

COMMUNE DE PLEUVEN

Finistère

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P L U)

ENQUETE PUBLIQUE
Unique

16 avril 2018 au 17 mai 2018

**Avis et conclusions
du commissaire
enquêteur**

Sommaire

Partie2 : Conclusions et avis

1. Rappel du projet soumis à enquête publique
2. Bilan de l'enquête
3. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier
4. Appréciations du commissaire enquêteur sur les observations
 - 4.1. Observations générales sur le PLU
 - 4.2. Loi ALUR
 - 4.3. Orientations d'aménagement et de programmation
 - 4.4. Espaces boisés
 - 4.5. Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme
 - 4.6. Liaisons douces
 - 4.7. Règlement écrit
 - 4.8. Patrimoine archéologique
 - 4.9. Zones humides
 - 4.10. Marges de recul
 - 4.11. Divers
 - 4.12 Constructibilité/zonage
5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de PLU

Pour les annexes se rapporter aux annexes de la première partie « rapport du commissaire enquêteur »

Partie2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Dans son rapport, constituant la première partie du présent document, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a ensuite comptabilisé toutes les observations recueillies pendant l'enquête en les classant par thèmes afin d'en faciliter l'examen et la synthèse.

Ces observations ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme et des particularités inhérentes au territoire.

1. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETEPUBLIQUE

Par arrêté en date du 20 mars 2018 le Maire de la commune de PLEUVEN a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage des eaux usées de la commune. Cette décision fait suite à la délibération du conseil municipal de Pleuven en du 04 juillet 2011 qui prescrit la révision du POS approuvé le 07 décembre 1998 et devenu caduc le 27 mars 2017 et tirant le bilan de la concertation. La commune depuis le 27 mars 2017 est régie par le règlement national d'urbanisme (R.N.U.).

Les objectifs de l'élaboration du PLU sont :

- ◆ La protection de l'environnement qui permet de ménager les ressources disponibles et d'assurer la pérennité du monde dans le lequel on vit,
- ◆ Le développement économique qui organise la production de richesse et crée les conditions de la prospérité,
- ◆ La cohésion sociale qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites,
- ◆ De permettre à la commune de se doter d'un outil de planification urbaine en cohérence le Scot du Pays de l'Odet,
- ◆ D'intégrer les dernières évolutions législatives, notamment les dispositions relatives aux lois d'engagement National pour l'Environnement, dites lois de Grenelle 1 et 2, celles relatives à la loi pour l'accès au logement et un Urbanisme rénové (ALUR), celles relatives à la loi Macron. La commune n'est pas concernée par les évolutions d'application de la loi littoral.
- ◆ Préserver l'environnement, les espaces naturels et forestiers et le tissu agricole,
- ◆ Proposer un urbanisme de qualité avec une nouvelle offre de logements,
- ◆ Prendre en compte les nouvelles dispositions en matière de protection de l'environnement

Le maître d'ouvrage pour l'élaboration du PLU est la commune de Pleuven en la personne du Maire.

La commune de Pleuven fait partie :

- du département du Finistère,
- de l'arrondissement de Quimper,
- du nouveau canton de Fouesnant qui est composé de huit communes,
- de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF), communauté qui s'étend sur 13 025 hectares,
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Odet approuvé le 06 juin 2012 et modifié le 08 juillet 2016,
- du Pays de Cornouaille qui regroupe 7 intercommunalités, intercommunalité né1erjanvier 2017.

Au jour de l'enquête publique, la commune de Pleuven dispose toujours de la compétence en matière d'urbanisme et peut à ce titre mener la procédure d'élaboration du Plan d'urbanisme local, ainsi que les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux en cours ou à venir.

Par arrêté n° 18-040 en date du 20 mars 2018 le Maire de la commune de Pleuven a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales et le zonage des eaux usées.

Le maire de la commune de Pleuven a saisi le Président du Tribunal Administratif de Rennes en février 2018 afin qu'il désigne un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales et le zonage des eaux usées, le tout sous la forme d'une enquête publique unique.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, une concertation publique a été mis en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. L'information par voie de panneaux a été réalisée, sur le site internet de la mairie, par une réunion publique suivie de débats. Ces réunions ont été annoncées par voie de presse et par affichage public. Communication par affiches, flyers et articles dans les journaux.

- ◆ Exposition en mairie par 5 panneaux présentant les objectifs du PLU, le diagnostic et les principes du PADD, le règlement, le zonage et la procédure.
- ◆ Insertions dans la presse et articles d'information dans le bulletin municipal et le site internet de la mairie.
- ◆ Réunion publique avec débats.
- ◆ Mise à disposition des documents du PLU en mairie.
- ◆ Réunions avec les services de l'Etat.

D'une superficie de 1 367 hectares et s'inscrit au sein d'une entité géographique, culturelle et historique forte du Pays Fouesnantais. Elle est limitée au Nord par les communes de Quimper, St Evarzec et l'anse de St Cadou. A l'Est par la commune littorale de Fouesnant, au Sud par la commune littorale de Bénodet et à l'Ouest par les communes de Clohars-Fouesnant et Gouesnac'h.

Elle présente une configuration étirée d'orientation Nord-Sud à l'interface entre l'agglomération de Quimper (11 km) et le littoral du Pays Fouesnantais (4 km).

Elle est la principale porte d'entrée du Pays Fouesnantais depuis l'agglomération quimpéroise, est traversée par un réseau de communication dense que sont les routes départementales n° 34 et 45.

Le territoire communal présente plusieurs entités :

L'agglomération du bourg de Pleuven, située au centre de la commune,

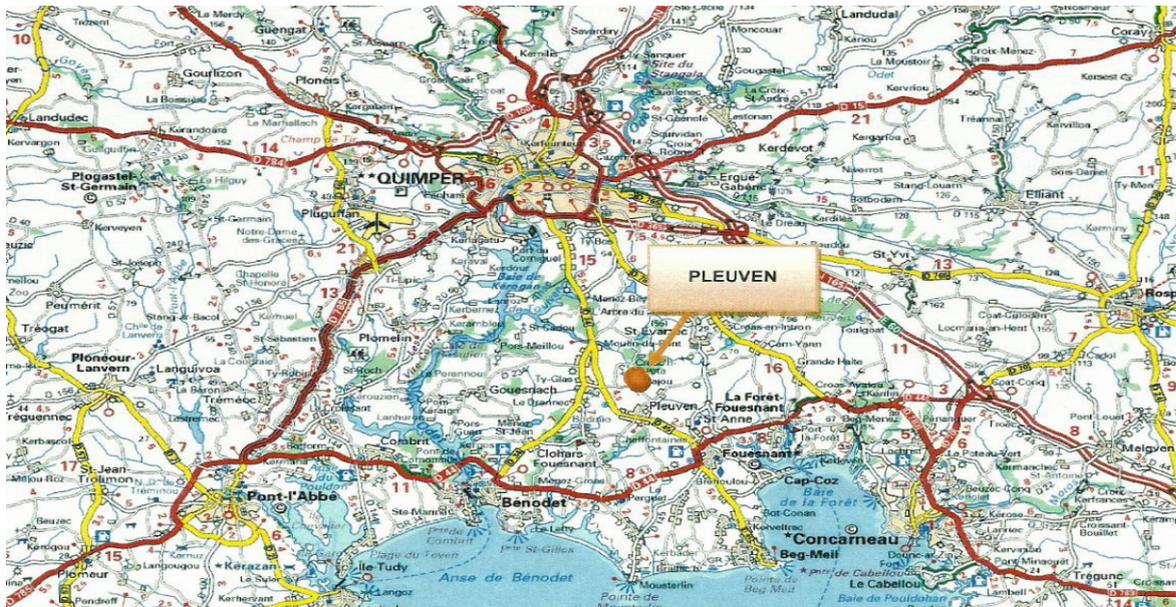
Le quartier de Moulin du Pont/Lesquidic, pôle urbanisé qui rassemble plusieurs commerces, activités économique et plus d'une centaine d'habitations,

Le Quartier de Ty Glaz/Noguellou est marqué par la présence de plusieurs activités économiques et d'une centaine d'habitations à cheval sur les communes de Pleuven et Clohars-Fouesnant,

Les quartiers de de Penhoat Salaün et de Coat Menhir s'inscrivent en extension de l'agglomération de Fouesnant. Il comporte une vaste zone commerciale, un espace d'intérêt économique communautaire et plusieurs centaines d'habitations. Cet espace densément urbanisé participe au fonctionnement de l'agglomération Fouesnantaise,

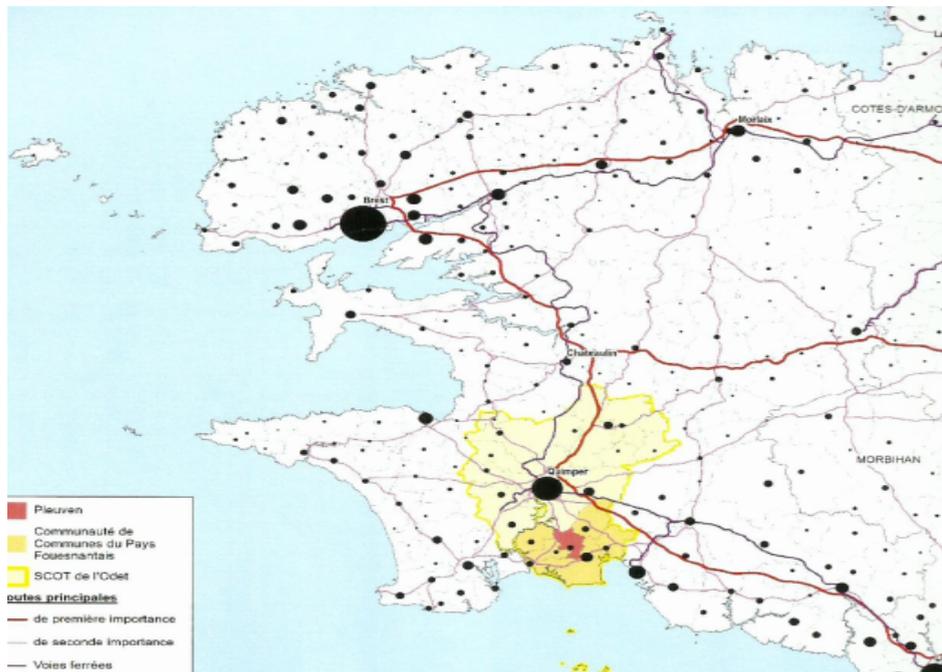
Le quartier du Prajou à l'Est de la commune forme un ensemble résidentiel de taille importante, implanté au sein d'un espace à dominante rural.

Le territoire communal se situe dans le bassin versant de l'Odét qui se présente sous la forme d'une cuvette inscrite sur un plateau de faible altitude, incliné vers le Sud-Est. Il occupe une situation assez centrale par rapport au canton et possède également des points parmi les plus élevés en altimétrie, ce qui explique un relief relativement marqué de la commune. L'altitude des terrains varie entre 77 m à proximité du lieu-dit Kermevez entre le bourg et Fouesnant et le niveau de la mer qui est atteint à l'anse de St Cadou à l'extrême Nord-Est de la commune.



La commune de Pleuven est une composante de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF), composée de huit communes et qui s'étend sur 13 025 hectares,

Elle est concernée par le contexte légal, économique et territorial du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) du Pays de l'Odet.



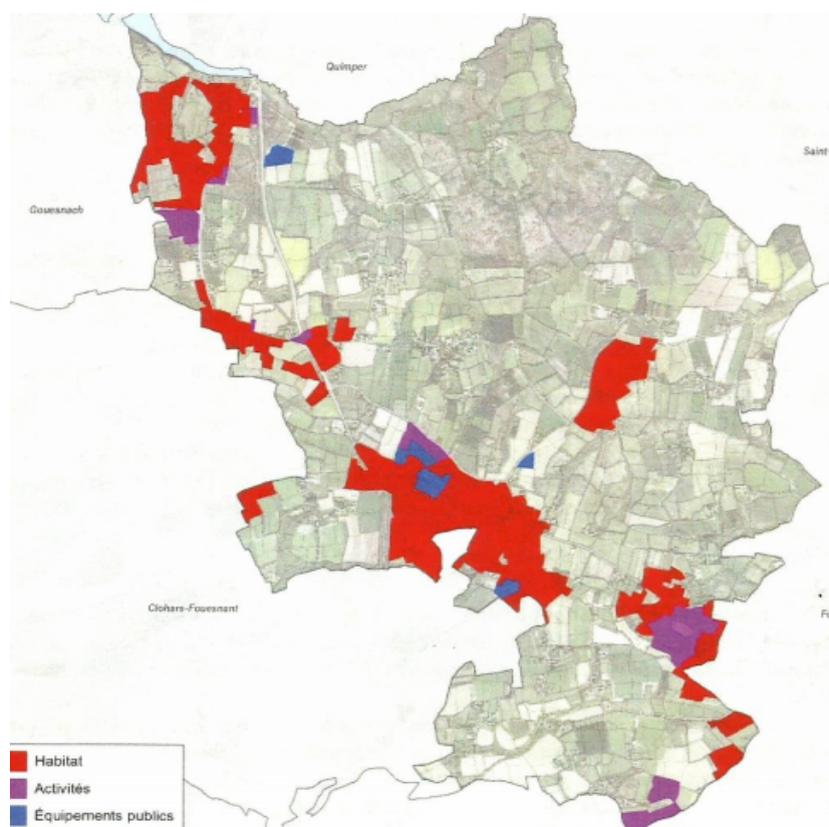
Le bourg de Pleuven constitue le pôle urbain principal du territoire communal. L'agglomération du bourg se caractérise par un cœur du bourg modeste en léger retrait de la R.D.45 à par de laquelle une urbanisation pavillonnaire s'est développée de part et d'autre de la route menant à Fousnant. Cette enveloppe urbaine représente près de 70 hectares avec les espaces et emprises non urbanisées tels que les espaces publics, parcelles non bâties de faible dimension ou des parcelles agricoles encore exploitées.

La commune est également marquée par la présence de plusieurs quartiers périphériques situés en extension de l'agglomération de Fousnant, en frange Sud-est de son territoire.

Quatre pôles urbains secondaires (Moulin du Pont-Lesquidic, TyGlaz, Prajou et l'Allée Vibert) sont dénombrés de densité d'urbanisation plus ou moins importante. On y retrouve de l'habitat ancien, des lotissements pavillonnaires, des activités et de commerces. Ces zones présentent les mêmes caractéristiques urbanistiques, architecturales et paysagères que celles des quartiers périphériques de l'agglomération du bourg. Pour certains de ces quartiers, afin de préserver le caractère rural du site, le projet de PLU fixe une densité moyenne de 12 logts/ha.

Des espaces dédiés aux équipements publics ou d'intérêt général sont identifiés en zone spécifique. Ces zones « UE » représente près de 8,97 hectares.

Plusieurs espaces de la commune sont destinés aux activités économiques. Ce zonage « Ui » recouvre des zones d'activités existantes ainsi que des bâtiments d'activités localisés au sein des pôles urbanisés. D'autres espaces économiques spécifiques sont classés « Uic et Uicp » et destinés aux activités commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 200m². Le règlement de ces zones s'inscrit en cohérence avec les prescriptions du SCOT de l'Odet définissant un seuil minimal de 200m² de surface de plancher pour les cellules commerciales.



La population de la commune sur la période 2008-2013 a connu une croissance démographique annuelle de 0,70%, contre 0,30% sur le Pays Fouesnantais. Cette croissance s'explique par un solde migratoire excédentaire compensant un solde naturel déficitaire. La population de la commune (2728 habitants en 2013) présente une structure par âge, plus proche de celle du département que de l'intercommunalité, avec une population plus jeune, néanmoins marquée par un vieillissement significatif du créneau d'âge des plus de 60 ans..

Malgré le constat d'un vieillissement global de la population, la commune a su conserver une population active bien que cette dernière compte plus de personnes de plus de 60 ans que de jeunes de moins de 20 ans. L'indice de jeunesse communale semble stabilisé depuis 2013, tandis que celui du Finistère diminue. Le nombre d'actif est en augmentation, mais seulement 18% exercent une activité professionnelle sur la commune. Cette proportion en diminution depuis plusieurs années atteste le caractère résidentiel et péri urbain de la commune. Le taux de chômage sur la commune atteint 10,40% contre 11,20% à l'échelle de la communauté de communes et 9,9% pour le département du Finistère.% des actifs résidents sur la commune, travaillent hors de la commune au sein de l'aire urbaine quimpéroise. A l'échelle de la CCPF, sur

les 8 585 emplois recensés en 2013, la commune en concentre 842, soit 9,80%. Cette croissance de l'emploi sur le territoire (+32%) s'explique par la création de la zone commerciale de Penhoat Salaün en limite de la commune avec Fouesnant.

Une faiblesse d'emploi est constatée dans l'activité agricole, l'industrie, l'administration. La plus forte représentation d'emplois est liée à la construction et à l'activité de commerce et de services.

Le secteur agricole connaît à Pleuven une baisse très significative du nombre d'exploitations agricoles (13 exploitations recensées). Les données issues du registre parcellaire donnent 635 ha déclarés utilisés pour l'agriculture, soit près de 47% de la superficie communale. L'âge moyen des exploitants est de 50 ans, ce qui devrait conduire dans les 10 ans à un nombre important de départ à la retraite. Les exploitations sont exclusivement des structures à dimension, en exploitations individuelles ou EARL sont majoritaires. La production agricole est principalement orientée vers les activités céréalières, laitières, volaille et le gibier de chasse.

Le territoire de la commune est concerné par « Une » appellations d'origine Contrôlée (AOC) « Cidre de Cornouaille et pommeau de Bretagne » comprenant environ 10 hectares de vergers.

La commune dispose de deux zones d'activités économiques Bellevue et le Parc d'activités des Glenan, ce dernier étant qualifié par le SCOT de l'Odette de secteur de développement économique important. Les emplois tertiaires représentent 68,50% des emplois sur la commune, l'offre commerciale est étoffée avec les commerces de proximité au sein des centralités et la zone commerciale de Penhoat Salaün. L'offre de service est satisfaisante, notamment dans le domaine de la santé.

La commune dispose d'un potentiel touristique assez confidentiel et ne constitue pas un secteur majeur de l'économie locale, malgré 87 résidences secondaires et une douzaine de gîtes, chambres d'hôtes et meublées. Au total la capacité d'accueil touristique de la commune est inférieure à 1 000 lits touristiques.

En 2013, la typologie est essentiellement rurale de l'habitat, puisque l'on dénombre seulement 99 logements, soit 7,20% contre 92,40% de maisons individuelles. Les logements locatifs sont nettement minoritaires sur la commune avec une prédominance des résidences principales. Les logements vacants en légère augmentation représentent 9% du parc des logements potentiels de remise sur le marché des logements vacants.

La commune dispose de 57 logements sociaux, soit environ 4,40% du parc des résidences principales. Il est équivalent au taux de la CCPF, mais inférieur à la moyenne départementale (10%). La part des logements collectifs dans le parc social est de 55,90%. Ces logements sont gérés par l'OPAC Quimper Cornouaille (45 logts), Espacil (7 logts) et Aiguillon (5logts)

Le rythme de constructions neuves sur la commune est en forte augmentation de puis 2014 avec une moyenne de 47 logements neufs par an. La production de logements est orientée vers l'habitat individuel pur (près de 72% de logements neufs). Cette augmentation est le fait d'un prix du foncier plus faible que la moyenne sur l'ensemble de la CCPF (86€/m² pour 100€/m²) et des surfaces de terrain inférieures à la moyenne de celle proposée sur la communauté de communes. Conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPF avec lequel le PLU doit être compatible, 23 logements/an devront être construits en moyenne sur Pleuven. Les hypothèses d'évolution démographiques à l'horizon 2033 (15 ans) réalisées envisagent une population globale de 3284 habitants, soit pour une croissance modérée le besoin de 375 logements à créer sur la commune.

Les services et les équipements sont adaptés à la taille de la commune et aux besoins de la population actuelle et attendue.

La vie associative est particulièrement active et diversifiée.

L'agglomération repose sur deux pôles de centralité : le bourg et le secteur économique de Penhoat Salaün en limite de la commune de Fouesnant. Le développement du réseau viaire a encouragé le développement linéaire de l'urbanisation entre Quimper et Fouesnant de part et d'autre des routes départementales 45 et 34.

Le Maire de Pleuven a saisi le Président du Tribunal Administratif de RENNES afin qu'il désigne un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet ci-dessus mentionnée.

Le commissaire enquêteur a été désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision N° E180000474/35 en date du 02 mars 2018.

Par arrêté en date du 20 mars 2018 le Maire de la commune de PLEUVEN a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2. BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs soit du 16 avril 2018 au 17 mai 2018 dans les conditions précisées dans l'arrêté du Maire de la commune de Pleuven, en date du 20 mars 2018, en concomitance avec celle pour la révision du PLU.

Le maître d'ouvrage pour le dossier de révision du zonage d'assainissement des eaux usées est de la compétence de la Communauté de Commune du Pays Fouesnantais, dont le Président par courrier en date du 19 février 2018 explique qu'il est plus pertinent que cette enquête soit organisée de façon simultanée et concomitante avec celle du PLU. Aussi il souhaite que ce soit la commune de Pleuven qui soit désignée comme autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique relative au zonage d'assainissement des eaux usées.

L'information légale (annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête dans les lieux plus accessibles à la population) et complémentaire (insertion d'annonces en page locale des journaux, sur le site internet de la commune, le bulletin d'informations communales) et les cinq permanences que j'ai tenue en mairie de Pleuven, ont permis au public :

- d'être informé sur la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations verbales et ou par écrits.

Quelques vues de l'affichage public réalisé :



L'enquête a connu une affluence régulière. 50 personnes ont rencontré le commissaire- enquêteur lors de ses permanences.

Hors permanences, le public s'est également déplacé en mairie pour consulter le dossier de PLU mis à disposition, dont un jeu de plans affiché dans la salle de la mairie où le registre et dossiers d'enquête étaient à disposition et formuler ses observations sur le registre.

Les permanences se sont déroulées dans le calme ; chaque personne a été reçue individuellement, a pris connaissance des nouvelles règles d'urbanisme et a formulé ses observations dans le registre d'enquête ouvert à cet effet.

L'enquête a intéressé principalement des propriétaires de biens fonciers directement concernés par les futurs zonages.

L'enquête, ouverte le lundi 16 avril 2018 à 9h00, s'est terminée le jeudi 17 2018 à 17h30.

Elle a donné lieu à 15 observations écrites sur l'ensemble des trois objets (PLU-Assainissement eaux usées et zonage eaux pluviales) se répartissant de la manière suivante pour le PLU :

- par inscription directe sur le registre PLU, soit 04 observations référencées R1 à R4;
- par courriers « lettres » regroupés dans un classeur ouvert à cet effet soit 16 courriers référencés C.1 à C.16,

Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec les responsables communaux et un responsable de la communauté de communes du Pays Fouesnantais (CCPF) à plusieurs reprises sur des observations ou questionnements reçus par courriers ou lors des permanences. Le 25 mai 2018 le commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie à Pleuven a reçu pour leur commenter le procès-verbal d'enquête, M. Christian, RIVIERE, maire de la commune, la secrétaire générale de mairie, le premier adjoint chargé de l'urbanisme.

Lors de cet entretien il les a invités à lui faire part de leurs observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre aux questions soulevées par le commissaire enquêteur.

« En raison de l'arrêt du bureau d'étude ayant travaillé et élaboré les documents du dossier du PLU, le Maire a évoqué et exprimé son intention de solliciter un délai supplémentaire pour la remise de son mémoire, report justifié par la nécessité de rechercher un bureau d'étude pouvant aider la commune « maître d'ouvrage » dans la rédaction du dit mémoire. »

Le commissaire enquêteur a reçu par courrier électronique de la mairie de Pleuven, le 04 juin 2018, une demande de prolongation pour la remise du mémoire le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. Cette demande a été accordée par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a reçu le 19 juin 2018 par courrier électronique le mémoire en réponse du Maire de la commune de Pleuven.

Le tableau ci-après permet d'apprécier la répartition des observations en fonction des thèmes définis par le commissaire enquêteur. Certaines observations peuvent concerner plusieurs thèmes.

Thèmes des observations	Nombre de
<i>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	2
<i>Constructibilité / zonage</i>	14
<i>Zonage A et N</i>	13
<i>Cheminements doux</i>	1
<i>Règlement écrit</i>	1
<i>Divers</i>	1

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses avis et conclusions, le commissaire enquêteur a :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées, l'avis de l'Autorité Environnementale et les observations du public,
- procédé, à trois reprises au cours de l'enquête publique, à la reconnaissance sur le terrain des parcelles sujettes à contestations ou concernées par les observations,
- rencontré, le 25 mai 2018 le maître d'ouvrage lors de la remise du procès-verbal des

- observations et d'une liste de questions;
- rencontré à plusieurs reprises au cours de l'enquête publique, le maître d'ouvrage (mairie de la commune) et la secrétaire générale des services de la mairie, pour des points particuliers ou nécessitant une explication sur les antécédents de l'existence foncière au POS.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du commissaire enquêteur (*en italique dans le texte*) sur le projet de PLU de la commune de Pleuven; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations résumées dans le rapport d'enquête et lecture du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LEDOSSIER

Le commissaire enquêteur a constaté que peu de personnes se sont consacrées à l'étude du dossier déposé en mairie ou réellement les propriétaires concernés par le projet de classification au PLU de leurs biens fonciers.

La majorité des personnes ayant rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences, étaient essentiellement des propriétaires fonciers directement concernés par des changements d'affectation de zonage (suppression possibilité de construire...)

Le dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces requises. Le rapport de présentation de 332 pages comportait l'évaluation environnementale en application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme et de l'article L122-4 du code de l'environnement, ainsi qu'un résumé non technique (55 pages).

La carte et les documents graphiques illustrant le rapport de présentation étaient bien compréhensibles et explicites, complétées par les documents graphiques contenus dans le dossier d'enquête, affichées dans la salle où était consultable le dossier d'enquête et où le commissaire enquêteur recevait le public lors des permanences. Ces documents étaient également consultables par un moyen informatique mis à la disposition du public, par la mairie de Pleuven.

Les documents mis à la disposition du public comportaient quelques erreurs ou contradictions qu'il conviendra de rectifier (Mentionnées dans les observations de l'Ae et lors de la consultation des services.)

Les orientations d'aménagement et de programmation gagneraient à être complétées par des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, zone par zone, même si par ailleurs on trouve ces informations, d'une manière très généraliste dans les différents chapitres du règlement littéral et qu'il est précisé que le schéma d'aménagement des eaux usées et pluviales sont en cours de finalisation et qu'une enquête publique à ce sujet est menée en concomitance avec l'enquête du PLU. Ces documents seront ensuite annexés au PLU.

Il en est de même concernant les servitudes d'utilité publique pour la protection des monuments historiques classés ou inscrits, seul un document graphique est joint au dossier d'enquête.

4. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS

4.1. Observations générales sur le projet de PLU

La commune de Pleuven a pour points forts le constat d'une attractivité géographique résidentielle qui se renforce et qui se traduit par un important excédent du solde migratoire. A contrario il est constaté une population vieillissante, des actifs qui travaillent en dehors de la commune générant des déplacements quasi-exclusivement effectués en véhicule motorisé individuel, une population plus jeune que les moyennes communautaires et départementales. L'objectif est le choix de la sobriété foncière en encadrant la

réduction du rythme de consommation d'espace de 30,5% fixée par le SCOT du Pays de l'Odet, réduction par rapport à la période précédente (2006-2015). Cette consommation foncière atteint 28,07 ha pour l'habitat et 18,11 ha pour les activités et les équipements. Une zone agricole « pérenne à 20 ans » a été identifiée, conformément au SCOT.

La commune a prévu le développement de l'habitat autour de l'agglomération du bourg à proximité des services et des commerces. Le projet prévoit l'accueil d'une nouvelle population évaluée à 375 logements neufs en 15 ans pour une population d'environ 3284 habitants dans les 15 prochaines années. Cet objectif respecte les exigences du Scot du Pays de l'Odet.

La commune propose d'opter pour des densités différentes pour l'habitat en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères des sites : 17 logements au cœur du bourg et en extension périphérique de l'agglomération de Fouesnant, 15 logements enveloppe et extension du bourg et site de Moulin du Pont et 12 logements sur les sites urbains du Prajou, Ty Glas et de l'Allée Vibert.

Aucune observation écrite ou verbale estime que ces projections sont trop ambitieuses, d'autant que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont diminuées majoritairement situées en secteur urbain et principalement dans le périmètre de l'agglomération, d'autant qu'il n'est plus possible de construire en zone rurale Certains craignent (verbalement) que les densifications envisagées ne viennent porter atteinte à leur cadre de vie (environnement, paysage, voisinage immédiat, déperdition de la valeur immobilière bâtie...).

Plusieurs intervenants estiment que les orientations du PLU vont dans le bon sens en recherchant un développement équilibré de la commune aux abords immédiats du centre-bourg.

Appréciations du commissaire enquêteur

L'objectif à atteindre d'ici à 20 ans sous-entend un maintien, de la croissance démographique constatée depuis la période 2008-2013 (+0,70%). La commune connaît une dynamique démographique plus importante que celle de la CCPF et du département du Finistère résultant notamment d'un solde migratoire excédentaire. L'analyse de l'évolution démographique, semble apporter le constat d'une sensible difficulté de se loger pour des jeunes ménages, entraînant de fait un vieillissement de la population et donc un déficit du solde naturel, bien que les résidences principales représentent 92,40% du parc immobilier en maisons individuelles et les résidences secondaires seulement 7,20%, et les logements vacants en légère augmentation représentent 9% du parc des logements potentiels de remise sur le marché des logements vacants. La commune dispose de 57 logements sociaux, soit environ 4,40% du parc des résidences principales. Le secteur immobilier est difficilement atteignable par de jeunes ménages, d'avantage orientés financièrement vers l'acquisition ou la location de logements collectifs.

Le commissaire enquêteur estime que le PLU s'accompagne de mesures visant à favoriser les logements en résidences principales et les logements des primo-accédants. Par ailleurs, le PLU affiche une volonté affirmée de rompre avec la consommation d'espace, de préserver les milieux naturels et les terres agricoles mais aussi de densifier le bourg de Pleuven et son extension immédiate. Il Restera le problème de l'extension d'urbanisation de certains secteurs situés hors de l'environnement du bourg et qui pourraient poser des problèmes au terme de la loi.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que :

Les zones 1AUhb et 1AUhc correspondent à des zones d'extension d'urbanisation permettant de répondre aux besoins de la commune en matière d'accueil d'une population nouvelle. Afin de gérer de manière économe l'espace, ces zones font l'objet d'OAP indiquant notamment la densité minimale attendue

4.2. Loi ALUR

– Qualification des espaces et extension de l'urbanisation

L'urbanisation et l'espace géographique de la commune de Pleuven, notamment dans l'environnement immédiat de l'agglomération, rend aisée la caractérisation des espaces bâtis.

L'incompréhension des intervenants sur la qualification de leur espace de vie est d'autant plus grande que leur terrain est constructible au POS, document aujourd'hui opposable.

Autre forme d'incompréhension certains noyaux bâtis en secteurs urbanisés bénéficient d'un zonage de type N.

Les secteurs ruraux classés Uha et Uhb sont qualifiés de "secteurs urbanisés de densité significative". Les critères qui ont présidé à la qualification de secteurs urbanisés sont issus de la loi Alur et des jurisprudences liées à son application. Le nombre de constructions, la densité du bâti, la trame viaire et la structure urbaine générale (urbanisation linéaire, groupée, etc...) sont les éléments qui ont été croisés pour définir les espaces bâtis.

Les visites de terrain effectuées par le commissaire enquêteur lui ont permis de constater que la distinction opérée entre les différents noyaux bâtis de la campagne de Pleuven est aisée à cerner au regard de la définition donnée dans le rapport de présentation. Par ailleurs, Il a noté que quelques parcelles sont pénalisées se trouvant au PLU en zone N, bien que sises en secteur urbanisé. Ces visites ont également conforté le commissaire enquêteur dans l'absence d'avis positif à donner à plusieurs requêtes de propriétaires fonciers ou de projets de zonages (1AUhc) figurant au document graphique. (Menez Braz, Route Fouesnant etc...).

Le commissaire enquêteur a bien noté que dans le cadre de la consultation des services, La Direction départementale des territoires et de la mer a appelé l'attention des élus sur la qualification de certaines zones qui, au vu des récentes jurisprudences de la loi, pourraient être qualifiées d'urbanisation diffuse où les constructions en densification sont interdites.

En réunion, lors de la remis du procès-verbal de synthèse, avec les autorités de la commune de Pleuven, il est évoqué que l'application de la loi ALUR et ses jurisprudences récentes remettent en cause les possibilités constructives existantes au POS en zone rurale. Par ailleurs, la typologie des noyaux bâtis et certaines possibilités constructives seront réétudiées (réduction, modification et/ou suppression de zone) suite à la consultation des services. Selon les élus, la suppression de la constructibilité en campagne ne remet en cause ni l'économie générale du projet, ni les objectifs de production de logements, ni la capacité d'accueil du territoire.

Appréciations du commissaire enquêteur

Tout en regrettant que les évolutions législatives ne permettent plus de densifier des secteurs bâtis en campagne, le commissaire enquêteur estime que certains secteurs, qualifiés de secteurs urbanisés de densité significative devraient être revus.

Il en va ainsi de :

- ***Lesquidic Huella : La zone prévue (1AUhb) est située hors agglomération, concerne une zone actuelle agricole exploitée par un agriculteur. Si l'urbanisation de la partie Ouest ne pose pas question, la création de l'urbanisation de la partie « agricole » interpelle, d'autant que la zone urbanisable au projet ne prend qu'une partie de la parcelle agricole, enclavant le zone solde foncier de cette parcelle. Son urbanisation portera atteinte à l'environnement naturel présent et interpelle sur la réelle nécessité d'urbaniser cette zone »agricole »...***
- ***Ty Guen: La zone prévue (1AUhb) est située hors agglomération, hors toutes***

notions de densification et de continuité d'agglomération, d'autant que les terrains la séparant de la limite de l'agglomération n'est pas bâtie. Son urbanisation portera atteinte à l'environnement naturel et site classé. Le commissaire enquêteur estime que le maintien de cette zone en zonage constructible est inconcevable.

- *Chemin de Kergrimen : La zone (AUhb) est une extension d'urbanisation qui crée dans sa partie Nord une enclave d'une ou deux parcelles maintenues en zonage « A ». Le maintien en l'état de ce classement constructible devrait soit entraîner le classement (1AUhb ou 2AUhb) des deux parcelles « A » et former une zone urbanisée acceptable, soit la suppression du projet de classement de la parcelle en extension d'urbanisation. Le commissaire enquêteur estime que cet espace enclavé dans un secteur urbanisé constitue un espace urbanisé de densité significative qui peut être densifié tel que prévu au projet de PLU et qu'un classement en 2AUhc serait judicieux.*
- *Route de Kerguidal : la zone (1AUhb et en extension d'agglomération, en rupture d'urbanisation et surtout porte atteinte à la trame verte et bleue. Le maintien de ce projet est difficilement concevable.*
- *Les projets de création de zones constructibles, à l'exception de deux zones 2 AUh, sont toutes classées en 1AUhb ou 1AUhc et sont consécutifs d'un étalement urbain important. S'il apparaît nécessaire aux élus locaux de maintenir ces projet au motif de répondre aux besoins d'accueil d'une population nouvelle, il est raisonnable de penser que l'emploi de classement en 2AU pouvait être d'avantage utilisé d'autant que le projet d'urbanisation pporte sur une période de 15 à 20 ans.*

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse en son mémoire du maître d'ouvrage, le maire de la commune, et en tiendra compte dans l'énoncé de son avis et réserves au projet du PLU.

4.3. Orientations d'aménagement et de programmation(OAP)

Le commissaire enquêteur rappelle que :

- ◆ Plusieurs OAP on fait l'objet d'interventions du public, soit pour demander une précision sur les possibilités d'aménagement (règlement écrit) ou demander l'adjonction d'une parcelle au zonage prévu, soit pour solliciter une explication sur le pourquoi du choix par rapport à d'autres parcelles du même secteur. Dans son ensemble le projet des OAP a fait l'objet d'une réelle attention du public.
- ◆ La DDTM rappelle que la commune a fait le choix de l'économie foncière et de concentrer le développement de l'habitat à proximité des services et commerces de l'agglomération. Cependant plusieurs OAP sont concernées par les restrictions imposées par la loi concernant les extensions, les ruptures d'urbanisation, la proximité de site classé etc...
- ◆ les OAP imposent également des densités en cohérence avec le SCOT du Pays de l'Odét et le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.
- ◆ Avec une densité moyenne de 14 logements/ha appliquée sur les nouveaux quartiers le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT du Pays de l'Odét et sensiblement plus économe en espace que les années précédentes.

OAP n° 1 Bellevue / OAP n° 5 Maner An Traon / OAP n° 6 Cœur du bourg / OAP n° 9 Ty Flatrès OAP n° 10 Noguelou / OAP n° 13 Chemin de Kergrimen / OAP n° 14 Coat Men Hir.

Aucune observation n'est formulée par le public.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'apporte aucune observation particulière au projet OAP1.

OAP n° 2 : Ty Guen situé au Sud-Ouest de l'agglomération du bourg, parcelle agricole limitée à l'Est par l'allée boisée du château de Cheffontaines, classée aux monuments historiques. - Zone 1AUhb - 0,71ha.

Avis défavorable formulé par le propriétaire du domaine de Cheffontaines, mais également par les services de l'Etat.



Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que cette zone est en situation « extension et rupture d'urbanisation. Elle est mitoyenne d'un site classé aux monuments historiques et sa réalisation porterait atteinte à l'ensemble de l'environnement naturel et historique. Ce projet ne peut être maintenu.». Il est pris note de la réponse du maître d'ouvrage en son mémoire qui propose de supprimer cette zone à urbaniser.

OAP n° 3 : Toulambic en frange Sud-Est de l'agglomération, Zone 1AUhb -1,27ha.

Une observation formulée par le propriétaire qui s'inquiète du maintien du classement constructible au PLU, la parcelle étant en extension d'urbanisation.



Appréciation du commissaire enquêteur

Ce projet de zone urbanisable est en extension d'urbanisation et ne revêt aucun caractère de densification de l'habitat. La zone est créée en supprimant une surface agricole. Dans le dossier de présentation rien ne justifie la nécessité de cette extension, sachant que deux zones d'importance sont envisagées au bourg « Maner An Traon (1,07 ha) et route de Fouesnant (0,73ha).

OAP n°4 : route de Kerguidal en frange Sud-Est de l'agglomération, espace à dominante rural, zone 1AUhb - 1,64 ha.

Une observation formulée par le propriétaire qui s'inquiète du maintien du classement constructible au PLU, la parcelle étant en extension d'urbanisation et porte atteinte au projet de la trame verte et bleue. Les services de l'Etat émettent un avis défavorable à la réalisation de cette OAP en raison de l'atteinte portée à la trame verte et bleue.. Situation « extension d'urbanisation-rupture d'urbanisation-atteinte à la trame verte et bleue).



Appréciation du commissaire enquêteur

Ce projet revêt tous les inconvénients qui tendent à imposer sont annulation « Rupture-extension d'urbanisation- atteinte à la trame verte et bleue- création d'une urbanisation linéaire sans intérêt ».Le commissaire prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui propose la suppression de cette OAP.

OAP n°7 : Site de Lesquidic au Sud-Est de l'agglomération, marqué par un environnement bocager, le site présente une certaine déclivité d'orientation au Sud-Nord.

Zone 1AUhb - 0,84 ha.

Une observation concernant le choix de ces parcelles en extension d'urbanisation, alors que plusieurs parcelles situées en face peuvent être considérées en « dent creuse » permettant une densification d'urbanisation. Situation extension d'urbanisation.

Appréciation du commissaire enquêteur

La zone est en extension d'urbanisation et ne peut que difficilement être qualifiée de densification. Sa limitation de la zone 1AU au talus existant en bordure Nord-Ouest serait judicieux.

Le commissaire enquêteur prend note de la décision du maître d'ouvrage de limiter effectivement la zone 1AU au talus existant et qui sera classée « à préserver ».

OAP n°8 : Site de Lesquidic Huella localisé au Sud-Ouest du pôle secondaire de Moulin du Pont, Zone 1AUhb - 2,65.

Observation concernant le pourquoi du découpage de la parcelle agricole pour une partie de la zone qui devient accessible que par le futur lotissement. Une observation sur le projet de cheminement doux bordant cette parcelle et qui débouchera dans une propriété privée bâtie... Une observation est également formulée par les services de l'Etat.



Appréciation du commissaire enquêteur

L'urbanisation de la partie ouest du site ne porte pas question. Concernant la partie Est de la zone, l'interrogation demeure à savoir pourquoi urbaniser qu'une partie de la zone agricole « A ». Le classement en zone « urbanisable » revêtait un caractère acceptable de densification d'urbanisation. En l'état, un mitage est

créé et une zone réduite agricole maintenue au sein d'un secteur urbanisé. Il apparaît souhaitable soit de laisser cette partie de zonage en « A » soit de classer la totalité de la zone en AU ou 2AU.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage

Cette parcelle agricole enclavée est appelée à disparaître à moyen terme, car très difficile à exploiter, non épandable du fait de la proximité de l'urbanisation... Le zonage tel que proposé n'enclave pas davantage la zone agricole qui reste accessible depuis la voie existante au Nord ; voie qui dessert par ailleurs des constructions et qui appartient au propriétaire des terres agricoles concernées.

OAP n° 11 : Site de la route de Fouesnant au sein de l'enveloppe urbaine de Penhoat Salaün, bordée sur sa franche Nord par la RD 45, axe reliant Pleuven à Fouesnant, site en extension immédiate de l'agglomération de Fouesnant. Zone 1AUhbc - 0,73 ha.
Une observation concernant la mixité au projet habitat et commerces de plus de 200m² de surface minimale de plancher. Evoquées les nuisances aux riverains du secteur urbanisé, par la présence des commerces de surfaces importantes + 200m².

Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation est justifiée. L'habitat existant et celui prévu au projet ne permettent pas d'accepter une mixité « habitats/commerces d'une surface minimale plancher supérieure à 200m².

Le commissaire enquêteur prend note de la décision du maître d'ouvrage de supprimer l'indice « c », la zone sera classée en 1AUhb.

OAP n° 12 : site d'Hent Ar Bleizi en extension de l'enveloppe urbaine de Fouesnant et en limite de la commune de Pleuven au Sud-Est. Zone 1AUhb - 0,47 ha.
Observation du propriétaire qui souhaite un agrandissement vers l'extrémité Est de la parcelle, de la zone constructible.



Appréciation du commissaire enquêteur

Un avis défavorable ne peut qu'être donné à la sollicitation extension formulée par le propriétaire de la parcelle. D'autant que l'on peut s'interroger sur la nécessité de la création de cette zone urbanisable (1AUhb) en extension

d'urbanisation de l'enveloppe de la commune de Fouesnant et située en secteur agricole...

OAP n° 15 : Site de Kérambris localisé à l'Est de la commune le site 1AUvd s'établit dans la continuité du pôle de valorisation des déchets de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais. Les emprises restantes sont déjà occupées par le pôle de valorisation.. Zone 1AUvd - 5,16 ha.

Une observation de la CCPF concernant le document graphique sur lequel il a été oublié d'inclure une parcelle en limite Sud de la zone. Est également matérialisé dans le milieu de la zone, la présence d'un talus « à conserver » talus qui n'existe plus depuis plusieurs années et dont la présence porterait atteinte à l'activité du site.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse du maître d'ouvrage qui reconnaît l'erreur matériel et procédera aux corrigés nécessaires à la régularisation graphique du document d'urbanisme concernant les deux parcelles appartenant à la CCPF et à l'absence du talus.

4.4. Espaces boisés classés et haies

◆ Espaces boisés classés

L'inventaire du patrimoine forestier de la commune de Pleuven révèle la présence de boisements rivulaires principalement composés de feuillus mélangés (mélange pauvre à moyen futaie et taillis sous futaie.

Un important travail de recensement du patrimoine bocager a été réalisé dans le cadre du réaménagement foncier de la commune en janvier 2017 et couvrent une surface de 250 ha, soit 18,3% du territoire communal et se décomposent en 230 ha de boisements naturels ou anthropisés et 20,6 ha de boisements en vergers. Le linéaire bocager s'étend sur près de 138 861 mètres linéaire soit une densité moyenne de 101,4 ml/ha pour une surface totale de 1 369 ha. Tous les boisements maintenus et ajoutés répondent aux critères d'identification des Espaces Boisés significatifs à Classer au titre de la Loi .

Une observation du public. M. Hervé De Cheffontaines demande l'annulation de l'OAP n° 2 « Ty Guen » en raison du classement de la zone aux monuments historiques. La même observation est portée par les services de l'Etat.

◆ Eléments du paysage

Une observation du public

M. Dominique De Pillot, mentionne l'absence d'un talus « protégé » zone de Feunteunic à Pleuven, élément paysager détruit sans autorisation et faisant à ce jour l'objet d'une procédure en justice.

◆ Liaisons douces (piétons et/ou cycles).

Une opposition mentionnée concernant le cheminement doux le long de l'OAP n° 8 « Lesquidic Huella », cette liaison douce débouchant dans une propriété bâtie.

Appréciation du commissaire enquêteur.

Compte tenu de l'environnement naturel et du site classé de Cleffontaines, l'OAP n° 2 n'est pas retenu au PLU.

Concernant l'observation de M. De Pillot sur la destruction d'un talus classé « à préserver » la cour de justice à condamné au civil l'auteur de la destruction, mais la demande de remise en état a été rejetée. Au titre du code de l'environnement il n'y

pas obligation de faire figurer la partie de talus détruite.

Concernant l'observation sur le cheminement doux de l'OAP n° 8 à Liquidic Huella, il difficilement acceptable de maintenir un projet qui porte atteinte à une propriété privée, en l'occurrence le chemin piéton débouchera dans la cour d'une propriété privée, résidence principale des propriétaires.

4.5. Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme

Les éléments du paysage sont protégés et identifiés sur le document graphique règlementaire. En cas de modification, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Les éléments bocagers (talus, haies), les zones humides, en traduction de l'inventaire réalisé, les éléments du patrimoine sont protégés au titre du code de l'urbanisme (Loi paysage) et les chemins ou voies par le code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Aucune observation n'a été recueillie dans ce domaine au cours de l'enquête publique.

4.6 Liaisons douces

Favoriser les déplacements doux est un des objectifs fixé par le PADD (.pages 12 :21) avec pour déclinaison opérationnelle de créer un maillage de liaisons douces sécurisées, desservant les points stratégiques de la commune, tout en assurant les connexions nécessaires avec les chemins existants et en prolongeant les liaisons piétonnes et cyclables sur l'ensemble du territoire communal ; notamment les relations avec le centre bourg et les différents pôles urbains voisins et pôles urbains de la communes que sont le Prajou, le Moulin du Pont, Penhoat Salaun, l'anse de Saint Cadou. Plusieurs créations de liaisons douces sont envisagées au PLU.

L'une d'entre elles fait l'objet d'une opposition des propriétaires fonciers, propriétés privées lieux de la future implantation de l'OAP n° 8.) (Sujet développé ci-dessus).

Une observation sur le projet de cheminement doux bordant cette parcelle et qui débouchera dans une propriété privée bâtie...(OAP 8 - Lesquidic Huella)

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est pris note de l'avis du maître d'ouvrage lors de la réunion de synthèse de l'enquête publique, qui a déclaré verbalement que cette liaison douce sera à revoir dans le projet.

4.7 Règlement écrit

Un certain nombre d'observations verbales ont été recensées sur différents points du règlement écrit.

Un intervenant attire l'attention sur les possibilités de hauteurs maximales des constructions (page 20/97). Il conviendrait de mieux distinguer les constructions nouvelles des constructions en rénovation ou en extension .L'explication sur les toitures à 2 pentes en limites séparatives ne sont pas claires. Il est demandé de supprimer le morceau de texte « Des hauteurs inférieures pourront être imposées » et ainsi ôter toute ambiguïté au texte.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer dans sa note de synthèse estime que le projet de PLU arrêté, apparaît globalement cohérent et respectueux des principes fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Toutefois le document présenté devra être précisé, actualisé, voir corrigé sur la base des observations émises dans leur synthèse.

Il est à noter que les différentes remarques seront prises en considération et que le règlement écrit fera l'objet d'un travail de clarification et d'ajustements.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une large part des demandes d'explications relatives au règlement écrit du PLU ou des demandes de modifications des dispositions dudit projet de règlement, se rapportent à ce qui peut être ou ne pas être réalisé dans les zones du PLU classées A, ou encore des secteurs du territoire accueillant un patrimoine bâti, pour lesquelles la législation applicable ou la volonté municipale impose des dispositions visant à protéger le paysage ou l'environnement. Certaines dispositions, bien qu'assez directives, laissent toutefois, nous semble-t-il, une large latitude aux demandeurs, les autres aspects étant explicités de façon indicative dans le seul but de respecter l'harmonie générale du bâti et de l'environnement.

Si, pour certaines des demandes formulées oralement puis sur les registres, le commissaire enquêteur a pu expliciter les règles figurant dans le règlement, il tient à préciser qu'il ne saurait pour autant donner une interprétation particulière de certaines règles qui posaient question.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement pris par la commune, dans son mémoire en réponse, de clarifier et ajuster les dispositions du règlement écrit du projet PLU et de modifier la rédaction de la phrase de la manière suivante : « Des hauteurs inférieures devront être imposées... »

4.8 Patrimoine archéologique

La commune possède 10 sites archéologiques recensés. Son patrimoine architectural très riche font qu'elle possède de nombreux bâtiments protégés au titre de la loi de décembre 1913 sur les monuments historiques (5 monuments protégés). De même plusieurs édifices non protégés au titre des monuments historiques méritent d'être conservés et composent le patrimoine religieux-civil-rural et archéologique de la commune.

Le territoire de la commune est concerné par 6 zones recensées de présomption de prescription archéologiques

Appréciation du commissaire enquêteur

La richesse patrimoniale que constituent les sites archéologiques et historiques présents sur la commune, justifie leur protection.

4.9 Zones humides

La commune comprend également des zones humides, dont l'inventaire a été réalisé par le Sivalodet en 2010 en partenariat avec la communauté de communes du Pays Fouesnantais et mis à jour en 2012. Les zones humides sur le territoire communal représentent une superficie totale de 222,5 ha, correspondant à 16,3% de la superficie communale. Les zones humides identifiées sont globalement à l'écart de secteurs urbanisés. Les zones humides localisées à proximité de zones urbaines sont particulièrement vulnérables et il est important de maintenir les fonctionnalités pour la préservation de la ressource en eau.

La commune de Pleuven fait partie du SDAGE Loire Bretagne et aux SAGES de l'Odet et Sud Cornouaille.

Aucune observation concernant les zones humides répertoriées sur le document graphique, n'a été formulée par le public.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler.

4.10 Marges de recul

La commune est traversée par un réseau de communication routière dense du Nord au Sud (Axe Quimper/Littoral Fouesnantais) par les R.D. n°34 et n°45. Les marges de

recul inconstructible concernent essentiellement, l'environnement de ces deux axes routiers. Plusieurs personnes ont découvert l'existence et l'explication d'une marge de recul, à la consultation du dossier d'enquête.

Aucune observation du public n'est formulée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler.

4.11 Divers

Quelques observations verbales formulées par le public évoquaient également divers sujets qui n'ont pu être examinés dans les nombreux thèmes définis par le commissaire enquêteur ont été classées en "divers".

Ainsi, des intervenants ont sollicité des renseignements ou explications sur les changements de destination de bâtiments en zone agricole, des demandes d'ajustement de tracés graphiques déterminant les zones N, A, pour éviter le découpage de parcelles et permettre le classement de l'intégralité de la dite parcelle.

D'autres font part de leur surprise et leur incompréhension sur les classements de leurs terres en « N », ne comprenant pas la justification d'une telle mesure et sollicite le classement en « A ». Il est à noter que les services de l'Etat ont également souhaité une révision du projet dans les classements « A et N ».

Certains font part de leur satisfaction quant à l'accueil, la disponibilité et les explications apportées lors de leur entretien avec le commissaire enquêteur aux permanences ou lors de visites sur le terrain.

Aucune observation porte sur des questions de sécurité, d'incendie, d'entretien de voirie, de perturbations électriques et/ou magnétiques dues à la présence d'une ligne moyenne tension, ou encore sur le projet de plan de prévention des risques littoraux.

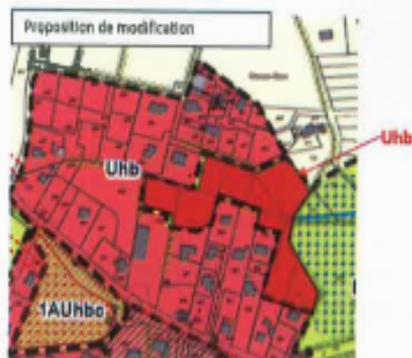
Certaines personnes s'interrogent quant à la valeur vénale de leurs biens suite au passage de terrains bâtis, ou non, en zones naturelles ou agricoles. Des questions se posent quant à la possibilité d'indemnisation pour préjudice subi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est pris note des réponses du maître d'ouvrage concernant les questions et observations sur les problèmes de zonage :

Zone « N » secteur de Menez Braz :

Ces parcelles étant viabilisées (voirie) et ne présentant pas les caractéristiques d'une zone naturelle (fonds de jardin), la commune propose d'étendre la zone Uhb jusque la haie qui est protégée au titre de la loi paysage.



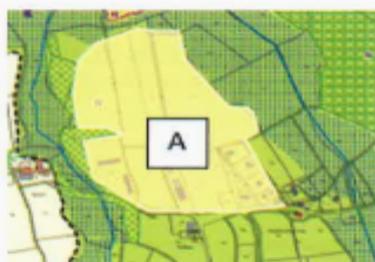
Le classement en zone N de terres agricoles n'interdit pas les pratiques agricoles mais permet de protéger les paysages et la trame verte et bleue contre toutes installations de bâtiments.

La commune propose toutefois d'apporter les modifications suivantes :

- Lesquidic = classement en zone A du plateau agricole



- Site secondaire de Kerguilavant = classement du plateau au Nord de la route en zone A



- Créach Quéta : classement en zone A des bâtiments agricoles et d'une partie de la parcelle au droit des bâtiments d'exploitation



- **Siège de Keraris Traon : la limite de la zone N est légèrement revue afin de prendre en compte la présence du bâtiment d'exploitation**



La commune maintient le zonage N sur la zone de pâturages de la ferme de Créac'h Quéta, cette zone faisant partie de la trame verte et bleue du SCoT. De même elle maintient les vergers en zone N et note que l'INAO n'a fait aucune remarque à ce sujet.

4.12. Constructibilité/zonage

Numéro Observation	Nom-prénom	Référence cad	Objet de la demande	Zonage PLU	Avis du commissaire enquêteur
R.1	Hervé De Cleffontaines	Urbanisation Ty Guen	Opposition au projet de classement en 1AUhb à Ty Guen, parcelle en proximité site classé.	1AUhb	Avis défavorable au projet de classement de la zone en 1AUhb, porte atteinte à l'environnement du site classé.
R.2	Régine Breton	Règlement écrit	Sollicite modification du paragraphe concernant les prescriptions des hauteurs et styles des toitures, en limites séparatives.	Page 20 / 97 du R.E	Observation justifiée. Maître d'ouvrage en son mémoire annonce modifier la phrase pour rendre plus compréhensible et ôter toute ambiguïté à la compréhension
R.3	Laurette, LE ROY	Lesquidic Huella	Demande le maintien du classement « A » de ses parcelles et non en « A ».	N	Avis favorable. Le maître d'ouvrage propose en son mémoire, la modification.
C.1	Commune de 2 Communes Pays	161C825 161C854	Le projet oublie dans le document graphique le classement des deux parcelles partie intégrante du site de	1AUvdi	Il s'agit d'une erreur graphique. Sera corrigé matériellement par le maître d'ouvrage.
C.2	René, HENAFF,	419-420-214-726	Inclure les parcelles en zone constructible.	A	Avis défavorable, la situation géographique et la nature de cette parcelle (secteur essentiellement agricole pour
C.3	Liliane, NAQUET	2039-2038-1613-1612-1611	Demande rendre constructibles ces parcelles. Route de Lesquidic-Traon	N	La demande pourrait recevoir un avis favorable dans une prochaine révision du PLU, dans le cadre d'une densification d'urbanisation. Maintien du classement au projet, dans l'immédiat.
C.4	Claudine LARGILLIERE-LE DREAU	721	Ménez Bras, demande classement en urbanisable, parcelle enclavée dans secteur urbanisé.	N	Avis favorable à la demande. Maître d'ouvrage en son mémoire propose la révision du classement en 1AUhb.
C.5	Brigitte LARGILLIERE	718-719	Ménez Bras, demande classement en urbanisable, parcelle enclavée dans secteur urbanisé.	N	Avis favorable à la demande. Maître d'ouvrage en son mémoire propose la révision du classement en 1AUhb.
C.6	Raymond, COSQUERIC	6	Propriété bâtie dont les fonds de jardin sont classés « N ». demande le classement en constructible..	N	Avis défavorable, le classement du secteur en « N » se justifie par la préservation de l'environnement « A et N » et évite une densification de l'urbanisation par la division

C.8	Corentin, LE BLEIS	92	Lieu dit Coat Menhir, demande de classement de « A » à 1AUhb.	A	Le classement de la parcelle en 1AUhb provoquerait une extension d'urbanisation dans un secteur limitrophe essentiellement agricole. De plus la parcelle est enclavée et nécessiterait l'aménagement d'un droit de passage sur la
C.9	Monique, CLEMENT- BERROU	166-168- 169-151 et indivisio n 152-112- 162	Parcelle classées en « A ». Demande possibilité classement urbanisable en raison possible accès par voirie présente.	A	Ce secteur est pour partie classée en 1AUhb (OAP 8 Lesquidic Huella). Un avis réservé des services de l'Etat et du commissaire enquêteur est formulé sur l'aménagement partiel de la zone. Soit la zone est conservée en « a3 soit un aménagement global
C.10	Nelly, BERREHO UC	451	Ménez Bras, demande classement en urbanisable, parcelle enclavée dans secteur urbanisé	N	Avis favorable à la demande. Maître d'ouvrage en son mémoire propose la révision du classement en 1AUhb
C.12	Yves, QUILFEN	361p et 362p	Lieu dit Kercou Menez Bras, Demande le classement en zone constructible des deux parcelles.	A	Les deux parcelles seraient en extension d'urbanisation, en secteur agricole et concernées directement par les marges de recul de la route départementale, axe d'accès
C.15	Laurette, HELIAS-LE ROY	A214	Parcelle bâtie, classée « N » demande que la parcelle bâtie soit maintenue en classement constructible et non « N » comme l'ensemble de la zone.	N	La parcelle est intégrante d'une zone classée « N » au projet de PLU, dont la modification en « A » est acceptée par le maître d'ouvrage. Le classement spécifique de la parcelle bâtie, entrainerait un risque de démultiplication de la parcelle et l'implantation d'autres constructions
C.16	Louisane, CORLER	B 560	Parcelle située à Kergredo, demande de classer la parcelle en «2AU »	A	Parcelle situées hors zones urbanisables en secteur « A » dont l'environnement est essentiellement agricole. La demande ne peut recevoir un avis favorable. Maintien du classement au projet de PLU.

Note : les avis du commissaire enquêteur ne tiennent qu'à lui. Ils sont formulés sur une réflexion personnelle, tenant des textes en vigueur, des prescriptions du SCOT, du PADD et PHL auxquels est soumise la commune de PLEUVEN.

5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet de PLU, des observations déposées et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, de l'avis des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur considère que :

- ◆ La commune de Pleuven est limitée dans son développement par l'application des législations en vigueur, y compris les plus récentes (loi ALUR en particulier), la présence de son patrimoine historique justifiant une protection spécifique, le caractère submersible d'une partie limitée au Nord- l'Ouest de son territoire correspondant au secteur de l'anse de St Cadou-Moulin du Pont en partie urbanisé justifiant de ne pas y accentuer le risque, et la présence de nombreuses zones humides, naturelles et boisées.
- ◆ Dans ce contexte extrêmement contraint, les élus ont exprimé, à travers ce projet de PLU, leur volonté d'infléchir la politique expansionniste antérieurement menée en matière d'aménagement du territoire, génératrice de mitage et consommatrice d'espace puisque la commune a prévu pour l'essentiel de ses besoins fonciers dans l'environnement immédiat de l'agglomération de Pleuven et dans l'environnement immédiat des pôles urbanisées de Moulin du Pont- Penhoat Salaün-Prajou et Ty Glaz/ Noguellou, afin de limiter la consommation d'espaces. Cette orientation et les dispositions contraignantes qui l'accompagnent, sont louables et méritoires.
- ◆ La réduction des zones d'urbanisation par rapport au POS opposable ne se fait pour autant pas au détriment de la capacité d'accueil de la commune. En effet, le potentiel de logements en densification au sein du tissu urbain existant (zones U) comme au travers des opérations futures en privilégiant l'urbanisation des dents creuses au sein de l'agglomération (densification d'urbanisation) par la mise en œuvre de plusieurs Orientations d'aménagements et de programmation (OAP), me semblent pouvoir répondre aux besoins estimés aux 15 années à venir à minima.
- ◆ Dans son PADD, la commune a défini ses capacités d'accueil pour les 15 prochaines années : Une croissance démographique de 1,05%, identique à celle observée les 15 années précédentes. Un potentiel de construction de 375 logements nouveaux sur 15 ans pour un gain d'environ 476 habitants permettant accueillir de jeunes ménages pour compenser une population vieillissante. Cet objectif d'augmenter le nombre de résidents principaux s'accompagne de mesures pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, favoriser le logement locatif à l'année, avec des tailles de logements variées et satisfaire à des demandes différentes d'habitats (petits collectifs, maisons de ville, habitat groupé ou maisons individuelles sur des terrains de taille moyenne de 570m². L'apport de population, pour atteindre 30284 habitants à l'horizon 2033, permettra de dynamiser la commune et de maintenir les équipements publics.
- ◆ Les prescriptions relatives à la réalisation de logements aidés dans les futures opérations d'habitat, participent au maintien d'une population de jeunes adultes sur la commune, répondent au parcours résidentiel de la population et nous semblent constituer un début de solution du renforcement de la population, jeune, résidentielle de la commune.
- ◆ Les objectifs de la commune relatifs aux équipements projetés sur son territoire, traduisent un engagement pour permettre la réalisation de liaisons douces (piétons/ cycles) ou encore améliorer les équipements de sports et de loisirs, même si ce dernier objectif semble pour certains minimisé dans le projet de PLU. Le maître d'ouvrage portera une attention particulière au projet de cheminement doux sur le secteur de Lesquidic Huella, qui en l'état ne peut-être réaliser dans sa totalité, donnant dans une propriété privée, bâtie.

- ◆ Bien que la commune ait cherché à appliquer au mieux les dispositions de la loi sur l'environnement et l'urbanisme et ses jurisprudences, y compris les plus récentes, ainsi que les dispositions de la loi ALUR, qui ont parfois suscité une réelle incompréhension de propriétaires de terrains considérés « dents creuses ». Le commissaire enquêteur note que la commune est consciente du problème, mais est contrainte d'appliquer les prescriptions de la Loi. Le commissaire enquêteur estime qu'il y a lieu de réexaminer, dans le temps, le classement de certains secteurs ruraux en particulier les OAP n°3 Toulambic, n°4 Route de Kerguidal, n°8 Lesquidic Huella et n°12 hent Ar Bleizi.
- ◆ Cette réduction des périmètres constructibles en zone rurale ne devrait toutefois pas remettre en cause la capacité d'accueil de la commune sachant qu'il y a peu de disponibilités foncières dans ces zones.
- ◆ L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones OAP risque d'être compromise pour différents motifs (opposition des propriétaires, atteinte à l'environnement, correction de zones au regard des avis des personnes publiques). L'ensemble des OAP étant circonscrit à des implantations en densification du centre bourg, en limites du bourg et d'extension des quatre pôles déjà urbanisés de Moulin du Pont-Penhoat Salaün-Prajou et Ty Glaz, il serait souhaitable d'y apporter une règle de priorité à la réalisation, certes difficile puisque dépendante en majorité de l'acceptation de propriétaires privés.
- ◆ Les objectifs de protection des espaces littoraux remarquables (de l'Anse de Saint Cadou) des secteurs de L'esquidic et de Moulin du Pont et plus globalement du patrimoine naturel (boisements, arbres, haies, talus, zones humides) trouvent leur traduction dans le PLU.
- ◆ Le projet d'extension des sites de Coat-Men-Hir, (OAP n°14) secteur destiné aux activités économiques et du site de Kérambris, (OAP15) secteur destiné à recevoir des activités économiques en lien avec le pôle de valorisation des déchets de Kérambris, géré par la communauté de communes du pays fouesnantais, sont des éléments de nature pérenniser le développement économique local et en conséquence de provoquer un apport non négligeable de population.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,
Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable au projet en général** de l'élaboration du PLU de la commune de Pleuven.

Cet avis est assorti :

Des réserves suivantes tenant compte du mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

➤ **Supprimer :**

- L'OAP n° 3 : Site de Toulambic (1,27 ha) Est une extension d'urbanisation qui impacte la zone agricole immédiate et est difficilement justifiable quand à la motivation du choix de ce projet. La récupération de surface urbanisable pourra utilement être rétrocédée dans les améliorations de densification d'urbanisation évoquée dans les conclusions et suggestions contenues dans le présent document. Cette suppression ne porte pas atteinte au projet de PLU, tel que présenté à l'enquête publique.
- L'OAP 08 : Site de Lesquidic Huella (2,65 ha). Le site se compose de deux parties

distinctes séparées par une voie communale. La partie Ouest ne pose pas de problème particulier au projet et peut être considérée comme une mesure de densification d'habitat. La partie Est du secteur fractionne approximativement par la moitié, un secteur agricole, toujours exploité. La justification de ce morcellement n'est pas expliquée dans le projet et sa nécessité difficilement acceptable. Le projet devrait proposer soit un classement global du secteur concerné en AU, permettant une zone 1AUhb et une zone 2AUh, soit le maintien en totalité de son classement actuel en zone agricole « A ».

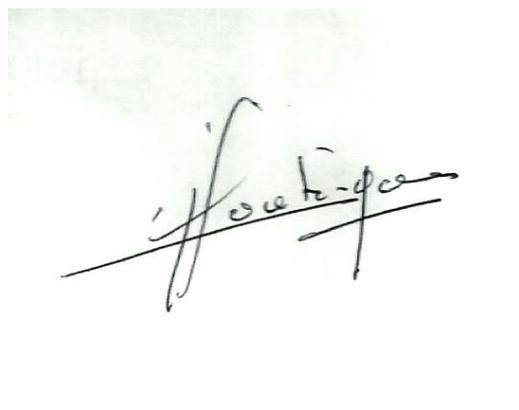
- L'OAP 12 : « Site d'Hent Ar Bleizi » (0,47 ha). Est une extension caractérisée d'urbanisation que rien ne justifie. Située en plein secteur agricole et est éloigné du bourg de Pleuven. Le classement de cette zone en 1AUhb, ne peut se concevoir que par la proximité de l'enveloppe bâtie de l'agglomération de Fouesnant.

Des suggestions : au regard des demandes évoquées par le public lors des permanences du commissaire enquêteur, le développement de l'urbanisation du bourg matérialisant une réelle densification d'urbanisation et de la situation antérieure du bâti :

- Revoir le classement « 2AUh » de la parcelle cadastrée C339 au nord de la salle communale Jean-Louis, Lannurien. Le classement en « 1AUh » permettrait la création homogène de la zone d'extension du secteur déjà urbanisé et en concordance avec le projet de l'OAP n°5 de Maner An Traon.
- La réalisation de l'OAP n°13, chemin de Kergrimen, en extension du village du Prajou, créera une dent creuse du fait de l'encavement des deux parcelles (636 et 656) classées « A » au projet du PLU. Ces deux parcelles en fond de jardin il apparaît souhaitable de les classer en « AU » en limite Est de la parcelle 656, limite matérialisée par une haie à protéger.

Les autres propositions, faites par le commissaire enquêteur dans le cadre de ses conclusions, doivent être considérées comme de simples informations à la discrétion du maître d'ouvrage et en respect des textes applicables.

Le 25 juin 2018
Le commissaire enquêteur
Jacques, SOUBIGOU

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacques Soubigou', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

