

Département des COTES d'ARMOR

Commune de PORDIC



**PROJET présenté par la commune de PORDIC sur la
DECLARATION 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.**

ENQUETE PUBLIQUE du lundi 30 janvier 2017 au jeudi 2 mars 2017

PRESCRITE par ARRETE de M. le MAIRE de PORDIC du 6 JANVIER 2017

- RAPPORT

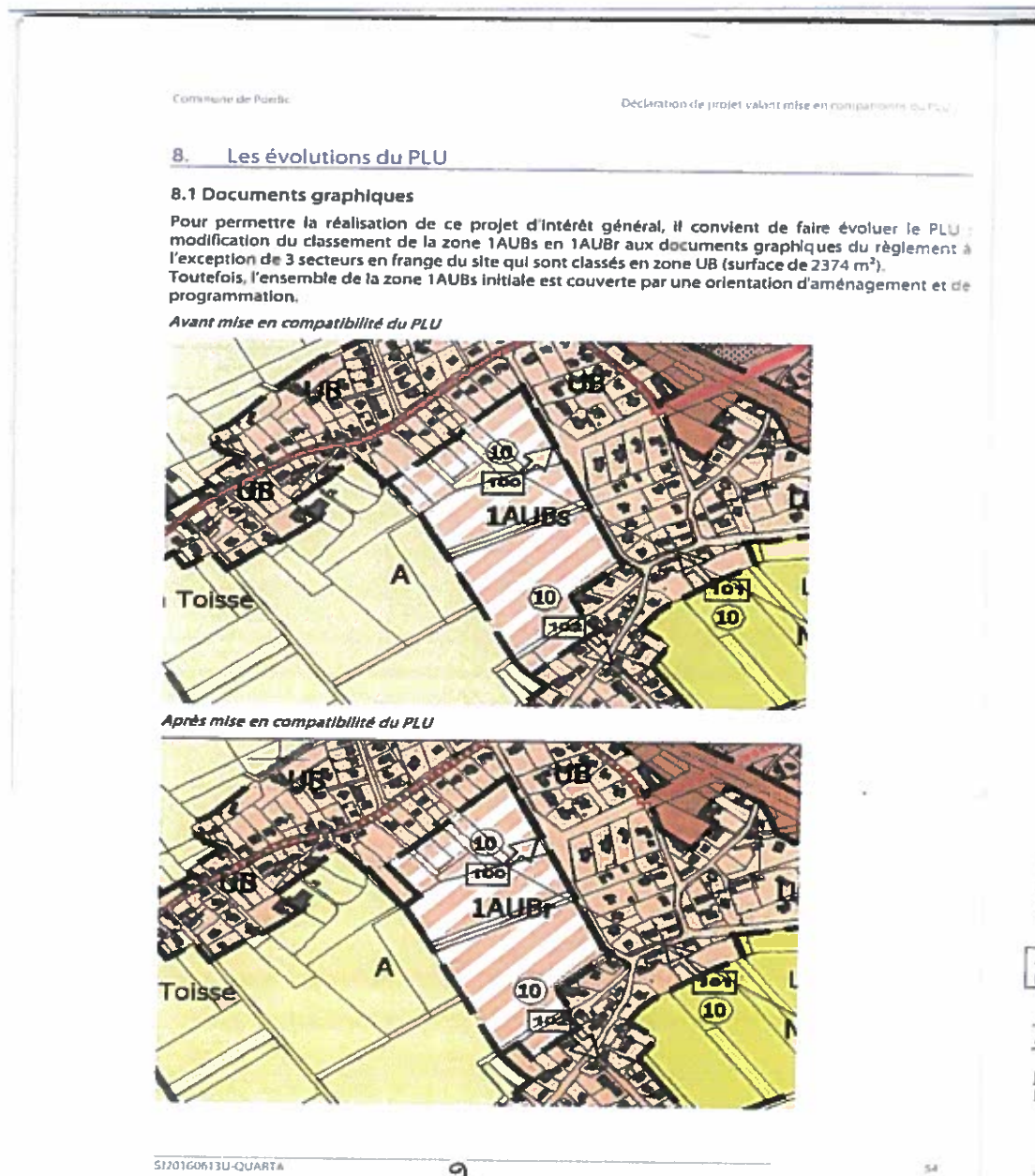
- CONCLUSIONS du commissaire-enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Références : a) Décision du Tribunal Administratif de RENNES du 4 janvier 2017.
b) Arrêté d'organisation de l'enquête du 6 janvier 2017 de M. le Maire de PORDIC.

CHAPITRE 1 – Généralités

1.1 – Objet de l'enquête et exposé des motifs de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU :



La présente enquête porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AUBs du secteur « le clos Pasteur », d'une superficie d'environ 6 Ha.

La commune de PORDIC ne dispose plus, à l'heure actuelle, de zones à urbaniser à court terme, c'est pourquoi elle a lancé, par délibération du conseil municipal une procédure de révision générale du Plan local d'urbanisme en octobre 2014. Une nouvelle délibération de prescription de la révision générale a été prise le 29 janvier 2016 pour intégrer la fusion des communes de PORDIC et TREMELOIR.

La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le site du « clos Pasteur » relève d'un projet d'intérêt général pour la commune de PORDIC en permettant de :

- répondre aux besoins en logements et notamment en logements locatifs sociaux pour les années à venir dans l'attente de l'approbation de la révision générale du PLU. Un taux minimal de 35 % de logements locatifs sociaux est prévu, taux majoré par rapport aux objectifs du PLH.
- 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.
- Poursuivre les développements urbains en continuité de l'agglomération.
- Limiter les impacts agricoles en ne fragilisant la pérennité d'aucune exploitation de la commune.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU peut être mise en oeuvre pour répondre à la carence de logements sociaux identifiés sur la commune de PORDIC. Cette procédure permet à la commune de faire évoluer son PLU pour l'adapter à un projet d'intérêt général.

1.2 – Situation géographique et institutionnelle :

a) Situation géographique

Au 1er janvier 2016, la commune de PORDIC devient la commune nouvelle de PORDIC suite à la fusion des communes historiques de PORDIC et TREMELOIR. Cette fusion intervient dans le cadre de la loi NOTRE. PORDIC, commune nouvelle, s'étend sur une superficie de 3 363 hectares pour 7 105 habitants au 1er janvier 2016.

Implantée à une dizaine de kilomètres au nord de la ville de SAINT-BRIEUC, la commune de PORDIC bénéficie de l'attractivité du bassin de vie de l'agglomération briochine. C'est une commune littorale disposant de 6 km de côte. Elle est accessible par la RN 12 qui traverse la partie sud du territoire sur un axe Est-Ouest. Le territoire communal est également desservi par :

- la RD 786 reliant la RN 12 au centre-ville de PORDIC puis les communes de BINIC et SAINT-QUAY PORTRIEUX,

- la RD 6, à l'ouest de la commune, reliant la RN 12 au bourg de TREMELOIR.

b) l'intercommunalité

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION BAIE d'ARMOR (SBABA) créée en 2009 et regroupant 13 communes qui représentent près de 119 393 habitants ;

1.3 – Cadre réglementaire

- ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015
- code de l'urbanisme
- code de l'environnement
- la loi Littoral
- SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2015
- SAGE de la Baie de SAINT-BRIEUC approuvé le 30 janvier 2014
- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de SAINT-BRIEUC, révision approuvée par le comité syndical le 27 février 2015. Le SCoT impose une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare sur le territoire de PORDIC (avant fusion) et 20 logements par hectare sur le territoire de TREMELOIR.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH 2012-2017 de SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION préconise au moins 20 logements par ha en individuel (pur et groupé) et 35 logements par ha en collectif afin d'optimiser le foncier. Dans les opérations mixtes, une densité moyenne de 25 logements par ha est souhaitée. En terme de production de logements locatifs sociaux (LLS), le PLH prévoit :
 - 30 à 35 % de logements locatifs sociaux sur le territoire de PORDIC
 - 20 % de logements locatifs sociaux sur le territoire de TREMELOIR.Au total, le PLH prévoit sur le territoire de la commune nouvelle, la création de 370 logements soit 62 logements par an ainsi que 109 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH.
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 février 2006. Une modification du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en 2008 pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AUBs. A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal n'a pas souhaité approuver la modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sans avoir, au préalable, finaliser le montage foncier et financier de cette opération d'aménagement.

1.4 – Les enjeux de la mise en compatibilité du PLU sur la démographie et l'habitat :

Au regard de la composition du parc de logements (faible part d'appartements, logements de grande taille, faible part de logements aidés), des déséquilibres sont observés face à la structure de la population (baisse de la taille des ménages, tendance au vieillissement). Aussi, l'enjeu est de permettre non seulement une diversification du parc de

logements pour répondre au mieux aux attentes de la population actuelle et future, mais aussi un renouvellement du parc de logements. Le rythme de production de logements observé sur les dernières années est inférieur au rythme prévu au PLH et ne permet pas à la commune de remplir ses objectifs.

La commune doit mettre en oeuvre les moyens pour rattraper son retard en ouvrant notamment à l'urbanisation de nouveaux terrains, puisqu'elle ne dispose plus de terrain urbanisable immédiatement autour du bourg.

La loi Littoral interdisant toute extension de l'urbanisation en dehors de l'agglomération ou des villages, les nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe urbaine sont interdites, même dans les zones urbaines définies au PLU en vigueur. Ainsi, les seules opportunités de développement se situent sur des terrains classés en zone AUs au PLU en continuité de l'agglomération.

1.5 – Documents du dossier :

Le dossier est composé des documents suivants :

1° - Délibération du conseil municipal de PORDIC du 4 mars 2016 décidant le lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AUBs.

2° - arrêté n° 2017-011 du 6 janvier 2017 de M. le Maire de PORDIC prescrivant une enquête publique à la mairie de PORDIC sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de PORDIC sur la zone 1 AUBs sur Pasteur, du 30 janvier au 2 mars 2017.

3° - Arrêté de M. le Préfet de la Région Bretagne du 21 octobre 2016 portant décision au cas par cas en application de l'article R 123-3 du code de l'environnement et dispensant le projet de création d'un lotissement, rue Pasteur à PORDIC, de la production d'une étude d'impact.

4° - Compte-rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées du 22 juin 2016.

5° - AVIS des PPA :

- Autorité environnementale en date du 4 janvier 2017
- Pays de SAINT-BRIEUC en date du 5 janvier 2017
- CCI des Côtes d'Armor en date du 10 novembre 2016
- Conseil Régional de Bretagne en date du 16 novembre 2016
- CLE du SAGE de la Baie de SAINT-BRIEUC en date du 30 novembre 2016
- Communauté d'Agglomération de SAINT-BRIEUC en date du 15 décembre 2016 (SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION)
- Conseil départemental des Côtes d'Armor en date du 28 juin 2016
- Agence Régionale de Santé Bretagne (ARS) en date du 7 juillet 2016
- SMEGA en date du 23 novembre 2016
- Direction Régionale des Affaires culturelles de Bretagne – Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Côtes d'Armor en date du 22 décembre 2016
- Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor en date du 18 janvier 2017.

6° - Le dossier du projet.

Le dossier du projet a été constitué par le cabinet d'études QUARTA. Il est constitué d'un Rapport de Présentation comprenant 9 chapîtres :

- Contexte et justification de l'intérêt général
- Situation géographique et institutionnelle
- Le cadre réglementaire
- Le contexte démographique communal
- Analyse de la réceptivité du territoire
- Le Site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel
- Le projet d'aménagement
- Les évolutions du PLU
- Justifications et Impacts.

A ce dossier, sont annexés les documents suivants :

- le registre d'enquête
- le certificat de publication et d'affichage signé par M. le Maire de PORDIC le 6 mars 2017
- la publicité.

1.6 – Analyse du dossier de déclaration de projet

Le rapport de présentation présente le contexte de ce projet et la justification de l'intérêt général de cette opération d'aménagement.

Il établit un diagnostic du contexte démographique communal en présentant l'évolution démographique de la commune nouvelle de PORDIC, de 1968 à 2013 ainsi que l'évolution de la population avant la fusion. En ce qui concerne l'évolution du parc de logements, le diagnostic fait apparaître une accélération de 1999 à 2007 et une croissance moins soutenue de 2007 à 2012. La part assez faible de logements vacants traduit une certaine pression foncière.

La commune comptabilise 8,58 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2015, soit un déficit important par rapport au 20 % de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU.

Lors de l'analyse du gisement foncier de la commune, aucun site d'envergure n'a été identifié pouvant recevoir un tel projet d'ensemble répondant aux objectifs de production de logements de la commune. Les zones identifiées comme à urbaniser au PLU, dans le centre-ville, sont soit déjà urbanisées, soit en cours d'urbanisation.

Situation :

Le site d'étude est localisé au sud du centre-ville, dans le tissu urbain qui se développe au sud de la RD 786. Les parcelles s'insèrent le long de la rue Pasteur, entre les lieudits « rue de la Toise » au nord et « la rue Bourlago » au sud-est. La rue de la Poste, à l'est du projet, assure la liaison avec le centre-ville de PORDIC.

Le périmètre de l'opération est délimité :

- au nord, par un tissu urbain résidentiel développé le long de la rue de la Toise,
- à l'est, par la rue Pasteur, desservant également un ensemble d'habitations,
- au sud, par des fonds de jardins rattachés à des habitations desservies par la rue Bourlago,
- à l'ouest, par des terres agricoles.

Ce périmètre englobe 13 parcelles pour une surface d'environ 6,128 hectares.

Le site d'étude se localise en frange ouest du centre-ville à proximité immédiate du centre historique de la commune, des commerces, des services et des équipements (entre 500 et 750 m). Il est à proximité immédiate des équipements sportifs. Situé à l'ouest du bourg, il permet de développer l'urbanisation vers TREMELOIR.

Axes de desserte

A l'échelle du territoire communal, les secteurs de la Toise et de la rue Bourlago sont desservis par la rue de la Poste (en provenance du centre-ville) et la rue Bourlago.

L'orientation de la parcelle permet d'envisager une desserte depuis la rue Pasteur, voie communale à partir de laquelle deux voies pénétrantes seront établies de manière à irriguer l'opération et favoriser la fluidité des circulations à l'intérieur du futur quartier.

Compte-tenu de l'échelle de l'opération, l'aménagement du carrefour permettra de renforcer la lisibilité du réseau viaire à l'échelle de l'environnement proche, affirmer l'accès au futur quartier et sécuriser les circulations. Cet aménagement sera implanté au niveau de la rue Pasteur, dans le prolongement de la rue de la Poste.

Il conviendra également de recalibrer l'aménagement de la rue Pasteur, notamment par l'aménagement d'une circulation douce en rive du projet, tel que prévu dans le PLU en vigueur (emplacement réservé n° 100).

La configuration du parcellaire permet d'établir 2 liaisons douces vers la rue de la Toise, au nord de l'opération.

Diagnostic environnemental

- Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne se situe dans l'emprise du projet. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 5,5 km au Nord-Est du périmètre d'étude. Il s'agit du site « Baie de Saint-Brieuc Est ». Ce dernier a été intégré au réseau Natura 2000 au titre des directives « habitats, faune, flore » et « Oiseaux ».

- Les sites naturels remarquables

Aucun site naturel remarquable ne se situe dans l'emprise du projet. Cependant, plusieurs d'entre eux sont recensés dans l'aire d'étude éloignée du projet, dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude.

– *Les cours d'eau*

Un cours d'eau encaissé est présent en limite Nord-Ouest du site. Ce cours d'eau est identifié dans le cadre de l'inventaire des cours d'eau réalisé par le SMEGA sur le territoire communal.

– *Les zones humides*

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune en 2014 par le SMEGA. Une zone humide de faible envergure a été identifiée en limite Nord-Ouest du site d'étude en cohérence avec la présence d'un cours d'eau.

Le projet d'aménagement devra tenir compte de la présence de cette zone humide et assurer sa protection.

– *La desserte par les réseaux*

Le site d'étude est desservi par les réseaux d'eaux usées et le réseau d'alimentation en eau potable.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales, les eaux de pluies parcourent le terrain de manière diffuse sans faire apparaître de point de concentration bien qu'il existe un point bas à l'extrémité nord de la parcelle. Le projet devra s'attacher à maintenir ce fonctionnement hydraulique en favorisant les solutions d'infiltration.

Le site d'étude est desservi en électricité, gaz, téléphone et internet.

Les enjeux et objectifs d'aménagement

L'urbanisation du secteur « le Clos Pasteur » permettra par le biais d'un portage privé de répondre à un intérêt public général à savoir la réponse à la demande de logements sur la commune et plus particulièrement à la demande de logements locatifs sociaux. En effet, lors du bilan triennal 2012-2014 du PLH, la commune de PORDIC, avant fusion, accusait un déficit de 22 logements locatifs sociaux par rapport à l'objectif de production de 48 logements sur les 3 ans (16 par an pendant 3 ans). Elle avait pour objectif de construire 69 logements locatifs sociaux jusqu'en 2017 afin de répondre aux objectifs du PLH et de rattraper le retard de construction depuis 2012. Pour TREMELOIR, aucun logement locatif social n'ayant été réalisé de 2012 à 2014, un déficit de 7 logements est observé par rapport à l'objectif de production sur les 3 ans. Seule la zone 1 AUBs permet de recevoir un tel projet. Il convient donc de permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur afin de répondre aux besoins en logements.

Les enjeux du projet d'aménagement sont les suivants :

- compléter et diversifier le parc de logements de la commune, en cohérence avec les objectifs de production de logements définis dans le PLH,
- répondre au besoin en logements sociaux sur le territoire dans le cadre des objectifs triennaux,

- poursuivre la requalification du bourg et conforter sa centralité et son dynamisme commercial,
- limiter les impacts agricoles et la consommation d'espace.

Les principes d'aménagement



Les principes d'aménagement sont exposés sur le schéma ci-dessus.

L'aménagement de la zone sera réalisé en deux tranches compte tenu de son envergure. La programmation prévisionnelle est d'environ :

- 150 logements environ dont :
 - 90 lots libres environ destinés à des maisons individuelles sur des lots de tailles variées.
 - 35 % de logements locatifs sociaux minimum répartis sur les 2 phases et sur des sites distincts.
 - une typologie de l'habitat variée (individuel, groupé, semi-collectif, collectif).

Les évolutions du PLU

Pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il convient de faire évoluer le PLU : modification du classement de la zone 1 AUBs en 1 AUBr 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)

L'ensemble de la zone 1 AUBs initiale est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

OAP : Secteur du Clos Pasteur



Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur l'ensemble de la zone 1 AUBr ainsi que sur les 3 secteurs classés en zone UB et initialement classés en zone 1 AUBs.

- Programmation :

- aménagement de la zone en 2 tranches dans lesquelles les logements locatifs sociaux seront répartis.
- 150 logements environ (densité moyenne de 25 logements par ha) dont :
 - 90 lots libres environ destinés à des maisons individuelles sur des lots de taille variées,
 - 35 % de logements locatifs sociaux minimum.
 - une typologie de l'habitat variée (individuel, groupé, semi-collectif, collectif).

- Fonctionnement :

- le site sera desservi par une voie mixte bouclée (piétons, cycles, véhicules motorisés) accessible depuis la rue Pasteur.
- Deux liaisons douces (piétons, cycles) seront aménagées au Nord de l'opération vers la rue de la Toise.
- La rue Pasteur sera requalifiée afin d'intégrer une liaison douce sécurisée.
- Un carrefour sera aménagé entre la rue de la Poste, la rue Pasteur et l'accès futur à l'opération d'aménagement.
- Des amorces d'accès seront prévues pour anticiper d'éventuels développements urbains vers l'Ouest.

- Paysage:

- Une transition paysagère sera créée sur la frange ouest de l'opération (haie bocagère, fonds de jardins, traitement végétal des clôtures...).
- Un espace de temporisation des eaux pluviales paysager sera aménagé.

- Prise en compte environnementale :

- Assurer la protection de la zone humide identifiée.
- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation.
- Végétaliser les espaces dédiés au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.
- Les implantations des constructions prendront en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.
- Prévoir la collecte des déchets par des conteneurs enterrés.

Justification et impacts

L'élaboration progressive du projet réalisée à partir d'un état initial de l'environnement a permis d'éviter les incidences directes du plan en adaptant les objectifs des élus aux contraintes territoriales.

Les *impacts indirects* sont ceux induits lors de la mise en oeuvre du projet. Ils touchent différentes thématiques : augmentation de la consommation en eau, augmentation du trafic, perturbation du régime hydraulique, détérioration de la qualité de l'air...

Dans le cadre de l'élaboration du projet de développement sur le secteur de la rue Pasteur à PORDIC, le principe E – R – C « Evitement », « Réduction », « Compensation », a été appliqué. Pour exemple, la zone humide présente en limite Ouest du projet, a été intégrée au projet qui ne prévoit aucune destruction du milieu. Un programme de valorisation sera proposé (suppression des peupliers, maintien des intrants, pas d'imperméabilisation des sols). Par ailleurs, la densité du projet a été augmentée afin de réduire la consommation d'espace.

Les impacts sur la qualité de l'air, la qualité de l'eau, la qualité des sols, la continuité écologique et biodiversité, le site Natura 2000, les nuisances sonores, les paysages, le fonctionnement urbain et l'agriculture, ont été analysés et des mesures d'accompagnement ont été précisées.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales, un dossier « loi sur l'eau » sera élaboré dans le cadre de ce projet d'aménagement.

Afin d'assurer l'insertion du projet dans le contexte urbain et paysage, une transition paysagère sera réalisée avec les espaces agricoles à l'ouest du site par la réalisation d'une haie végétale.

L'arrivée de nouvelles populations générera une intensification du trafic routier. Le projet prévoit l'aménagement d'un cheminement sécurisé le long de la rue Pasteur destiné à améliorer les déplacements vers le centre-bourg, la zone commerciale et la zone d'activités. Ce projet sécurisera l'accès du site et permettra de réduire la vitesse de circulation de la rue Pasteur.

A ce jour, le terrain du site du projet, non construit, est valorisé en agriculture et exploité dans sa globalité en culture de maïs et blé. L'activité agricole est contrainte du fait de sa situation en dent creuse (pour l'épandage notamment). La zone exploitable hors périmètre sanitaire autour des habitations est relativement restreinte, ce qui tend à réduire l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole. Le projet fera l'objet d'une indemnisation auprès des exploitants.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

1 – Prescription d'une enquête publique

Par arrêté du 6 janvier 2017, M. le Maire de PORDIC a prescrit une enquête publique sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de PORDIC sur la zone 1 AUBs, rue Pasteur, en vue de la création d'une zone d'habitat prévoyant un taux de 35 % de logements sociaux afin de répondre aux carences mises en évidence par le Plan Local de l'Habitat. Cette enquête est fixée du lundi 30 janvier au jeudi 2 mars 2017 inclus.

2 – Désignation du Commissaire-enquêteur

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.

3 – Affichage et publication dans les journaux

J'ai constaté que l'arrêté de M. le Maire de PORDIC en date du 6 janvier 2017 a été appliqué dans son intégralité.

- affichage devant l'entrée du site concerné par le projet (contrôlé par mes soins), de l'avis d'enquête, du 13 janvier au 2 mars 2017 inclus, 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'affichage de l'avis d'enquête a également été effectué dans la mairie de PORDIC.

- Insertion d'avis d'enquête dans les journaux ci-après :

⇒ « Ouest-France », édition des Côtes d'Armor, des 11 janvier et 1er février 2017,
⇒ « Le Télégramme 22 » des 11 janvier et 1er février 2017.

- Publications et rappels de l'avis d'enquête dans le bulletin municipal « PORDIC Info » ainsi que dans les quotidiens dans la partie réservée à l'actualité des communes.

- Information via Internet

Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la ville de PORDIC.

4 – Rencontre avec le pétitionnaire

Avant le début de l'enquête, soit le lundi 16 janvier 2017, j'ai rencontré le Maître d'Ouvrage à la mairie de PORDIC qui m'a présenté le dossier et donné toutes explications nécessaires pour une bonne compréhension de celui-ci. En compagnie de Mme MAHE, responsable du Service Urbanisme à la mairie de PORDIC, j'ai pu faire une visite du site concerné par le projet.

5 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 30 janvier au jeudi 2 mars 2017 inclus dans la mairie de PORDIC.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête étaient disponibles pendant la toute la durée de l'enquête à la mairie de PORDIC aux heures d'ouverture au public. Les observations du public pouvaient également être adressées par courrier électronique à la mairie de PORDIC. J'ai clos le registre à l'issue de l'enquête.

Je me suis tenue à la disposition du public, à la mairie de PORDIC, aux dates et heures fixées par l'arrêté de mise à l'enquête de la manière suivante :

- 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.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Aucun incident particulier n'est survenu pendant le déroulement de celle-ci. Le dossier du projet et le registre d'enquête étaient mis à la disposition du public afin que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner leurs observations sur ce projet pendant toute la durée de l'enquête publique. Le dossier du projet était également consultable sur le site internet de la commune et le public pouvait adresser ses observations par courrier électronique à la mairie de PORDIC pendant toute la durée de l'enquête publique. L'enquête publique s'est achevée le 2 mars 2017. Le registre d'enquête a été clos à cette date par moi-même à la mairie de PORDIC.

CHAPITRE 3 - OBSERVATIONS sur le REGISTRE d'ENQUETE PUBLIQUE

Malgré l'ouverture d'une adresse électronique à la mairie de PORDIC pour recueillir les observations du public sur le projet soumis à l'enquête publique, cette enquête n'a pas mobilisé le public de façon significative.

Sept personnes ont déposé une requête sur le registre et une par courrier électronique qui a été annexé au registre d'enquête.

1° - requête de M. Jean-Charles TROADEC demeurant 25, rue Bourlago à PORDIC :

L'intéressé demande de préserver les arbres implantés le long de la rue Pasteur à l'endroit où doit être aménagé 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 indiquant 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 d'envisager l'hypothèse 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. Ils estiment impératif 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, puisse créer 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 (Inter, Domaine des fleurs...). Elle demande pourquoi ne pas permettre l'entrée du projet que par 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. Ils souhaitent, par ailleurs, l'effacement des réseaux électriques aériens et leur enfouissement.

5° - requête de M. et Mme Gilbert et Michelle HERVIOU demeurant 13, rue de la Toise à PORDIC :

Cette requête a été adressée par courrier électronique à la mairie de PORDIC, le 1er mars 2017 et a été collée par les services administratifs au registre d'enquête, pages 5 et 6.

Dans cette requête, 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 plusieurs accidents sont à déplorer.

En outre, il leur semble important de prendre en considération l'afflux de circulation 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 m des immeubles collectifs, impactera la vue des habitations situées dans un périmètre proche. Par conséquent, ils souhaitent qu'une implantation de ces immeubles, plus à l'ouest de la parcelle, soit envisagée, 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 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 les N°s 29 et 31 de la rue de la Toise. Aujourd'hui et depuis très longtemps, ce chemin est utilisé par de nombreux véhicules automobiles. Ils notent que dans les principes d'aménagement de la zone 1 AUBs, il est envisagé d'utiliser ce chemin à l'usage des piétons. Aussi, les intéressés expriment les plus grandes 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 :
(courrier annexé au registre d'enquête le 3 mars 2017 – annexe 1)

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

1 – Justification de la procédure de dérogation à 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 réservée 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 à 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-enquêteur

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.

COMMUNICATION des OBSERVATIONS au PETITIONNAIRE

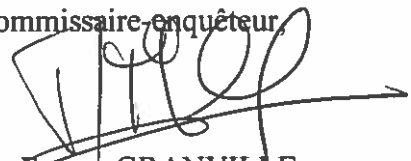
Le lundi 6 mars 2017, j'ai remis à Mme Sandrine MAHE, responsable du service Urbanisme à la mairie de PORDIC, dans son bureau à la mairie de PORDIC, un document en 7 pages, établi le 6 mars 2017, faisant la synthèse des observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant la durée de l'enquête publique relative à 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.

Par courrier en date du 15 mars 2017, M. le Maire de PORDIC m'a adressé son mémoire en réponse.

La synthèse des observations établie le 6 mars 2017 et le mémoire en réponse de M. le Maire de PORDIC en date du 15 mars 2017 sont annexés au présent rapport.

A DINAN, le 22 mars 2017

Le Commissaire-enquêteur,



Marie-France GRANVILLE