet urbain le long des voies structurantes du bourg, plutôt qu'au coeur du quartier. En effet, les marges de recul qu'offrent le bassin de rétention d'eaux pluviales au Nord et la rue Pasteur à l'Ouest, permettent d'éviter des nuisances aux riverains. Toutefois, aujourd'hui, aucun permis n'ayant été déposé, on ne peut se prononcer sur le type d'architecture proposée pour ces logements. Par conséquent, c'est au cours de l'instruction des permis de construire</p>	<p><i>Le commissaire-enquêteur prend acte des informations fournies par le Maître d'Ouvrage et que les inquiétudes des requérants quant au risque d'ombres portées seront étudiées lors de l'instruction des permis de construire.</i></p>

	que la problématique des ombres portées sur l'habitat environnant sera étudiée.	
6) Effacement des réseaux	Tous les réseaux du futur quartier seront enterrés. En ce qui concerne les voies périphériques, ces choix seront débattus par les élus lors des travaux de rénovation des voiries.	<i>Le commissaire-enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage a apporté une réponse claire à la question posée.</i>
7) Nature des sols	Comme le confirme le site internet du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, sur les aléas retrait et gonflement argiles (http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/22251), le site de l'opération est identifié en aléa faible. Il en est ainsi sur une grande partie du territoire de la commune. Par conséquent les risques sur les futures habitations sont mineurs.	<i>Le commissaire-enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage a apporté toutes les précisions utiles quant à la nature des sols.</i>

5 ° – AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Aux termes de cette enquête,

- Après avoir pris connaissance du dossier,
- Vérifié que la procédure relative à l'enquête publique était régulière, notamment que l'affichage et l'insertion dans les journaux avaient été réalisés,
- Etudié les divers documents soumis à l'enquête,
- Etre présente pour recevoir le public aux lieu et heures indiqués dans l'arrêté de mise à l'enquête publique sur le projet, et qu'aucun incident ne s'est produit,
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maître d'Ouvrage, le 6 mars 2017, un procès-verbal de synthèse contenant huit observations recueillies auprès du public pendant la durée de l'enquête ainsi qu'une question du commissaire-enquêteur,
- Vu le mémoire en réponse de M. Maurice BATTAS, Maire de PORDIC, Maître d'Ouvrage, en date du 15 mars 2017,
- Après avoir répondu à chacune des observations consignées sur le registre d'enquête,

CONSIDERANT :

D'une part :

- **la justification** présentant l'opération comme **d'intérêt général** en permettant de :
 - 1° - répondre aux besoins en logements et notamment en logements locatifs sociaux pour les années à venir dans l'attente de la révision générale du PLU. Pour répondre à cet objectif, le projet prévoit un taux minimal de 35 % de logements locatifs sociaux, taux majoré par rapport aux objectifs du PLH.
 - 2° -rééquilibrer géographiquement selon un axe Est/Ouest le développement urbain de PORDIC et renforcer la centralité du coeur de ville ainsi que son dynamisme commercial.
 - 3° - poursuivre les développements urbains en continuité de l'agglomération en tirant parti de l'attractivité de la commune.
 - 4° - limiter les impacts agricoles en ne fragilisant la pérennité d'aucune exploitation de la commune.

D'autre part :

- Qu'au cours de cette enquête publique, les requêtes consignées sur le registre d'enquête ne sont pas opposées au projet mais davantage orientées vers la réalisation d'aménagements, soit dans le plan de circulation, soit dans l'organisation spatiale de l'opération (paysagère et implantation des constructions).
- QUE le projet n'impacte pas de zones naturelles, ni de bassins versants.
- Que le projet n'engendrera aucun effet sur les habitats présents sur les sites Natura 2000 et n'aura aucun effet sur les espèces d'intérêt communautaire .
- QUE le projet d'aménagement devra tenir compte de la présence d'un cours d'eau en limite Nord-Ouest du site et de la présence d'une zone humide identifiée et assurer sa protection.
- QU'UN espace de temporisation des eaux pluviales paysager sera aménagé et qu'un dossier « loi sur l'eau » sera élaboré dans le cadre du projet d'aménagement.
- QUE la station de traitement des eaux usées à laquelle sera raccordé le futur quartier est en capacité d'accueillir la charge d'effluents supplémentaires (estimés à environ 440 équivalents-habitants).
- QU'UNE transition paysagère sera réalisée avec les espaces agricoles à l'ouest du site par la réalisation d'une haie végétale.

- QUE les effets temporaires sur l'environnement, pendant la durée des travaux, devraient être limités sous réserve que toutes les précautions et les mesures envisagées par le pétitionnaire pour réduire les impacts du projet soient mises en oeuvre.
- QUE la modification du classement de la zone 1 AUBs en 1 AUBr permettra la réalisation de ce projet conformément aux documents graphiques et au règlement à l'exception de 3 secteurs en frange du site qui sont classés en zone UB (surface de 2374 m²) sachant que l'ensemble de la zone 1 AUBs initiale est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- QUE le projet est compatible avec les Plans, Schémas et Programmes (SDAGE Loire Bretagne, SAGE Baie de Saint-Brieuc, SCoT du Pays de Saint-Brieuc, Programme Local de l'Habitat, Plan Local d'Urbanisme de la commune de PORDIC).
- QUE les avantages attendus de la réalisation du projet (création de logements locatifs sociaux) permettent d'établir un bilan avantages/inconvénients positif à la réalisation de cette opération,

EN CONSEQUENCE ,

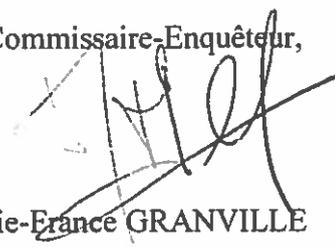
J'ai l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

au projet présenté par la commune de PORDIC sur la déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « le clos Pasteur », zone 1 AUBs rue Pasteur valant mise en compatibilité du PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de PORDIC et le classement de la zone 1AUBs en zone 1 AUBr tel que défini au dossier soumis à l'enquête publique.

A DINAN, le 22 mars 2017

Le Commissaire-Enquêteur,


Marie-France GRANVILLE