

# COMMUNE DE PLEUVEN

Finistère

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme et du schéma directeur des Eaux Usées

-----  
ENQUETE PUBLIQUE  
UNIQUE

16 avril 2018 - 17 mai 2018  
-----

**Rapport d'enquête**

# Sommaire

## Partie1 : Rapport d'enquête

### 1. Généralités

#### 1.1. Préambule

#### 1.2. Le projet de PLU présenté à l'enquête publique

##### 1.2.1 Composition des dossiers soumis à l'enquête

#### 1.3. Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

##### 1.3.1. Objectifs de l'actualisation du zonage des eaux usées de la commune.

##### 1.3.2. Composition du dossier soumis à l'enquête

### 2. Déroulement de l'enquête publique

#### 2.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

##### 2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

##### 2.1.2. Réunions avec le maître d'ouvrage

##### 2.1.3. Publicité de l'enquête

#### 2.2. Phase d'enquête publique

##### 2.2.1. Déroulement de l'enquête

##### 2.2.2. Ambiance générale de l'enquête

##### 2.2.3. Clôture de l'enquête

#### 2.3. Phase postérieure à la période d'enquête

##### 2.3.1. Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage

##### 2.3.2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

### 3. Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU

#### 3.1. Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées

### 4. Les observations du public

#### 4.1. Thèmes des observations

#### 4.2. Classement des observations par thèmes

#### 4.3. Synthèse des observations par thèmes

### 5. Communication du procès-verbal de synthèse de l'enquête et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

## Conclusion de la première partie

## Annexes

1. Arrêté du Maire de la commune de Pleuven n° 18-040 du 20 mars 2018 prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), du schéma directeur des Eaux pluviales et du zonage des eaux usées.
2. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur
3. Demande en date du 04 juin 2018 du Maire de Pleuven, sollicitant la prolongation des délais de la communication du mémoire en réponse.
4. Certificat d'affichage délivré par le Maire de la commune de Pleuven en date du 28 mai 2018.
5. Mémoire en réponse du 19 juin 2018 au procès-verbal d'enquête

# Partie 1 : RAPPORT D'ENQUETE

## 1. Généralités.

### 1. Préambule

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 née le 1er janvier 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.

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.

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.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, une concertation publique a été mise 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.

## **2. Le projet de PLU présenté à l'enquête publique**

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,

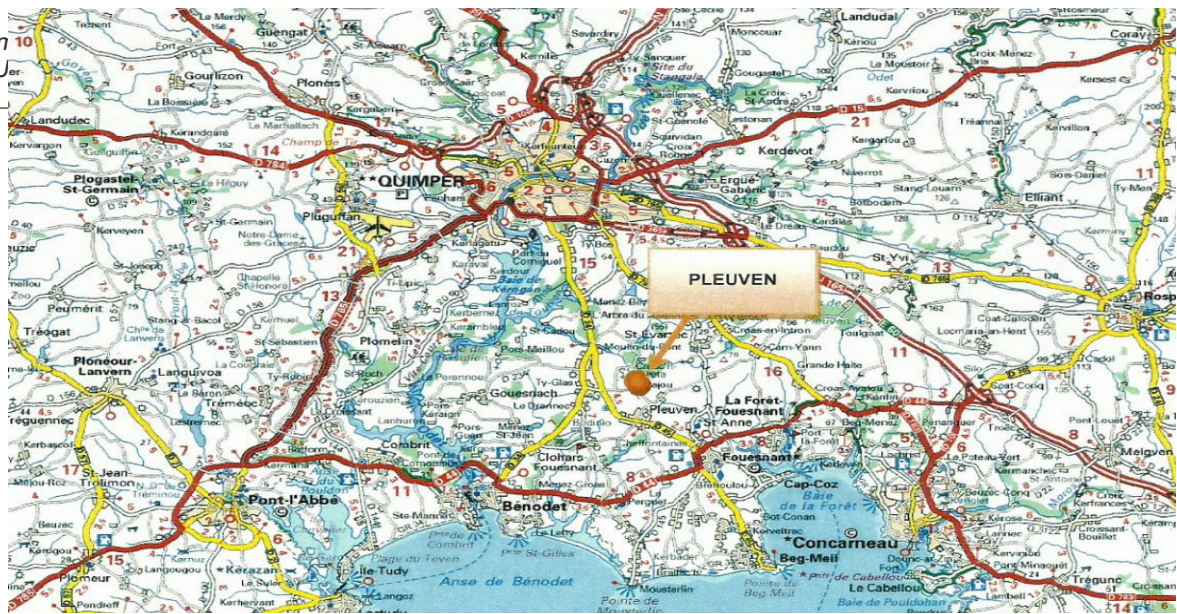
Le quartier de Moulin du Pont/Lesquidic, pôle urbanisé qui rassemble plusieurs commerces, activités économique et plus d'une centaine d'habitations,

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.



Un inventaire des cours d'eau de la commune a été réalisé par la Chambre d'Agriculture et la DDTM29, validé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2011 et modifié le 25 juin 2014. Le réseau hydraulique de la commune est très ramifié avec plus de 10 km de cours d'eau à la fois en régime permanent et intermittent. Le cour d'eau principal est le « Mur » qui circule d'Est en Ouest et se déverse dans l'anse de Saint Cadou.

La majorité des cours d'eau de la commune circulent sur des terres agricoles et constituent un atout en terme de biodiversité en formant de véritables couloirs de déplacement (corridors écologiques).

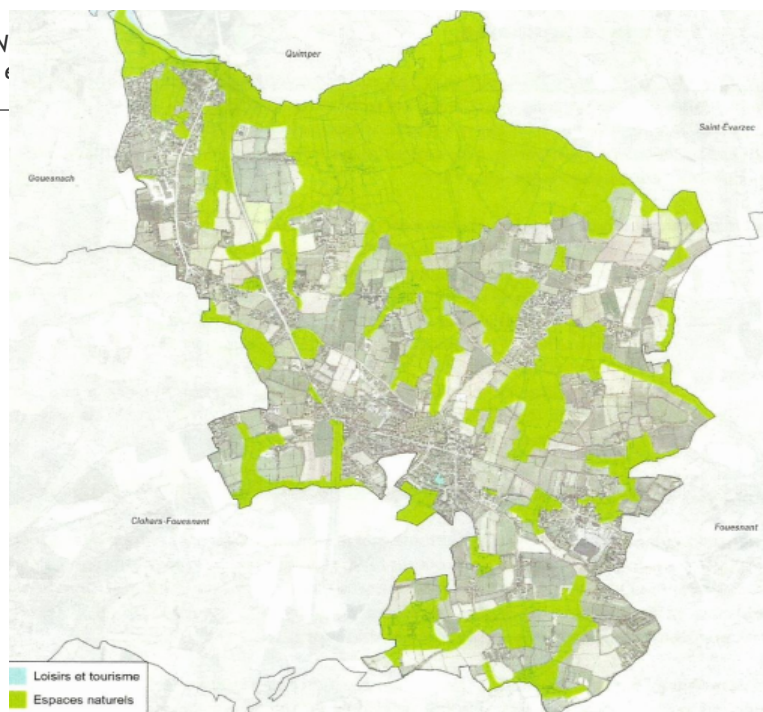
Au total 31 points d'eau sont recensés sur le territoire communal.

- 8 comme mares ou autres plans d'eau naturels,
- 3 comme points d'eau artificiels (fontaine, lavoirs...)
- 6 comme piézomètres pour le suivi du niveau des eaux souterraines,
- 8 comme des forages,
- 4 comme des qualitomètres pour le suivi de la qualité des eaux souterraines,
- 2 comme des sondes géothermiques.

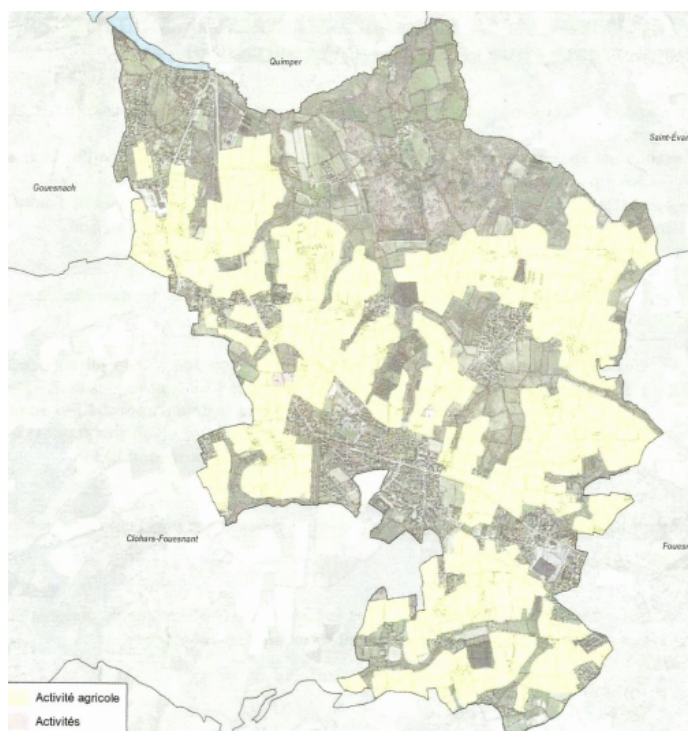
La commune de Pleuven fait partie du SDAGE Loire Bretagne et aux SAGES de l'Odet et Sud Cornouaille.



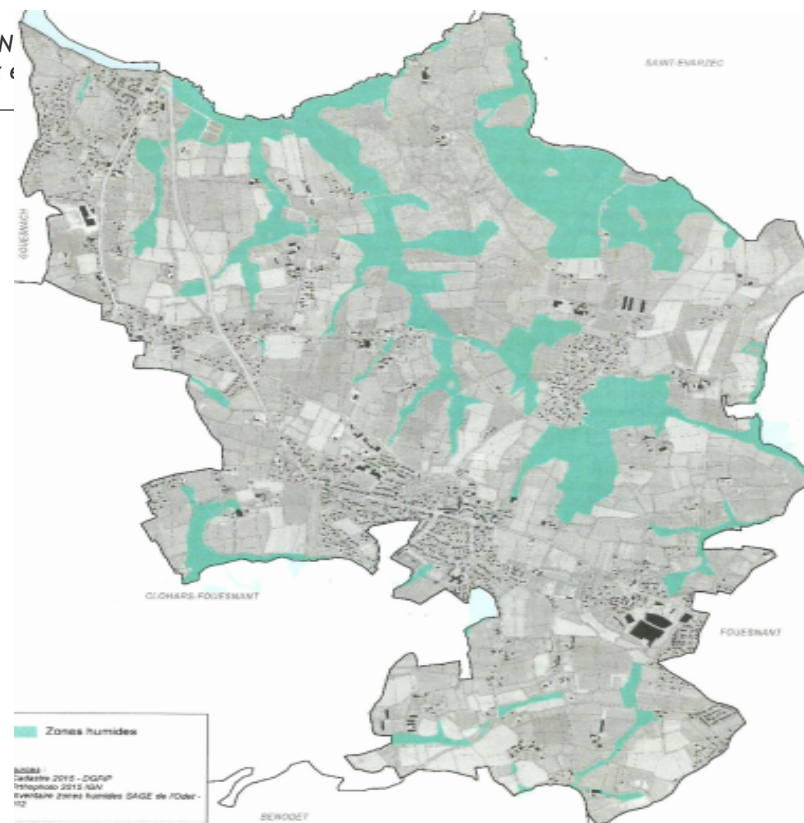
Les zones naturelles terrestres couvrent un total de près de 540,38 hectares, soit environ 39,53% de la superficie de la commune, contre seulement 217 hectares (15,86%) au POS. Ces zones constituent l'armature de la trame verte et bleue (N) et matérialisent les continuités écologiques qu'il convient de préserver.



L'espace agricole s'étend sur près de 611,57 hectares, soit environ 44,74% de la superficie de la communale, contre 924,29 hectares au POS (67,51%). Cette diminution s'explique par la redéfinition des espaces naturels qui a conduit à zoner de nombreux ensembles d'intérêt écologique en zone naturelle et non plus en zone agricole.



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.



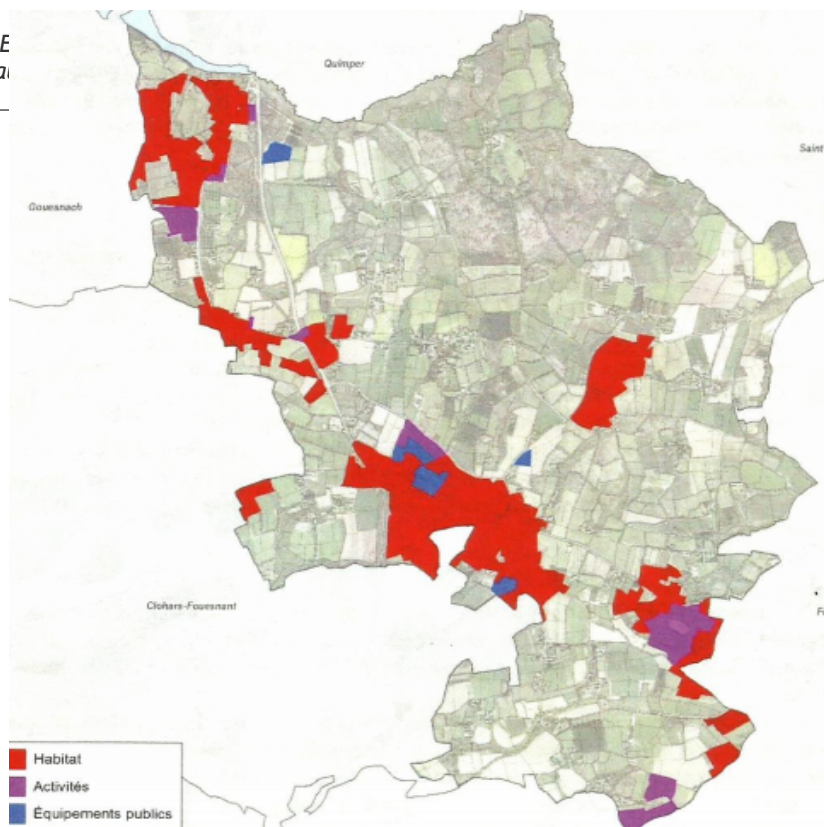
Le bourg de Pleuven constitue le pôle urbain principal du territoire communal. L'agglomération du bourg se caractérise par un cœur du bourg modeste en léger retrait de la R.D.45 à par de laquelle une urbanisation pavillonnaire s'est développée de part et d'autre de la route menant à Fouesnant. Cette 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 Fouesnant, en frange Sud-est de son territoire.

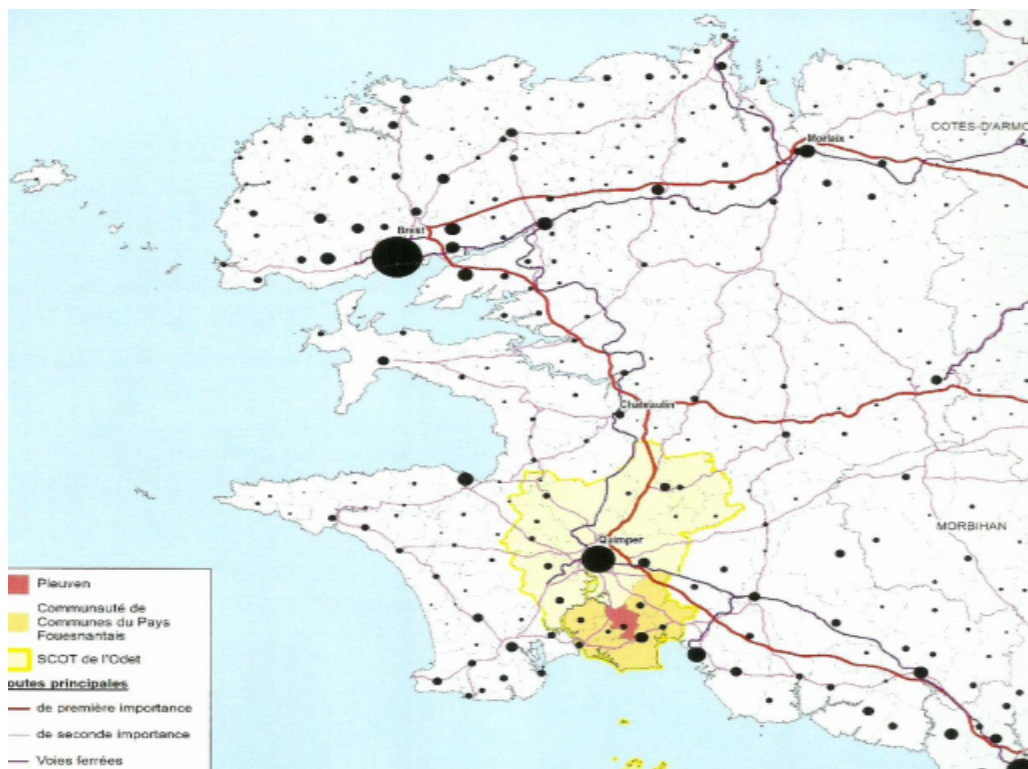
Quatre pôles urbains secondaires (Moulin du Pont-Lesquidic, TyGlaz, Prajou et l'Allée Vibert) sont dénombrés de densité d'urbanisation plus ou moins importante. On y retrouve de l'habitat ancien, des lotissements pavillonnaires, des activités et de commerces. Ces zones présentent les mêmes caractéristiques 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 logs/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 200m<sup>2</sup>. Le règlement de ces zones s'inscrit en cohérence avec les prescriptions du SCOT de l'Odé définissant un seuil minimal de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les cellules commerciales.



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.

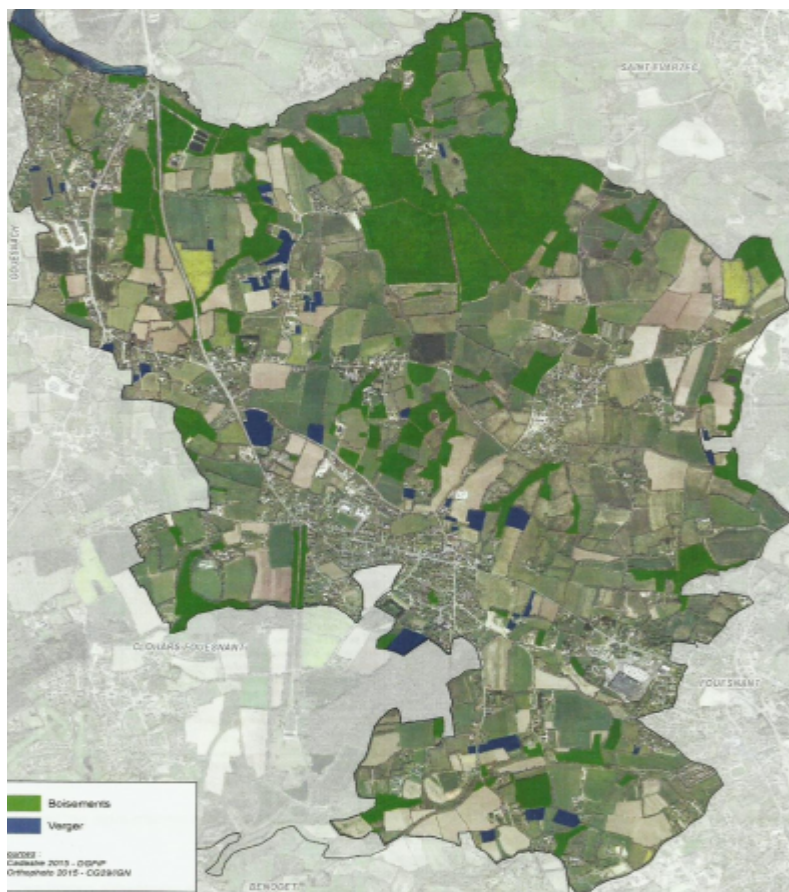


Le linéaire bocager représente près de 138 861 mètres linéaire, soit une densité de l'ordre de 101,4 ml/ha pour une surface communale de 1 369 ha. L'inventaire bocager a été réalisé par ENAMO en janvier 2017.

Les boisements inventoriés par le bureau d'études ENAMO en 2016 atteste que les espaces boisés sont relativement nombreux 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. Ils sont principalement associés au réseau hydrographique. Ces boisements se composent principalement de feuillus avec la présence d'un massif de châtaigniers au Nord de Bellevue., quelques essences résineuses et plusieurs peupleraies. Enfin



un chêne pédonculé, situé au niveau du bourg, a été identifié en tant qu'arbre remarquable par la maison de la consommation et de l'environnement. Le caractère rivulaire de ces boisements contribue à renforcer leur rôle en matière de lutte contre l'érosion et de filtre naturel, limitant le colmatage des habitats aquatiques et de pollution des milieux récepteurs.



Pleuven possède un patrimoine naturel et paysager de grande qualité. Des protections environnementales s'y appliquent :  
Une ZNIEFF de type 2: « Vallée de l'Odet ».

La qualité de son patrimoine archéologique et architectural a justifié l'institution de servitudes au titre des sites classés et inscrits, ainsi que des monuments historiques également classés et inscrits. Le Préfet de région (arrêté n° ZPPA-2015-0299) a identifié et recensé la présence de vestiges archéologiques sur le territoire de la commune et la présence de secteurs sensibles susceptibles de recenser des vestiges archéologiques de différentes périodes. Sur la commune, 6 zones de présomption de prescription archéologique sont recensées.

Sur la commune sont également recensés 10 sites archéologiques :  
2 de type 2  
2 de type 1  
6 pour information.

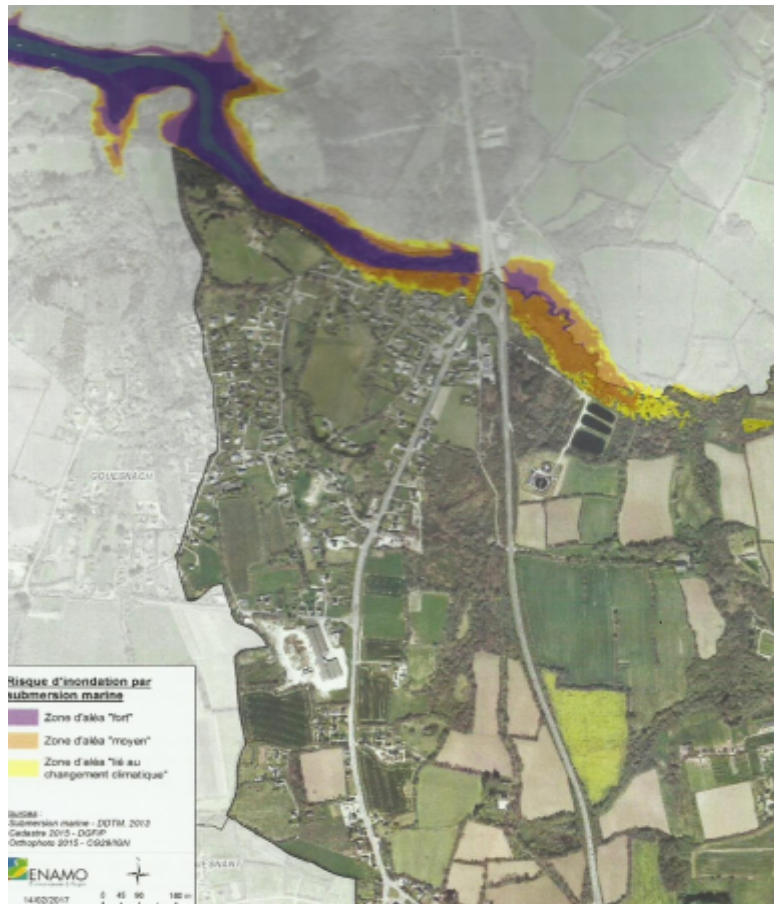
Le détail figure au dossier « rapport de présentation ».

La commune est concernée par 5 monuments protégés au titre des monuments historiques. Ces monuments sont grevés par la servitude d'utilité publique relative à la conservation du patrimoine. Un inventaire de petit patrimoine architectural « non protégé » a été également réalisé en juin 2017, afin de le protéger dans le cadre du PLU.

La commune de Pleuven est située sur l'ensemble de la Bretagne en zone sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible.

Le territoire communal présente une sensibilité variable au risque d'inondation par remontées de nappe, par ruissellements et coulées de boues. Un arrêté de catastrophe naturelle a été déclaré en ce sens le 29 décembre 1999. La limite Nord-Ouest depuis Kerjoly à Noguellou présente une sensibilité très forte, de même qu'au Sud du Prajou et de KerarisTraon et de la vallée Vibert. L'extrémité Sud du territoire est en zone d'aléa fort.

Confronté au risque d'inondation par submersion marine, la commune est concernée par un PAPI labellisé en juillet 2012 sur le bassin de l'Odet, piloté par le Sivalodet. Le risque se localise principalement sur les rives de l'estuaire de l'Odet et plus particulièrement sur les rives de l'Anse de Saint Cadou. Quelques secteurs bâtis, à l'Ouest du Moulin du Pont sont situés en zone d'aléa « Moyen ». L'aléa s'étend de part et d'autre des rives du St Cadou jusqu'au niveau de l'impasse de St Quilourin. La commune est concernée par les deux aléas « moyen et lié au changement climatique » et par le risque de tempête.



La commune de Pleuven compte quatre ICPE sur son territoire dont une partie du site de Kerambris pôle de valorisation des déchets de la communauté de communes du Pays Fouesnantais. Aucune d'entre elle, n'est concernée par le risque SEVESO.

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 CCPE, 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 majoritaire. 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'Odet 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 marchés 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 CCPF (86€/m<sup>2</sup> pour 100€/m<sup>2</sup>) et des surface de terrain inférieure 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.

La commune est située au cœur du réseau routier dense reliant Quimper au pays Fouesnantais. Cette situation génère un trafic routier très important. Il connaît des variations saisonnières lors des périodes estivales. Pour les déplacements, le réseau de transport collectif est un service à la population utile et pratique avec les deux lignes du réseau Penn Ar bed, lignes régulières desservant le centre-ville. Les horaires ne permettent pas toutefois qu'à peu d'actifs travaillant sur Quimper d'utiliser les transports en commun.

Malgré l'offre de transport en commun, les déplacements domicile-travail sont à 95% effectués en véhicules particuliers.

L'offre de stationnement est abondante et éclatée sur la commune du fait de son caractère multipolaire et de la présence d'équipements structurants à rayonnement communautaire.

La commune est équipée d'un réseau de circulations douces important et diversifié mais qui est peu utilisé au quotidien.

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.

A partir du diagnostic développé dans le rapport de présentation, tout en respectant le contexte législatif et l'intégration des règles supra-communales, le conseil municipal a retenu 6 grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Continuer à accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux ménages, en adéquation avec la capacité d'accueil de la commune, ceci dans le respect des dispositions du SCOT de l'Odet et du PLH de la CCPF, Imposer des objectifs de densité et de diminution de la consommation de l'espace, les surfaces à urbaniser en extension devraient être comprise entre 17 et 19 hectares.

La densité moyenne brute retenue est de 14 logements/ha. Construire environ 375logements neufs sur 15ans, sur des superficies moyennes de terrains constructibles de 570 m<sup>2</sup> environ.

**Objectif 1.2 :** Veiller à une organisation urbaine équilibrée en affirmant la centralité de l'agglomération du bourg.

Développer en priorité l'urbanisation résidentielle au sein et ne périphérie de l'agglomération du bourg par une production de 50% des logements neufs en réinvestissement ou extension du bourg. Puis assurer un développement mesuré des autres pôles urbanisés du territoire communal des lieux du Moulin du Pont, Penhoat-Salaün, Prajou et Ty Glaz/Noguellou. Il s'agit d'encourager la densification et le renouvellement du tissu urbain, mettre en valeur les paysages, le cadre de vie et l'identité à la fois rurale et littorale.

*Objectif 1.3 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.*

Il s'agit de mettre en place des actions en faveur de la maîtrise du foncier et de son coût pour que la commune reste un territoire attractif au sein de l'agglomération quimpéroise et du Pays Fouesnantais.

### **Orientation 2 : Réduire la consommation foncière et la limitation de l'étalement urbain.**

**Objectif 2.1 :** Gérer de façon économe l'espace, maîtriser la croissance de la population et diversifier l'offre en logements, en proposant d'opter pour des densités différenciées pour l'habitat en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères des sites : Il s'agit d'offrir, au-delà des objectifs chiffrés en matière de densité, d'assurer une mixité des formes urbaines tout en restant dans des formes urbaines adaptées au contexte de la commune.

**Objectif 2.2 :** Mettre en place des objectifs de diminution de la consommation foncière et d'urbanisation linéaire.

La commune souhaite mettre en place différentes actions visant à réduire la consommation foncière de 30% par rapport à la période précédente, en augmentant les densités au sein des opérations d'aménagement et en modérant la consommation d'espaces pour l'habitat de 2,80 ha par an à 1,70 ha.

Passer d'une consommation pour les activités et les équipements de 1,80 ha à 0,50 ha, mais également produire 20% des nouveaux logements au sein d'enveloppes urbaines existants et prendre en considération les possibilités de densification en zone urbaine.

**Objectif 2.3 :** Développer prioritairement le bourg, mais permettre également le développement modéré des 4 pôles urbains de Moulin du Pont, Penhoat Salaün, Prajou et Ty Glaz.

### **Orientation 3 : Améliorer le cadre de vie et des déplacements**

**Objectif 3.1 :** Renforcer l'offre d'équipements publics ou d'intérêt général de la commune.

**Objectif 3.2 :** Améliorer la qualité paysagère du bourg.

L'amélioration des conditions de circulation routière sur la commune représente un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire de Pleuven et l'ensemble du Pays Fouesnantais.

**Objectif 3.3 :** Promouvoir l'offre de transport collectif.

Le SCOT identifie la commune de Pleuven en tant que pôle d'échange secondaire. La situation de carrefour du site de Moulin du Pont, à la croisée des lignes Quimper/Fouesnant et Quimper Bénodet mérite d'être exploitée en tant que pôle d'échange multimodal.

**Objectif 3.4 :** Sécuriser les déplacements et encourager les déplacements doux (marche à pied, vélo...)

Assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de déplacements, tout en favorisant les déplacements doux. Il es également nécessaire de développer les liaisons douces entre les différents pôles urbains de la commune et les bourgs voisins.

**Objectif 3.5 :** Mettre en valeur le patrimoine bâti.

La commune possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité, qui contribuent à conforter l'identité rurale et la qualité du cadre de vie de la commune.

## **Orientation 4 : Le maintien de l'activité économique locale**

Objectif 4.1 : Conserver le commerce et services de proximité en améliorant la qualité des espaces publics du bourg, en délimitant un périmètre de centralité commerciale où l'implantation de commerces de détail et de proximité sera encouragée.

Objectif 4.2 : Développer les activités commerciales dans le secteur de Penhoat Salaün zone d'activité commerciale structurante à l'échelle du Scot de l'Odet.

Objectif 4.3 : Maintenir la zone d'activité de Bellevue et développer les sites d'activités de Coat Menhir et de Kérambris en favorisant la requalification et la densification des zones artisanales dont le positionnement à proximité immédiate de zones d'habitat ne permet par un développement.

Objectif 4.4. : Pérenniser l'espace agricole et permettre la diversification des activités en favorisant le maintien d'exploitation, la reconnaissance de l'usage strictement agricole sur les terres et les bâtiments d'exploitation, en limitant les possibilités de création et d'extension de logements et permettre l'évolution de l'outil agricole et la diversification des activités (agro-tourisme, vente directe à la ferme etc...)

Objectif 4.5 : Contribuer au développement des loisirs et des activités touristiques en valorisant le patrimoine rural par le biais d'opérations de restructuration ou de réhabilitation de anciens bâtiments d'intérêt architectural, en développant l'offre de loisirs orientée vers le tourisme de nature, circuits de randonnée, centre équestre...

## **Orientation 5 : La protection des éléments naturels**

Objectif 5.1 : Préserver les liaisons naturelles par la mise en place d'une Trame Verte et Bleue (TVB) et favoriser les continuités écologiques, en préservant les cours d'eau et leurs vallées, les zones humides, les espaces boisés et forestiers, en maintenant ou créant des espaces de nature en limite de zones urbanisées et mettant en place une politique de préservation et de gestion de la Trame bocagère.

Objectif 5.2 : Protéger et mieux gérer la ressource en eau en protégeant et valorisant les espaces ayant un rôle hydraulique, en poursuivant l'amélioration des systèmes d'assainissement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales et assurer la préservation des périmètres de protection rapprochés de la ressource en eau faisant l'objet d'un arrêté préfectoral ou en cours d'étude.

Objectif 5.3 : Protéger les éléments forts du paysage et du patrimoine communal, afin de conserver l'identité communale, en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et, en préservant les talus et les haies bocagères.

Objectif 5.4 : L'amélioration du tri sélectifs des déchets en améliorant les points éco-propreté ainsi que leur intégration paysagère, l'extension du pôle déchets de Kérambris.

Objectif 5.5 : Prendre en compte le risque de submersion marine, la commune étant concernée par quelques zones bien identifiées et prise en compte dans le PLU.

## **Orientation 6 : l'énergie et le développement des communications numériques**

Objectif 6.1 : Economiser l'énergie en limitant les dépenses liées à l'éclairage public, en développement la performance énergétique des constructions et faisant la promotion et la sensibilisation des particuliers et des entreprises aux économies d'énergie.

Objectif 6.2 : Inciter l'utilisation des transports publics.

Objectif 6.3 : Encourager le développement des filières liées aux énergies renouvelables par un développement de la production d'énergie renouvelable de la filière bois énergie et le développement d'énergie renouvelable à l'échelle des constructions (panneaux photovoltaïques ...)

Objectif 6.4 : Développer les communications numériques, tenant compte de la priorité d'équipement de l'agglomération et des zones de densité urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'optimiser les ressources foncières ou est définie une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimal de logements à réaliser.

Cette densité brute se décline :

17 logts/ha minimum en moyenne pour le cœur du bourg de Pleuven et en extension périphérique de l'agglomération de Fouesnant.

15 logts/ha minimum en moyenne au sein et en extension de l'agglomération du bourg de Pleuven et du pôle urbain secondaire de Moulin du Pont.

12 logts/ha minimum en moyenne au sein des ensembles urbanisés de Ty Glaz, Prajou et de l'Allée Vibert.

Le projet comporte 15 sites d'orientation ménagée.

13 sites sont concernés par l'habitat,

01 site est concerné par les activités économiques, hors commerces,

01 site est concerné par les activités économiques en lien avec le pôle de valorisation des déchets de Kérambris (CCPF).

Les 15 sites du projet sont détaillés dans le document « 3 » du dossier soumis à l'enquête publique.

Le règlement graphique et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce PADD.

### 1.2.1. Composition du dossier soumis à l'enquête P.L.U.

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

1. La note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement (55 pages)
2. Le dossier du projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de Pleuven
  - 2.1. Rapport de présentation (332pages)
  - 2.2. Les pièces de procédure administrative
  - 2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP)(41 pages)
  - 2.4. Projet d'Aménagement et de développement durables(PADD)(21 pages)
  - 2.5. Le règlement écrit littéral (97 pages)
  - 2.6. Le règlement graphique
3. L'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de PLU
4. Les avis des services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté.
5. Annexes
  - 5.1. Servitudes d'utilité publique : pièces écrites + 1plan(1/10000)
2. Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre : pièces écrites+ 1 plan.
3. Zonage d'assainissement des eaux potable : pièces écrites +plans A4 et 1/5000ème)
4. Zonage d'assainissement des eaux usées : pièces écrites + 1 plans A4
5. Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage, pièces écrites + plans A4
6. Délibérations du conseil municipal du 18 septembre 2017 tirant le bilan de la concertation.
7. Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, pièces écrites et plan.

### 1.3 Le projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées.

Le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Pleuven doit être actualisé afin d'être cohérent avec le Plan Local d'Urbanisme élaboré par la commune.

Le Service Public d'Assainissement Collectif est géré en affermage par la SAUR et comprend la gestion du réseau, des postes de relevage et de la station d'épuration. La commune de Pleuven fait partie du syndicat intercommunal de Clohars-Fouesnant qui comprend quatre communes : Clohars(Fouesnant, Pleuven, Saint Evarzec et Gouesnac'h. Les quatre communes sont raccordées à la station d'épuration de Moulin du Pont, dimensionnée pour 15 000EH (Equivalent Habitant). L'estimation de la population desservie est de 8 500 habitants, soit 3 442 abonnés dont 901 pour la commune de Pleuven. La charge hydraulique journalière reçue par la STEP présente 28% de sa capacité. Les nouveaux raccordements porteront la capacité de la station à 33%.

La commune de Pleuven dispose d'un réseau d'assainissement collectif, dont les extensions sont réalisées au fur et à mesure de celle de l'habitat. Ce réseau est exclusivement de type séparatif.

Les données démographiques utilisées pour la définition du nouveau zonage assainissement sont issue du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Pleuven. La commune compte 1190 logements, dont 295 sont en assainissement autonome et 901 en assainissement collectif. La population actuelle est d'environ 2077 habitants avec un taux de croissance à long terme pour l'année 2030 de 1,05% par an, la population communale atteindra 3 284 habitants, soit environ 375 logements créés.

Les hypothèses retenues pour l'évolution sur 20 ans sont :

- Un taux de croissance de 1,05% par an,
- 375 logements supplémentaires,
- 476 habitants supplémentaires soit une population totale de 3 284 habitants en 2030.

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.

### **1.3.1. Les Objectifs de l'actualisation du zonage des eaux usées de la commune.**

Le SIE de Clohars-Fouesnant a engagé une étude pour l'élaboration de zonage d'assainissement eaux usées sur son territoire et concerne plus particulièrement la commune de Pleuven.

L'étude vise à déterminer les zones vouées à l'assainissement collectif de celles vouées à l'assainissement non collectif, réaliser l'étude de zonage, prendre en compte les éléments liés aux réseaux d'eaux usées (logements à créer, extension de réseau à réaliser, station d'épuration, perspectives d'urbanisation, projets de développement de zones d'activités, nouveau document d'urbanisme), revoir et adapter les solutions sur certains secteurs.

Les études menées selon le rapport du SPANC, (chaque zone étudiée est reportée dans le dossier soumis à l'enquête publique, avec un document graphique). Parmi les 295 logements en assainissement autonome, 19 installations ne sont pas acceptables. Parmi ces installations il sera possible d'en raccorder 8 au réseau public. Pour les 11 autres les installations devront être remplacées par les particuliers.

Une régularisation du zonage a été effectuée sans étude de scénario pour les zones urbanisées ou urbanisables présentes dans le zonage effectif.

Dans le cadre de ses missions, le SPANC de la CCPLD est chargé de réaliser le diagnostic des dispositifs d'assainissement non collectif des particuliers. Les résultats des contrôles et les dispositifs sont donnés sur les graphiques et les cartes joint au dossier d'enquête publique (format A3).

Pour accueillir les nouveaux logements, la carte du PLU de la commune prévoit la création de plusieurs urbanisables avec une densité moyenne de 14 logements/ha. La station d'épuration de Moulin du Pont, est dimensionnée pour 15 000EH (Equivalent Habitant). L'urbanisation des zones prévues au PLU, raccordable au réseau collectif se traduira par le raccordement d'un nombre important d'habitants, soit un apport de 631 EH supplémentaires. Au total la population raccordée se situerait aux alentours de 3510 EH (estimation haute).

La charge hydraulique journalière moyenne reçue par la STEP est actuellement de 28%. Les nouveaux raccordements porteront cette charge journalière à 33%. La capacité nominale de la station sera donc loin d'être atteinte, en situation future de 2030.

Le tableau ci-après présente le résumé de l'étude de raccordement des zones de futures urbanisation et des différents quartiers de Pleuven au réseau collectif.

N° des zones	Localisation	Nature des zones	Surface de la zone (ha)	Coût ANC/logement	Coût AC/logement	Nombre EH par zone	Contraintes particulières	Décision du Syndicat et de la mairie	Commentaire
1	Hent Lesquidic	1AUh	2,63	Zone ANC non autorisée ou 5000 €	2 400 €	91 EH	Une partie en rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur - partie intérieure A la charge du SE - partie publique
2	Chemin de Nagefrou	1AUh	0,43	Zone ANC non autorisée	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	15 EH		AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
3	Chemin de Nagefrou	1AUhb	0,44	Zone ANC non autorisée	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	15 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
4	Le Bourg	1AUh	1,1	5 000 €	1 050 €	38 EH		AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
5	RD 45	1AUh	4,13	Zone ANC non autorisée	600 €	180 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
6	Route de Saint Thomas	1AUhb	1,3	Zone ANC non autorisée	1 000 €	45 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
7	Route de Kerguidal	1AUhb	3,65	Zone ANC non autorisée ou 5000 €	1 000 €	30 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur - partie intérieure A la charge du SE - partie publique
8	RD 45	1AUhb	0,6	6 000 €	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	21 EH		AC (Privé)	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
9	Hent Ar Bleizi	1AUhb	0,64	5 000 €	3 600 €	15 EH		AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur - partie intérieure A la charge du SE - partie publique
10	ZI de Parc Chastel	1AU	1,9	Zone ANC non autorisée	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone		Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
11	Chemin de Kerguinen	1AUh	1,5	5 000 €	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	12 EH		AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
12	Allée V'ibart	1AUh	0,63	5 000 €	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	25 EH		AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
13	Chemin de Lesquidic	1AUh	0,78	Zone ANC non autorisée	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	27 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
14	Chemin de Kourin	Uhb	0,35	5 000 €	3 800 €	9 EH		AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
15	RD34	Uhb	0,45	Zone ANC non autorisée	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	17 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
16	Kerlevot	Uhb	0,64	Zone ANC non autorisée	1 700 €	22 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
17	Belleuse	Uhb	0,76	5 000 €	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	27 EH		AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
18	Fin Hat Saloun	Uhb	0,59	Zone ANC non autorisée	Réseau d'eaux usées projeté	21 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur
19	Stang Kergredo	Uhb	0,57	5000€ ou 8000€	Réseau d'eaux usées se trouve à proximité de cette zone	21 EH	Zone rouge ANC	AC	Réseau d'eaux usées à la charge de l'aménageur

Récapitulatif des zones ouvertes à l'urbanisation avec travaux d'extension du réseau des eaux usées.

N°Zone	Localisation	Coût total des travaux	Coût AC/logement	Nombre EH par zone	Décision du Syndicat et de la mairie
1	Hent Lesquidic	88 000 €	2 400 €	91 EH	AC
7	Route de Kerguidal	30 000 €	1 000 €	75 EH	AC
9	Hent ar Bleizi	21 600 €	3 600 €	15 EH	AC
				Total EH/AC	181 EH
				Total coût des travaux AC	139 600 €

Récapitulatif des secteurs ANC en l'état actuel.

N° des secteurs	Localisation	Coût total des travaux	Coût AC/logement	Nombre EH par zone	Décision du Syndicat et de la mairie
1	Toul an Ael	220 000 €	8 800 €	63 EH	AC
2	Park Minet	130 000 €	12 000 €	28 EH	ANC
3	Saint-Tudy - Kerguivalant	260 000 €	11 300 €	58 EH	ANC
4	Kerlevot	137 000 €	7 200 €	48 EH	AC
4	Lesvez	198 000 €	11 000 €	45 EH	ANC
5	Route de Saint Thomas	160 000 €	12 300 €	32 EH	AC
				Total EH/AC:	143 EH
				Total coût des travaux AC:	517 000 €

Le zonage initial est modifié, mais celui proposé ne devrait pas faire augmenter le prix de l'assainissement, les investissements nécessaires aux raccordements des nouveaux secteurs seront à la charge des lotisseurs.

Les frais de fonctionnement qui restent à la charge du syndicat seront largement compensés par les recettes générées par les nouveaux abonnés.

### 1.3.2 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

- Les pièces de l'enquête publique
- Le Rapport de zonage des eaux usées de la commune,
- La notice environnementale explicative,
- La synthèse non technique



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

### **2.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête**

#### **2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur**

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.

#### **2. Réunions avec le maître d'ouvrage**

Le 07 mars contact avec la secrétaire générale de la mairie de Pleuven, arrêt des dates de permanences, envoi des dossiers par internet, l'affichage, publicité de l'enquête, l'arrêté à prendre par le Maire maître d'ouvrage de l'enquête publique.

Le 04 avril réunion en mairie de Pleuven, avec le Maire et la directrice générale des services de la commune. La réunion a porté sur la mise en œuvre des modalités de l'enquête. Les modalités de l'enquête sont reprises dans l'arrêté du Maire en date du 20 mars 2018. Ont été abordés les points pouvant faire l'objet d'observations, de contestations du public, les risques supposés au cours de l'enquête, les oppositions au projet. Abordé également l'avenir et le développement à terme du projet, ses enjeux, ses difficultés de réalisation en particulier avec l'application de la loi Alur. Lors de cette réunion, la secrétaire générale de mairie et le Maire ont rappelé le contexte de l'élaboration du PLU, la situation vis-à-vis de la Communauté de Commune du Pays Fouesnantais, présenté les projets soumis à enquête et répondu aux questions posées par le commissaire enquêteur suite à une première lecture du dossier.

A l'issue de la réunion visite pour la constatation du bon affichage et de certains lieux pouvant être l'objet d'observations pendant l'enquête publique.

### **3. Publicité de l'enquête**

L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté du Maire de la commune de Pleuven.

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux, rubrique "annonces légales", dans les délais réglementaires:

1<sup>er</sup> avis : éditions Ouest-France et Le Télégramme du 23 mars 2018 et 2<sup>ème</sup> avis : éditions Ouest-France et Le Télégramme du 18 avril 2018

L'arrêté annonçant l'enquête a été affiché en mairie de Pleuven d'une manière visible de l'extérieur des locaux.

L'avis a également été affiché par les soins du pétitionnaire en 13 endroits de la commune Pleuven en particulier dans les bâtiments public et lieux fréquentés par le public dans et hors agglomération.

Les affiches, conformes aux caractéristiques fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, étaient visibles et lisibles de la voie publique. 13 points d'information du public par voie d'affiches ont été recensés.

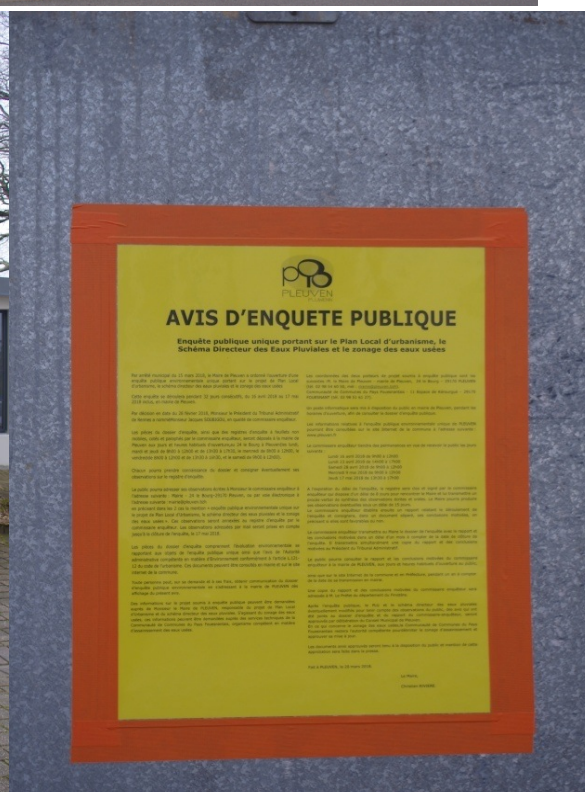
Lors de ses visite de terrain, le commissaire enquêteur a constaté la réalité de l'affichage en divers endroits de la commune et ce durant toute la durée de l'enquête publique.

L'avis d'enquête et les dossiers complets ont été publiés sur le site internet de la commune. La publicité de l'enquête a été relayée dans le bulletin d'informations communales de la commune et en pages locales des journaux Le Télégramme.

Les mesures prises montrent que le public a pu être largement informé de la tenue de l'enquête. Le devoir d'information des citoyens a donc été scrupuleusement accompli.

Le maître d'ouvrage, maire de la commune de Pleuven, a été établi un certificat en date du 28 mai 2014, attestant des formalités d'affichage dans la période précédent e l'enquête publique et pendant toute sa durée.

Exemples d'affichage.



## 2. Phase d'enquête publique

### 2.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le lundi 16 avril 2018 à 9h00 et clôturée le jeudi 17 mai 2018 à 17h30. Elle s'est déroulée sur 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie durant 05 demi-journées de 9h à 12h et/ou de 14h à 17h.

Lors de l'enquête, les visiteurs ont eu un accès direct à la cartographie du PLU (les plans de zonage du PLU étaient affichés dans la grande salle de réunion de la mairie, salle mise à la disposition du commissaire enquêteur. Le dossier d'enquête complet PLU, ainsi que le registre des observations était déposé sur la table à la disposition de celles et ceux qui le souhaitaient. La totalité du dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la commune et un moyen informatique était mis à disposition.

Plusieurs personnes, sans pouvoir chiffrer, ont consulté les dossiers en mairie hors des permanences du commissaire enquêteur. Ce dernier a reçu 50 personnes lors de ses permanences en mairie. Trois visites sur le terrain à la l'initiative du commissaire enquêteur

## 2.2. Ambiance générale de l'enquête

Les intervenants se sont manifestés majoritairement lors des permanences du commissaire enquêteur. Certains visiteurs sont déplacés à plusieurs reprises. Les permanences se sont déroulées dans le calme et un excellent rapport d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu être entendu, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête ou formuler des demandes particulières, trouver des explications à ses interrogations. Le commissaire enquêteur a incité les intervenants à formuler leurs observations par écrit (registre, courrier ou mail).

## 2.3. Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 17 mai 2018 à 17h30. Le registre d'enquête, comportant au total 04 observations écrites auxquelles étaient joints 16 courriers par lettres ou courriers électroniques, a été clos par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence.

## 3. Phase postérieure à la période d'enquête

### 2.3.1. Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage

Le 25 mai 2018 à 11h00 à la mairie de Pleuven, le commissaire enquêteur a rencontré le Maire de la commune, la Directrice générale des services, l'Adjointe à l'urbanisme l'objet de cette réunion était de faire part au maître d'ouvrage du déroulement de l'enquête, des observations formulées, des points de cristallisation des observations et de la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête...

Le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours en application de l'article L.123-18 du Code de l'Environnement.

***Nota : 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.***

## 2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

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 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.

## 3. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES SUR LE PROJET DE PLU

Un certain nombre de personnes publiques, les établissements publics de coopération intercommunale directement concernés ainsi que l'établissement public chargé du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Odé, ont été destinataires du projet relatif au Plan Local d'Urbanisme arrêté par la commune de Pleuven, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, qui dispose :

*«Le Conseil municipal de la commune de Pleuven arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112.1.1. du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables».*

### 3.1. Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées (PPA)

Les services de l'Etat, les personnes publiques associées ont été consultés sur le projet de PLU.

Le tableau récapitulatif dresse la liste de ces autorités et atteste des dates de réception des avis formulés

Personnes publiques associées	Avis donnés	Remarques techniques, suggestions, réserves (Résumé)
Chambre d'Agriculture du Finistère  25 janvier 2018	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments du rapport, avant l'adoption définitive du PLU.	<p>La réponse de la chambre d'agriculture est réalisé par un rapport de 13 pages, composé d'observations avec schéma de correction et propositions sur</p> <p>Les objectifs du PADD (voies douces et circulation agricole)</p> <p>Le rapport de présentation, Diagnostic agricole non actualisé depuis 2011, inventaire bocager limité, trame verte et bleue empiète sur les espaces agricoles.</p> <p>Le règlement écrit peut d'observation concernant les zones A et N,</p> <p>Le rapport graphique, les zones « A » nécessite d'être étendue dans un souci de cohérence avec les usages agricoles actuels et ainsi que les potentiels agricoles et agronomiques des sols, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>9 propositions sont évoquées.</p> <p>Concernant les zones extension d'urbanisation, la dispersion, la faible dimension des zonages, sans recherche de comblement de dent creuse, laisse perplexe.</p> <p>13 observations et propositions de modifications sont évoquées.</p> <p>L'ensemble des observations et propositions de</p>
Commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.  11 janvier 2018	Avis favorable avec réserves	<p>Avis Favorable avec réserve : Fixer à 60m<sup>2</sup> d'une surface minimale initiale des habitations pouvant faire l'objet d'une extension et limiter les hauteurs des annexes au faitage à 4 mètres.</p> <p>Avis défavorable : Sur l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination prévu par le PLU de Pleuven. 9 bâtiments sur 30 inventoriés sont situés à proximité de bâtiments d'exploitation agricole en activité, le changement de destination est susceptible de constituer une gêne pour l'activité agricole.</p>

<p>Pays Fouesnantais communauté de communes</p> <p>19 février 2018</p>	<p>Avis favorable avec recommandations</p>	<p>Rappel que la CCPF est devenue compétente et responsable de la délimitation des zonages en matière d'assainissement collectif. De la commune de Pleuven. A ce titre c'est à elle de mettre ce zonage à l'enquête publique pour ouvrir et organiser l'enquête publique relative au zonage d'assainissement des eaux usées. Pour améliorer la participation et l'information du public la CCPF propose que ce soit la commune qui soit désignée comme autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique.</p>
--	--	---

<p>Mission Régionale d'Autorité environnement ale Bretagne</p> <p>12 décembre 2016</p>	<p>Avis favorable avec recommandations</p>	<p>Le projet de PLU de la commune de Pleuven n'est pas dispensé d'évaluation environnementale.</p>
<p>SYMESCOTO du Finistère</p> <p>20 décembre 2017</p>	<p>Avis favorable</p>	<p>Avis favorable assorti des observations et préconisations abordées dans le rapport en particulier la suppression de l'indice « c » sur le secteur zoné Ubhc en limite de SIPP de Penhoat Salaün, secteur destiné à l'habitat et qu'il ne peut y avoir de création de nouveaux commerces de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<p>Direction Départemental des Territoires et de la Mer. Pôle Aménagement et Territoire de l'arrondissement de Quimper</p> <p>05 février 2018</p>	<p>Avis favorable avec réserves</p>	<p>Avis favorable aux dispositions du projet de PLU, sous réserve de le modifier, conformément à la note d'analyse, concernant le rapport de présentation, le PADD, les OAP dont un avis défavorable à l'OAP n°8, le règlement écrit. Demande de revoir les périmètres d'extension de l'habitat (coupure d'urbanisation route de Kerguidal), coupure identifiée au PADD, éviter le rapprochement d'habitation des bâtiments d'élevage, l'enclavement de parcelles agricoles, la préservation des paysages et du patrimoine (site classé château de Cheffontaine). Revoir chapitres risques naturels et consommation</p>
<p>INA Institut National de l'origine et de la Qualité</p> <p>24 janvier 2018</p>	<p>Pas d'avis</p>	<p>Considérations générales sur l'intérêt de l'élaboration de documents d'urbanisme visant à élaborer des projets de territoire de qualité. N'a pas d'objection à formuler à l'encontre du projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualités concernées.</p>

Centre Régional de la propriété Forestière Bretagne-Pays de Loire  21 décembre 20147	Avis favorable sous réserves.	Règlement littéral : Demande de retirer du projet les recommandations d'essences pour les espaces forestiers ce qui n'est pas le cas des espaces des « entrées de ville ».  Règlement graphique : Les contraintes du classement EBC... -Le classement Nf (Naturel forestier) sans surcharge EBC ni élément du paysage à protéger pour les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux
---	----------------------------------	--

#### 4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Le projet de PLU a fait l'objet de 15 **observations** réparties comme suit :
- 04 observations inscrites sur le registre PLU, référencées RPLU1 à RPLU4
  - 01 observation inscrite au registre assainissement (eaux pluviales et usées, référencée RA1.
  - 10 lettres référencées C1 à C16,
  - 00 courriers électroniques « mails ».
  - 01 document écrit adjoint à l'observation RA.1

Aucune association n'a contribué à l'enquête, ni pris attache avec le commissaire enquêteur.

##### 4.1 Thèmes des observations

Des observations formulées se dégagent les thèmes suivants :

- Orientations d'aménagement et de programmation(OAP)
- Espaces boisés classés
- Constructibilité/zonage
- Liaisons douces (piétons et/ou cycles)
- Règlement écrit
- Divers
- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Zonages "A" et "N"

##### 4.2. Classement des observations par thèmes

Toutes les observations ont été étudiées et regroupées par thèmes pour en faciliter l'examen. Le tableau en pages suivantes, permet de retrouver trace de chacune d'entre elles, en fonction du thème abordé.

*Un registre d'observations a été ouvert pour l'élaboration du P.L.U. Les lettres annexées ont été numérotées «C» pour les courriers, « M » pour les mails et « R » pour celles dans le registre. Dans les colonnes OAP et emplacement réservé apparaissent entre parenthèse le n° de l'OAP et/ou le n° de l'emplacement réservé objet de l'observation.*

N observation C. courrier R. registre M. Mail	IDENTITE DES DEMANDEURS	OAP ( n ° O A P ent re par ant hès e)	Con stru cta bilit é Zon age	Esp ace s Bois és tTal us	Zon age A ou N	Eau x usés	E a u x plu via les	C h em ine ment	R è g le me nt é cr it	Div ers
C1	Pays Fouesnantais	N° 15	X							
C2	Hervé JAN		X		X					
C3	Lilian NAQUET		X		X					
C4	C l a u d i n e LARGUILLERE		X		X					
C5	B r i g i t t e LARGUILLERE		X		X					
C6	R a y m o n d COSQUERIC		X		X					
C7	A n n e 6 M a r i e GUILLERMOU						X			
C8	Corentin LE BLEIS		X		X					
C9	M o n i q u e CLEMENT-BEROU		X		X					
C10	Nelly BERREHOUC		X		X					
C11	Dominique DE PILLOT				X					
C12	Yves QUILFEN		X							
C13	Josiane CARRIC		X		X					
C14	Louis BOURHIS									X
C15	Laurette HELIAS		X		X					
C16	Louisiane CORLER		X							
Rplu 1	Hervé De CLEFFONTAINES	N°2	X							
Rplu2	Régine BRETON								X	
Rplu3	Laurette LE ROY				X					
RPLU4	Marcel LE NOURS				X					
RA1	Ghislaine RANNOU					X				

### 4.3. Synthèse des observations par thème

#### ◆ Observations générales sur le projet de PLU

Aucun n'intervenant considère que le projet de PLU est surdimensionné notamment en terme de logements à construire.

L'inquiétude générale réside dans les contraintes imposées par la loi Alur et le nombre importants de terrains classés constructibles au POS et qui ne le sont plus dans le PLU. Le projet et la création de nouvelle surface à recevoir des activités économiques sont généralement bien perçues, étant également rappelé que le nombre d'habitants d'une ville ne se décrète pas mais découle d'un environnement économique qui attire les résidents, dont les jeunes couples. Une observation est formulée sur la difficulté de mixité entre habitat et commerces sur une même zone urbanisée, au regard des nuisances d'environnement engendrées.

D'aucun ne s'inquiète des conséquences d'un tel développement urbain sur le traitement des eaux usées, de la gestion des eaux pluviales, des déchets, des infrastructures publiques nouvelles nécessaires....

La nécessaire densification de l'urbanisation principalement en agglomération de Pleuven est bien perçue du simple fait de l'impossibilité de construire aujourd'hui en zone agricole. A contrario, l'incompréhension est certaine concernant certains secteurs d'urbanisation dans ou aux abords de « villages » existant sur la commune, dès lors que l'on n'est ou non directement concerné par le classement « urbanisable » d'un bien propre...

De nombreux intervenants ont regretté de ne plus pouvoir construire dans la zone rurale alors que leurs biens ont été achetés avec le classement « terrain constructible ».

Pour plusieurs intervenants bien que freinées par l'application de la loi ALUR, les orientations retenues dans le PLU vont dans le bon sens en recherchant un développement équilibré de la commune et la réservation du milieu rural.

**En conclusions de l'ambiance et l'avis général des personnes s'étant manifestées auprès du commissaire enquêteur, nombreux intervenants ont manifesté leur incompréhension dans l'application de la loi ALUR, regrettant de ne pouvoir construire dans des zones anciennement classées urbanisables. Ils craignent que certaines parcelles restent à l'état de friches au détriment du voisinage construit. Les notions de densification et d'extension d'urbanisation sont difficilement comprises et interprétées en fonction des besoins et attentes de chacun. Plusieurs propriétaires de biens fonciers classés « N » ont souhaité que le classement soit revu pour être porté en « A ».**

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

Les OAP ont fait l'objet de quelques questions ou observations sans pour cela les remettre en cause. Les principales questions portent sur le dimensionnement et la localisation de certaines OAP, la densité des opérations, la hauteur maximale autorisée des futures constructions, le positionnement des accès (accès depuis des voies privées de lotissement, parkings, accès interdit sur les R.D. traversant l'agglomération), marge de recul), l'absence de prise en considération de la volonté des propriétaires (certains ne sont pas vendeurs, d'autres veulent vendre seuls...), l'absence d'intégration de terrains voisins dans une OAP, le ou les propriétaires étant vendeurs...

- **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 Kezgrimen / OAP n° 14 Coat Men Hir.**  
Aucune observation n'est formulée par le public.



- **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. Est en situation « extension et rupture d'urbanisation ».

- **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. Situation « extension d'urbanisation ».

**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.. Situation « extension d'urbanisation-rupture d'urbanisation-atteinte à la trame verte et bleue).

- **OAP n° 7** : Site de Lesquidic au Sud-Est de l'agglomération, marqué par un environnement bocager, site présentant 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.

- **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... Situation en « extension d'urbanisation »

- **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 200m<sup>2</sup> de surface minimale de plancher. Evoquées les nuisances aux riverains du secteur urbanisé, par la présence des commerces de surfaces importantes + 200m<sup>2</sup>.

- **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. Situation « en extension d'urbanisation ».

- **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 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.

#### ◆ Espaces boisés classés

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**

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.

◆ **Constructibilité/zonage**

Les demandes particulières sont d'autant plus diverses et nombreuses que l'application de la loi ALUR, des mesures de classement des différents zonage sur rla commune dans le projet du PLU et des jurisprudences ont pour effet de modifier et/ou réduire de manière conséquente les zones constructibles délimitées au POS opposable.

◆ **Loi ALUR**

Si dans leur grande majorité les intervenants comprennent qu'il faut limiter la consommation des terres agricoles en limitant l'extension des hameaux, par contre ils ne comprennent pas que la loi ne permette pas de densifier les « dents creuses » dans ce que considère les propriétaires de parcelles, dans les villages répertoriés sur la commune. Pour eux, autoriser la construction des « dents creuses » limiterait la consommation des terres agricoles par des créations d'extensions des agglomérations.

◆ **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.

◆ **Emplacements réservés**

Aucune observation ou commentaire sur les projets des « E.R. »

◆ **Espaces verts des lotissements**

Aucune observation

◆ **Règlement écrit**

Une observation concernant :

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.

◆ **Eaux pluviales et assainissement eaux usées**

Aucune observation sur les eaux pluviales.

Une observation est formulée sur le zonage des eaux usées, concernant la classification d'aptitude d'une parcelle à recevoir l'assainissement individuel. L'observation est sans valeur l'ensemble du secteur dont la parcelle est directement concerné par le projet du zonage d'assainissement collectif.

◆ **Changement de destination**

Le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination n'est pas jugé exhaustif.

Une seule demande de renseignement à ce sujet.

◆ **Trame Verte et Bleue**

Aucune observation n'est formulée. Seul le propriétaire de parcelles sur l'OAP n°4 « Route de Kerguidal » s'inquiète sur le maintien ou non du projet au PLU qui porte atteinte à la trame verte et bleue.

◆ **Patrimoine archéologique**

Une observation est formulée pour demander la suppression du projet d'OAP n°2 « Ty Guen » portant atteinte au site classé.

◆ **Submersion marine**

Aucune observation n'est formulée.

◆ **Réseaux d'assainissement eaux pluviales**

Aucune observation n'est formulée. Est signalé un problème d'inondation par ruissellement des eaux pluviale au Sud de la zone du Prajou.

◆ **Zones humides**

Aucune observation n'est formulée, juste une simple question concernant la représentation graphique.

◆ **Marge de recul**

Plusieurs intervenants ont découvert la réalité des marges de recul existantes dans le projet et n'ont aucune notion de leurs conséquences sur les contraintes à l'urbanisation.

◆ **Divers**

Des intervenants font part de leur satisfaction quant à l'accueil, la disponibilité et les explications apportées lors de leurs contacts avec le commissaire enquêteur et indirectement avec le service « Urbanisme » de la mairie.

Aucune observation n'est formulée sur des questions de sécurité, d'incendie, d'entretien de voirie, le projet de plan de prévention des risques littoraux.

Le passage de terrains bâtis ou non en zones naturelles ou agricoles interroge quant à la valeur vénale du bien, de la possibilité d'indemnisations pour préjudice subi ou de la possibilité de construire lorsque ces terrains sont situés dans un lotissement où l'urbanisation est déjà importante. Pour beaucoup l'application de la loi ALUR, apparaît inappropriée et difficilement compréhensible.

## 5. COMMUNICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le commissaire enquêteur a proposé au maître d'ouvrage d'apporter ses commentaires aux constatations effectuées précédemment et a formulé quelques questions complémentaires visant à éclairer la compréhension du projet.

L'ensemble constitue le procès-verbal de synthèse (annexe1); un document de 8 pages, accompagné des tableaux de synthèse des observations portées sur les registres ou reçues par courrier postal ou électronique et le tableau de l'ensemble des visites par le public au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Ce procès-verbal a été présenté par le commissaire enquêteur au Maire de la commune, « maître d'ouvrage » le 25 mai 2018. Un exemplaire a été remis au maître d'ouvrage qui dispose, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles sous la forme d'un mémoire en réponse.

Par courrier électronique (annexe 2) M. le Maire de la commune de Pleuven a transmis au commissaire enquêteur une demande de prolongation pour communiquer son mémoire tenant compte des difficultés engendrées par l'arrêt d'activités du cabinet d'études GEOLIS ayant travaillé sur le dossier du PLU, afin que la commune puisse avoir la possibilité d'échanger avec un nouveau cabinet d'études sur les réponses à apporter aux observations du public et questions du commissaire enquêteur en son procès-verbal de synthèse. Accord du commissaire enquêteur a été transmis par la même voie électronique le 05 mai 2018.

Par courrier électronique reçu le 19/06/2018, M. le Maire de la commune de Pleuven, maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse intégralement annexé au présent rapport (annexe 3).

Tenant compte des disponibilités du maître d'ouvrage, le maire de la commune de Pleuven, il a été décidé de la remise de l'ensemble des rapports et conclusions consécutifs à la présente enquête publique « commune », le vendredi 29 juin à 11 heures en la mairie de Pleuven.

### Conclusion de la première partie

Le présent rapport relate les événements qui ont ponctué la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Pleuven. Il s'agit d'une procédure qui s'est déroulée en deux phases: Une phase d'étude du projet initiée par la commune qui par délibération en date du 04 juillet 2011 a prescrit la révision de son POS approuvé le 07 décembre 1998 et devenu caduc le 27 mars 2017, pour élaborer un Plan Local d'urbanisme destiné à succéder au POS. La commune de Pleuven est régie depuis le 27 mars 2017 par le >Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

La commune de Pleuven est partie prenante de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF). La communauté de communes ne dispose pas de la compétence en urbanisme pour la commune de Pleuven. Par courrier en date du 19 février 2018 le Président de la CCPF souhaite que la commune soit désignée comme l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique relative au zonage d'assainissement des eaux usées.

La présente enquête publique, prescrite par l'arrêté du Maire de la commune de Pleuven n° 18-040 du 20 mars 2018, s'inscrit dans cette phase administrative.

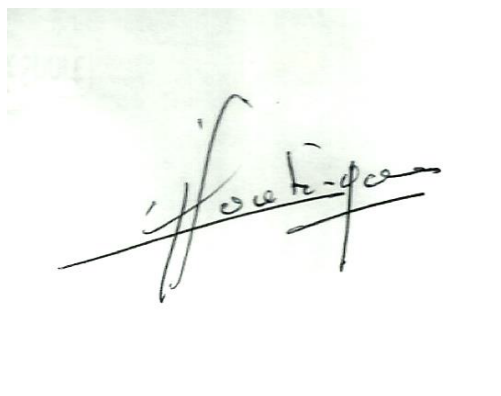
Les nombreuses interventions viennent corroborer l'information faite autour du PLU et la publicité faite autour de cette enquête. Il n'a d'ailleurs pas été fait état d'une publicité insuffisante, ou d'une mauvaise qualité de l'information donnée au public sur le projet de PLU ou sur les projets de réseaux d'assainissement d'eaux usées ou d'eaux pluviales. (Enquête commune).

L'application de la loi ALUR, des mesures de protection de l'environnement, des zonages agricoles, a eu pour effet de réduire de façon conséquente les périmètres constructibles sur la commune, aussi, la question du droit de constructibilité sur les parcelles privées est le sujet qui a mobilisé le plus d'intervenants. Ensuite, les requêtes ont été diverses.

Si, dans leur grande majorité, les intervenants comprennent qu'il faut limiter la consommation des terres agricoles en interdisant l'extension des hameaux ou villages, par contre, ils ne comprennent pas que la loi ALUR ne permette pas de densifier les « dents creuses » des hameaux ou villages de leur commune. L'interprétation des termes « Hameau » ou « village » demeure très subjective en fonction des besoins ou intérêts de chacun.. Pour eux, autoriser la construction des « dents creuses » limiterait la consommation des terres agricoles en extension des agglomérations.

Après avoir rapporté, dans cette première partie, le contenu des nombreuses interventions enregistrées et la manière dont s'est déroulée l'enquête publique, il s'agit maintenant de formuler, dans une seconde partie, des conclusions sur les projets de plan local d'urbanisme, du schéma directeur des eaux usées par la commune de Pleuven dont le Maire demeure le maître d'ouvrage, bien que la commune fasse partie de la Communauté de Commune du Pays Fouesnantais.

Le 25 juin 2018  
Le commissaire enquêteur  
Jacques, SOUBIGOU



## ANNEXES

1. Arrêté du Maire de la commune de Pleuven n° 18-040 du 20 mars 2018 prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), du schéma directeur des Eaux pluviales et du zonage des eaux usées.
2. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur
3. Demande en date du 04 juin 2018 du Maire de Pleuven, sollicitant la prolongation des délais de la communication du mémoire en réponse.

4. Certificat d'affichage délivré par le Maire de la commune de Pleuven en date du 28 mai 2018.
  
5. Mémoire en réponse du 19 juin 2018 au procès-verbal d'enquête

## *Annexe 1*

Envoyé en préfecture le 20/03/2018
Reçu en préfecture le 20/03/2018
Affiché le 20/03/2018
ID : 029-212901615-20180320-2018_040-AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

DEPARTEMENT
FINISTÈRE
CANTON
FOUESNANT
COMMUNE
PLEUVEN

## ARRÊTÉ DU MAIRE N° 18-040

**lançant l'enquête publique environnementale unique  
du Plan Local d'Urbanisme, du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et du  
zonage des eaux usées de la commune de PLEUVEN**

Le Maire,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;  
Vu le code de l'Environnement et notamment les articles R.123-7 à R.123-23 ;  
Vu la délibération en date du 11 juillet 2011 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu le bilan de la concertation qui a été tiré lors de la réunion du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2017 ;  
Vu la délibération en date du 18 septembre 2018 ayant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi que les pièces annexes (dont le schéma directeur des eaux pluviales et le zonage des eaux usées) ;  
Vu les pièces du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;  
Vu l'avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre du PLU arrêté ;  
Vu les avis du Préfet et des différentes personnes publiques associées consultées ;  
Vu les pièces du dossier relatif au schéma directeur des eaux pluviales ;  
Vu les pièces du dossier relatif au zonage des eaux usées ;  
Vu la décision en date du 28 février 2018 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant M. Jacques SOUBIGOU, officier retraité de la gendarmerie, en qualité de commissaire-enquêteur ;

**ARRETE**

**Article 1 :**

La commune de PLEUVEN, représentée par M. Christian RIVIERE, Maire, va procéder à une enquête publique environnementale sur les dispositions du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, du schéma directeur des eaux pluviales et du zonage des eaux usées. Cette enquête publique unique porte sur 3 documents fortement imbriqués, ce qui a conduit la commune à mener une enquête publique unique. Il est à noter que la Communauté de Communes du Pays Foesnantais est compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 en matière d'assainissement collectif des eaux usées.

Pour améliorer la participation et l'information du public et après des échanges entre la commune de Pleuven et la Communauté de Communes du Pays Foesnantais, la commune a été désignée comme autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique relative au zonage d'assainissement des eaux usées.

Envoyé en préfecture le 20/03/2018  
Reçu en préfecture le 20/03/2018  
Affiché le  
ID : 029-212901615-20180320-2018\_040-AR

**Article 2 :**

L'enquête publique environnementale unique du Plan Local d'Urbanisme, du schéma directeur des eaux pluviales et du zonage des eaux usées se déroulera du 16/04/2018 à 9h00 au 17/05/2018 à 17h00 soit pendant une durée de 32 jours.

**Article 3 :**

Après l'enquête publique, le PLU et le schéma directeur des eaux pluviales éventuellement modifiés pour tenir compte des observations du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport du commissaire-enquêteur, seront approuvés par délibération du Conseil Municipal de Pleuven.

En ce qui concerne le zonage des eaux usées, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais restera l'autorité compétente pour délimiter le zonage d'assainissement et approuver sa mise à jour.

Les documents ainsi approuvés seront tenu à la disposition du public et mention de cette approbation sera faite dans la presse.

**Article 4 :**

Monsieur Jacques SOUBIGOU, officier retraité de la gendarmerie, demeurant 60 rue Francis Guézennec - 29260 LESNEVEN, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Rennes.

**Article 5 :**

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi que des registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Pleuven aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie située 24 le Bourg à PLEUVEN (les lundi, mardi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mercredi de 8h00 à 12h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, et le samedi de 9h00 à 12h00).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête.

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire-enquêteur soit par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Pleuven - 24 le Bourg- 29170 PLEUVEN ou soit par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie@pleuven.bzh](mailto:mairie@pleuven.bzh) en précisant dans les 2 cas la mention « enquête publique environnementale unique ».

**Article 6 :**

Les pièces du dossier d'enquête comprennent l'évaluation environnementale se rapportant aux objets de l'enquête publique unique ainsi que l'avis de l'Autorité administrative compétente en matière d'Environnement conformément à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme. Ces documents peuvent être consultés en mairie et sur le site internet de la commune.



Envoyé en préfecture le 20/03/2018  
Reçu en préfecture le 20/03/2018  
Affiché le  
ID : 029-212901615-20180320-2018\_040-AR

**Article 7 :**

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique environnementale en s'adressant à la mairie de Pleuven dès affichage du présent arrêté.

Les informations relatives à l'enquête publique environnementale de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Pleuven pourront être consultées sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : [www.pleuven.fr](http://www.pleuven.fr)

**Article 8 :**

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Pleuven, les :

Lundi 16 avril 2018 de 9h00 à 12h00  
Lundi 23 avril 2018 de 14h00 à 17h00  
Samedi 28 avril 2018 de 9h00 à 12h00  
Mercredi 9 mai 2018 de 9h00 à 12h00  
Jeudi 17 mai 2018 de 13h30 à 17h00

**Article 9 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Maire et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le Maire pourra produire ses observations éventuelles sous un délai de 15 jours.

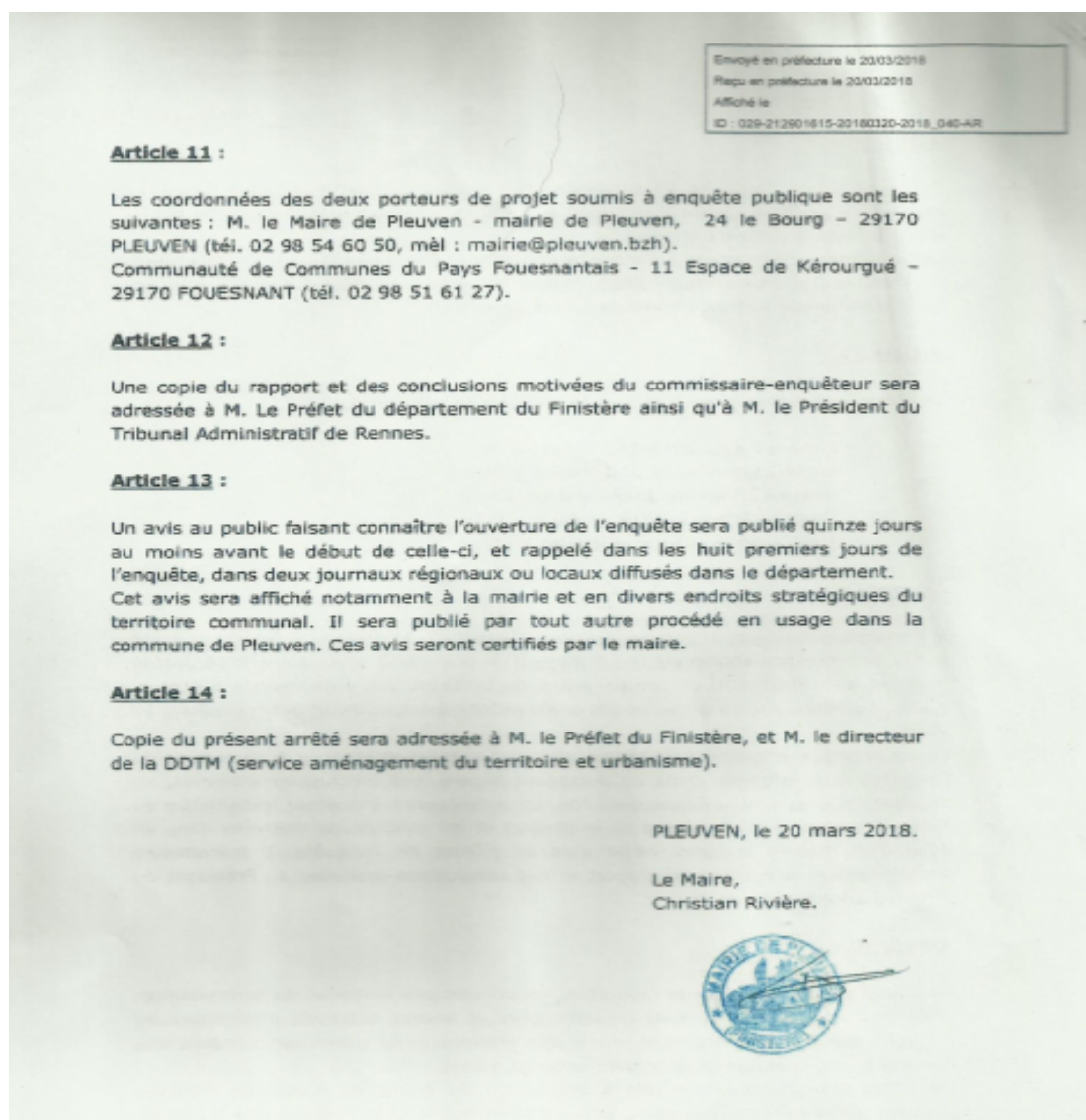
Le commissaire enquêteur établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non. Le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier de l'enquête avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

**Article 10 :**

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur à la mairie de Pleuven, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'en Préfecture et sur le site internet de la commune, pendant une durée d'1 an à compter de sa transmission en mairie.

Un poste informatique sera mis à disposition du public en mairie de Pleuven, pendant les horaires d'ouverture, afin de consulter le dossier d'enquête publique. Les informations peuvent être demandées auprès de M. le Maire de Pleuven.

En ce qui concerne le zonage des eaux usées, il est rappelé que la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais est compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 en matière d'assainissement collectif et que des informations peuvent être demandées auprès de son service technique (eau et assainissement).



Annexe 2

LE 20 MAI 2018

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

À

MONSIEUR LE MAIRE  
DE LA COMMUNE DE PLEUVEN  
24 LE BOURG  
29170 PLEUVEN

**O B J E T** : NOTIFICATION AU RESPONSABLE DU PROJET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DU SCHÉMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES ET AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DE LA COMMUNE DE PLEUVEN.

**DOSSIER** : E18000047/35 DU T.A. RENNES.

**RÉFÉRENCE** : ARRÊTÉ DU MAIRE DE LA COMMUNE DE PLEUVEN, EN DATE DU 20 MARS 2018, ARRETE N° 18-040.

**PIÈCES JOINTES** :

- COPIES DES COURRIERS RECUS ET DES OBSERVATIONS PORTÉES SUR LES REGISTRES D'ENQUÊTE
- LISTE DE QUESTIONS INDUITES PAR L'ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS
- TABLEAU DES PERSONNES REÇUES LORS DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

MONSIEUR LE MAIRE,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet. Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et de la liste des questions jointes.

VEUILLEZ AGRÉER, MONSIEUR, L'EXPRESSION DE MES SINCÈRES SALUTATIONS.

REMIS ET COMMENTÉ AU MAIRE DE LA COMMUNE DE PLEUVEN, EN LA PERSONNE DE MONSIEUR CHRISTIAN, RIVIERE, le 25 mai 2018 à 11h30.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
JACQUES, SOUBIGOU

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la demande de M. le Maire de la commune de PLEUVEN (29), il a été procédé à une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, du schéma directeur des eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de PLEUVEN.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 16 avril 2018 au jeudi 17 mai 2018 inclus dans les conditions définies à l'arrêté Maire de la commune de PLEUVEN, n° 18-040 en date du 20 mars 2018.

Trois dossiers complets ainsi que deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de PLEUVEN. L'ensemble des différents plans afférents aux projets objets soumis à l'enquête publique, étaient affichés dans la salle mise à disposition du commissaire enquêteur pour recevoir le public et où ce dernier pouvait consulter les dossiers.

Les dossiers étaient également consultables sur le site internet de la mairie.

Un moyen informatique était mis à la disposition du public en mairie de PLEUVEN.

Le commissaire enquêteur d'enquête a tenu 05 permanences en mairie.

Dates	Matin	Après-
lundi 16 avril 2018	09h00-12h00	
Lundi 23 avril 2018		14h00-17h15
Samedi 28 avril 2018	09h00-12h15	
Mercredi 09 mai 2018	09h00-12h00	
Jeudi 17 mai 2018		13h30-17h15

**50 personnes** se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences et plusieurs personnes ont consulté les dossiers en mairie, hors des permanences du commissaire enquêteur.

Les observations du public ont été soit directement inscrites sur les registres d'enquête mis à la disposition du public, soit annexées (dans le cas de courriers et de mails).

Le projet de PLU a fait l'objet de **15 observations** réparties comme suit :

- 01 observations inscrites sur le registre ouvert Assainissement (pluviale et eaux usées) (RA.1)
- 04 observations sur le registre PLU référencées RPLU 1 à RPLU 4.
- 16 courriers référencés C1 à C16
- 00 courrier électronique
- 01 document écrit adjoint à l'observation RO.1.

Aucune association n'a pris attache avec le commissaire enquêteur.

**De l'analyse des observations, il est possible de retirer les thématiques synthétisées ci-après :**

◆ Observations générales sur le projet de PLU

Aucun n'intervenant considère que le projet de PLU est surdimensionné notamment en terme de logements à construire.

L'inquiétude générale réside dans les contraintes imposées par la loi et nombre importants de terrains classés constructibles et qui ne le sont plus dans le PLU.

D'aucun ne s'inquiète des conséquences d'un tel développement urbain sur le traitement des eaux usées, de la gestion des eaux pluviales, des déchets, des infrastructures nouvelles nécessaires....

La nécessaire densification de l'urbanisation principalement en agglomération n'est pas toujours bien perçue par les habitants, particulièrement concernés par une propriété antérieurement constructibles et se situant hors agglomération.

Beaucoup ne comprennent pas les différences des notions « Densification-Extension d'urbanisation-rupture d'urbanisation.

Pour plusieurs intervenants bien que freinées par l'application de la loi, estiment que les orientations retenues dans le PLU vont dans le bon sens en recherchant un développement équilibré de la commune.

**En conclusions de l'ambiance et l'avis général des personnes s'étant manifestées auprès du commissaire enquêteur, nombreux intervenants ont manifesté leur incompréhension dans l'application de la loi ALUR, regrettant de ne plus pouvoir construire dans des zones déjà bâties dans laquelle il semble encore possible de créer des parcelles à urbaniser et particulièrement dans les « villages » existant depuis de nombreuses années, même si situés en zone agricole, ce en fonction des besoins et attentes de chacun.**

◆ **OAP**

Les OAP n'ont pas ou peu provoqué d'observations ou des questionnements. Les principaux reproches verbaux portent essentiellement sur le « pourquoi » des lieux et parcelles retenues par rapport à d'autres sites. Trois propriétaires concernés par une OAP se sont manifestés.

- OAP n°2 Ty Guen zone 1AUhb 0,71 ha  
Secteur hors agglomération, en rupture d'urbanisation, en bordure d'un site classé au monument historique, 15 logements à l'hectare soit 9 logements à réaliser, sans obligation de logements locatifs sociaux.  
Opposition du riverain propriétaire du site classé.
- OAP n°3 Toulanbic zone 1 AUhb 1,272 ha.  
Secteur destiné à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, situé hors agglomération, 15 logements à l'hectare, soit 18 logements à réaliser au minimum dont 3 logements locatifs sociaux à minima.  
Le propriétaire s'inquiète sur le maintien du classement constructible au PLU, craignant qu'il s'agisse d'une extension d'urbanisation et que le projet soit rejeté à l'approbation du PLU.
- OAP n°4 : Site route de Kerguidal, zone 1AUhb 1,64 ha.  
Secteur situé hors agglomération, 15 logements/ha soit 12 logements à réaliser dont 2 logements s locatifs sociaux à minima.  
Environnement naturel à protéger, trame verte et bleue.  
L'ensemble est concerné par la notion d'extension d'urbanisation, rupture d'urbanisation et atteinte à la trame verte et bleue.  
Le propriétaire s'inquiète sur le maintien du classement constructible au PLU, craignant qu'il s'agisse d'une extension d'urbanisation et que le projet soit rejeté à l'approbation du PLU.
- OAP n°11 site de la route de Fouesnant zone AUhbc 0,73 ha.  
Secteur en bordure de l'axe routier Pleuven/Fouesnant, déjà urbanisé, peut être considéré en densification d'urbanisation, 17 logements/ha destiné à l'habitat et le commerce de plus de 200m<sup>2</sup>. Deux personnes dénoncent la mixité habitat/commerces qui procurent une gêne certaine aux habitants, préféreraient une zone essentiellement en habitat.

- OAP n° 15 : Site de Kerambris zone 1AUvd 5,16 ha.  
Secteur situé hors agglomération, site destiné à recevoir des activités économiques en lien avec le pôle de valorisation des déchets de Kerambris (Fouesnant). Il s'agit du projet d'agrandissement du site de traitement des déchets de la communauté de communes du Pays de Fouesnant. Il est fait remarquer un oubli d'intégration d'une parcelle au Sud du projet. Parcelle déjà propriété de la communauté de commune. Une erreur graphique est également relevée sur le document graphique du dossier soumis à l'enquête public, concernant la présence d'un talus « à conserver ». Ce talus n'existe plus étant antérieurement situé en plein milieu du site de traitement des déchets. Une demande de rectification des deux observations est sollicitée.

- Les autres OAP n'ont fait l'objet d'aucune remarque ou observation du public.

- ◆ **Espaces boisés classés**

Pas d'observation.

- ◆ **Éléments du paysage (C11)**

M. De Pillot, Dominique fait remarquer l'absence de continuité d'un talus au document graphique au lieu-dit St Tudy. Cette situation fait l'objet d'une procédure juridique. Demande la rectification du document graphique, le dérasement du talus étant illégale...

Plusieurs propriétaires abordent le souhait de passer d'un classement »N « au projet » en « A » La DDTM/CDPENAF demande de reprendre le règlement écrit concernant les zones A et N des superficies minimales initiales des habitations pouvant faire l'objet d'une extension. (60m<sup>2</sup>). La proposition de la commission PLU considère que le seuil de 50m<sup>2</sup> est cohérent. Il est de même pour limiter la hauteur des annexes situées à 4 mètres au faitage.

- ◆ **Constructibilité/zonage:**

Les demandes particulières sont d'autant plus diverses et nombreuses que l'application des lois (littoral et ALUR...), du projet et des jurisprudences a pour effet de modifier et/ou réduire de manière conséquente les zones constructibles délimitées au POS opposable.

Une personne interroge sur le projet de l'OAP n°7 à Lesquidic, estimant qu'il s'agit d'une extension d'urbanisation, prenant des terres agricoles, alors que ses propres parcelles situées en face en secteur déjà bâti pouvaient être considérées comme une densification d'urbanisation. (courrier C3).

Trois personnes interpellent le commissaire enquêteur sur le classement d'une zone en « N » dans un secteur très urbanisé (UHb), entre Menez-Braz et la route de Fouesnant, alors que le classement en AUh semble plus logique et confère un caractère de densification d'urbanisation.

- ◆ **Loi ALUR**

Si dans leur grande majorité les intervenants comprennent qu'il faut limiter la consommation des terres agricoles en limitant l'extension des zones déjà urbanisées « hameaux ou villages », par contre ils ne comprennent pas que la loi ALUR ne permette pas de densifier les « dents creuses » des hameaux. Pour eux, autoriser la construction des « dents creuses » limiterait la consommation des terres agricoles pour les extensions des agglomérations.

- ◆ **Liaisons douces (piétons et/ou cycles).**

Un propriétaire s'oppose à la création d'une liaison douce à Lesquidic Huella, cette liaison douce débouchant dans leur propriété privée bâtie (Habitation principale).

- ◆ **Emplacements réservés**

Aucun commentaire ou observation particulière n'est portée lors de l'enquête publique.

- ◆ **Espaces verts des lotissements**

Aucune observation.

- ◆ **Règlement écrit**

Une question écrite(RPLU 2) concernant les hauteurs maximale de constructions en zone Uh est posée (page 20/97). Il convient de faire la différence entre les constructions neuves et les rénovations. Pour une meilleure compréhension et ne pas créer d'ambiguïté il apparait souhaitable de supprimer le début de la rédaction du paragraphe « Des hauteurs inférieures pourront être imposées... » et éviter de voir être imposées des toitures plates en contradiction avec les constructions traditionnelles avec pentes existantes.

Le changement de destination des bâtiments dans les zones A et N ne semble pas très clair, en particulier des bâtiments situés à proximité de siège d'exploitation. Il est souhaitable de statuer sur les possibilités de changement de destination d'une manière plus précise et par bâtiments concernés.

◆ **Eaux pluviales**

Une propriétaire signale (Mme GUILLERMOU, A-M) adresse un courrier (C7) expliquant que sa propriété au Sud du Prajou est inondée en période hivernale, par le ruissellement des eaux pluviales, ce qui n'était pas le cas les années antérieures.

Aucune observation n'est formulée, sur le projet de schéma du réseau des eaux pluviales, mais ne faisaient pas l'objet de l'enquête publique, bien qu'un dossier était présent dans les documents soumis à la connaissance du public.

◆ **Réseaux d'assainissement**

Trois personnes se sont renseignées sur le projet du réseau d'assainissement des eaux usées. Avis favorables au projet et souhait de raccordement de leurs propriétés. Posent la question sur le délai de réalisation.

◆ **Changements de destination**

Le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination n'est pas jugé exhaustif. Devra faire l'objet d'un nouvel examen.

◆ **Trame verte et bleue**

Elle est évoquée par les services de l'Etat qui estime qu'il y est porté atteinte dans le projet de l'OAP 4.

◆ **Patrimoine archéologique**

Pas de commentaire reçu si ce n'est une atteinte portée à l'environnement d'un site classé monument historique Château et allée de « Cleffontaines »

◆ **Zones humides**

Aucune observation, juste de simples renseignements sur la matérialisation graphique.

◆ **Marge de recul**

Plusieurs intervenants ont découvert la réalité des marges de recul existantes dans le projet et n'ont aucune notion de leurs conséquences sur les contraintes à l'urbanisation. Pas d'observation particulière à ce sujet.

◆ **Divers**

Des intervenants font part de leur satisfaction quant à l'accueil, la disponibilité et les explications apportées lors de leurs contacts avec le commissaire enquêteur et indirectement avec le service « Urbanisme » de la mairie.

Plusieurs personnes disent avoir sollicité la mairie lors de l'élaboration du projet de PLU et mentionné par courriers leurs souhaits. Elles constatent qu'il n'a pas été tenu compte de leurs souhaits sans explications ultérieures et devant consulter le commissaire enquêteur à ces sujets.

Aucune observation n'est formulée sur des questions de sécurité, d'incendie, d'entretien de voirie.

Le passage de terrains bâtis ou non en zones naturelles ou agricoles interroge quant à la valeur vénale du bien, de la possibilité d'indemnités pour préjudice subi ou de la possibilité de construire lorsque ces terrains sont situés dans un lotissement où l'urbanisation est déjà importante. Pour beaucoup l'application de la loi ALUR qui en fait une référence de travail dans le projet, apparaît inappropriée et difficilement compréhensible.

## **d'urbanisme, d'aménagement du schéma directeur des eaux pluviales et du réseau d'assainissement des eaux usées.**

### **Questions induites par l'étude du dossier et des observations exprimées lors de l'enquête publique.**

- L'étude du dossier apporte la constatation que les projets d'urbanisation concernent l'ensemble de la commune et que projet n'est pas impliqué par la loi littoral.
- Les projets de création de zones constructibles, à l'exception de deux zones 2AUh, sont toutes classés en 1AUhb ou 1AUhc et semblent constitutifs d'un étalement urbain important. Est-il nécessaire de maintenir l'ensemble de ces parcelles dont quelques unes sont d'une superficie restreintes qui créent d'avantage un mitage d'urbanisation qu'une réelle nécessité de renforcement de l'habitat présent.
- La situation d'une zone « N » introduite dans une zone très urbanisé dans le secteur de Menez Braz, interroge et ne semble pas justifiée, alors qu'il apparaît souhaitable de densifier l'urbanisation de ce secteur.
- La création d'un espace urbanisé 1AUhb (OAP n°2) à Ty Guen portera une réelle atteinte à l'environnement spécifique (site classé) de cette zone et son environnement immédiat. On peut s'interroger sur la nécessité de son maintien dans le projet du PLU.
- Concernant les zones « A », il semble que plusieurs zones classées « N » sont importantes et pourraient être revues en classement « A » maintenant ainsi le potentiel agricole et agronomiques des sols, en concordance avec le caractère agricole de la commune. Plusieurs demandes de classement en « A » de zones « N » sont formulées par des propriétaires fonciers de la commune.
- Le projet d'OAP n°13 chemin de Kergrimen crée une extension d'habitation et surtout dans sa partie Nord enclave une voir deux parcelles maintenues en classement « A ». N'est-il pas plus logique et conforme à la situation des lieux, soit de supprimer cette OAP, soit de permettre l'ensemble d'urbanisation des trois parcelles et finaliser l'urbanisation de la partie Est de ce secteur et supprimant la création d'une dent creuse « minime » surface enclavée et classée en «A ».
- A Ty Glaz une parcelle n° 1957 ou 1057 en violet sur le document est classée Ui. Sur cette parcelle est présent un garage automobile, seule activité... Le classement Ui semble erroné au regard de l'activité existante et mériterait d'être revu.
- Le projet du site de Lesquidic Huella interpelle quant à sa constitution. Si l'urbanisation de la partie Ouest ne pose pas question, pourquoi réduire sensiblement une partie de la zone agricole. La création de l'urbanisation créera l'obligation de traverser une zone urbanisée par les engins agricoles, impliquera des difficultés de gestion des cultures de la zone cultivée, de plus ce secteur est desservi semble-t-il par un chemin privé, qu'il sera nécessaire de rétrocéder au domaine public, qu'en est-il de l'avis des propriétaires...Il apparaît opportun de maintenir l'ensemble de cet espace agricole en l'état.
- Le secteur Nord-Ouest de la commune est classé « N ». Rien ne semble justifier un tel classement. Dans un souci de cohérence avec les usages agricoles actuels il apparaît souhaitable d'inscrire l'ensemble de ce secteur en « A ».
- Le règlement écrit :  
La requête de Mme BRETON, Régine (RPLU 2), concernant la rédaction de l'article page 20/97, concernant la hauteur maximale des constructions en zone Uh (article Uh10) est recevable. La suppression de la partie de paragraphe « Des hauteurs inférieures pourront être imposées » permettra une meilleure compréhension du texte et des conditions de construction des toitures (pentes ou toit plat).
- Concernant les observations des Personnes Publiques Associées, un mémoire en réponse (même s'il n'est pas obligatoire) a été rédigé par la commission du PLU. Les réponses figurant dans la



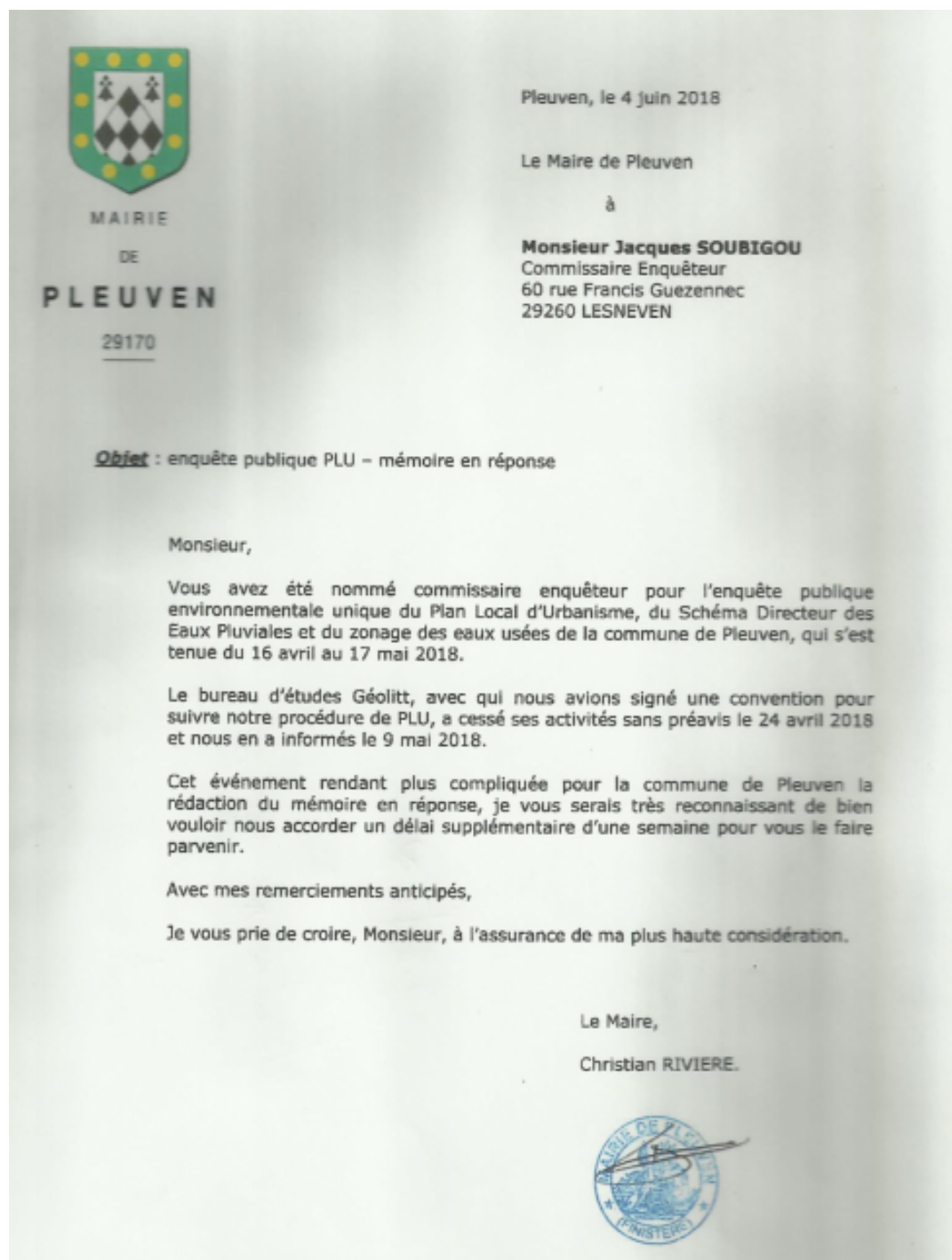
colonne du mémoire « propositions de la commission PLU » sont-elle définitives, bien qu'elles semblent ne pas tenir compte d'un nombre important d'observations et de demande de modifications des PPA/DDTM et CA.

- Les documents graphiques :  
Une rectification est sollicitée par M.De Pillot, Dominique, concernant l'absence de continuité d'un talus au lieu-dit St Tudy, zone classée « N » et en proximité d'un monument répertorié. Ce talus ayant été dérasé, semble-t-il d'une manière illégale.  
(A adressé un courrier pour cette demande).

Un oubli existe dans la représentation graphique de la zone du site de Kérambris. La fin de la parcelle dans la partie Sud du site n'est pas comprise dans la zone 1AUhd, alors qu'elle est partie prenante et déjà propriété de l'ensemble du site du pôle de valorisation des déchets de Kérambris (communauté de communes du Pays de Fouesnant). De même sur la zone est maintenue la présence d'un talus « protégé », qui n'existe plus depuis l'exploitation du site. Il apparait nécessaire de procéder aux rectifications nécessaires.

0 0 0 0  
0 0  
0

## Annexe 3



## Annexe 4



MAIRIE  
DE  
**PLEUVEN**  
29170

### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Christian RIVIERE, Maire de PLEUVEN, certifie que l'arrêté lançant l'enquête publique environnementale unique du Plan Local d'Urbanisme, du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et du zonage des eaux usées de la commune de Pleuven, a été affiché à la mairie de Pleuven du 20 mars au 18 mai 2018.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Pleuven, le 28 mai 2018.

Le Maire,

Christian RIVIERE.



*Annexe 5*

**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME,  
DU SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES  
ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE PLEUVEN**

**MEMOIRE EN REPOSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE  
DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

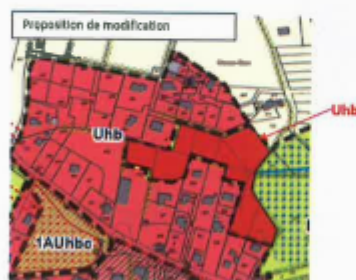
*(Les réponses apportées au commissaire enquêteur apparaissent en bleu dans le texte)*

- Les projets de création de zones constructibles, à l'exception de deux zones 2AUh, sont toutes classés en 1AUhb ou 1AUhc et semblent constitutifs d'un étalement urbain important. Est-il nécessaire de maintenir l'ensemble de ces parcelles dont quelques-unes sont d'une superficie restreintes qui créent d'avantage un mitage d'urbanisation qu'une réelle nécessité de renforcement de l'habitat présent ?

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

- La situation d'une zone « N » introduite dans une zone très urbanisée dans le secteur de Menez Braz, interroge et ne semble pas justifiée, alors qu'il apparaît souhaitable de densifier l'urbanisation de ce secteur.

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.



- La création d'un espace urbanisé 1AUhb (OAP n°2) à Ty Guen portera une réelle atteinte à l'environnement spécifique (site classé) de cette zone et son environnement immédiat. On peut s'interroger sur la nécessité de son maintien dans le projet du PLU.

La commune se range à l'avis de l'ABF, du Préfet et de la Chambre d'Agriculture et propose de supprimer la zone 1AUhb eu égard :

- à la proximité de l'allée boisée du château de Cheffontaines (château classé au titre des MH, parc et allée classés au titre des sites naturels)
- la préservation de plateau mis en valeur par l'agriculture

- Concernant les zones « A », il semble que plusieurs zones classées « N » sont importantes et pourraient être revues en classement « A » maintenant ainsi le potentiel agricole et agronomique des sols, en concordance avec le caractère agricole de la commune. Plusieurs demandes de classement en « A » de zones « N » sont formulées par des propriétaires fonciers de la commune.

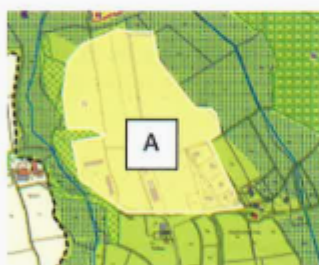
Le classement en zone N de terres agricoles n'interdit pas les pratiques agricoles mais permet de protéger les paysages et la trame verte et bleue contre toutes installations de bâtiments.

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

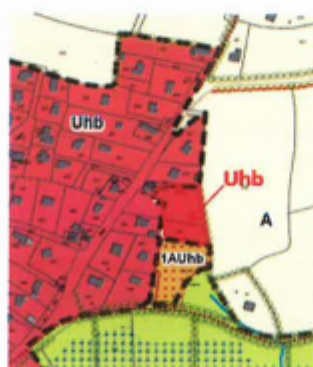


- **Siège de Keraris Traon : la limite de la zone N est légèrement revue afin de prendre en compte la présence du bâtiment d'exploitation**



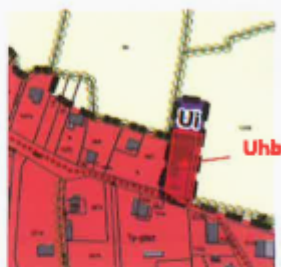
La commune maintient le zonage N sur la zone de pâturages de la ferme de Créac'h Quéta, cette zone faisant partie de la trame verte et bleue du SCoT. De même elle maintient les vergers en zone N et note que l'INAO n'a fait aucune remarque à ce sujet.

- Le projet d'OAP n°13 chemin de Kergimen crée une extension d'habitation et surtout dans sa partie Nord enclave une voir deux parcelles maintenues en classement « A ». N'est-il pas plus logique et conforme à la situation des lieux, soit de supprimer cette OAP, soit de permettre l'ensemble d'urbanisation des trois parcelles et finaliser l'urbanisation de la partie Est de ce secteur et supprimant la création d'une dent creuse « minime » surface enclavée et classée en «A ».
- Les parcelles en question étant des fonds de jardin, la commune propose de les classer en zone U jusque la haie à protéger matérialisée sur le plan



- A Ty Glaz une parcelle n° 1957 ou 1057 en violet sur le document est classée Ui. Sur cette parcelle est présent un garage automobile, seule activité... Le classement Ui semble erroné au regard de l'activité existante et mériterait d'être revu.

La commune propose d'intégrer ce bâtiment d'activité à la zone Uhb ; le zonage Uhb autorisant l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. La zone Ui initiale est pour partie classée en zone Uhb (partie comportant le bâtiment d'activité) et pour partie en zone A.



- Le projet du site de Lesquidic Huella interpelle quant à sa constitution. Si l'urbanisation de la partie Ouest ne pose pas question, pourquoi réduire sensiblement une partie de la zone agricole. La création de l'urbanisation créera l'obligation de traverser une zone urbanisée par les engins agricoles, impliquera des difficultés de gestion des cultures de la zone cultivée, de plus ce secteur est desservi semble-t-il par un chemin privé, qu'il sera nécessaire de rétrocéder au domaine public, qu'en est-il de l'avis des propriétaires...Il apparaît opportun de maintenir l'ensemble de cet espace agricole en l'état.

Cette parcelle agricole enclavée est appelée à disparaître à moyen terme, car très difficile à exploiter, non épanachable 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.

- Le secteur Nord-Ouest de la commune est classé « N ». Rien ne semble justifier un tel classement. Dans un souci de cohérence avec les usages agricoles actuels il apparaît souhaitable d'inscrire l'ensemble de ce secteur en « A ».

Le classement N est justifié tant pour des motifs environnementaux que paysagers, à savoir la protection de l'anse de Saint-Cadou.

- Le règlement écrit :

La requête de Mme BRETON, Régine (RPLU 2), concernant la rédaction de l'article page 20/97, concernant la hauteur maximale des constructions en zone Uh (article Uh10) est recevable. La suppression de la partie de paragraphe « Des hauteurs inférieures pourront être imposées » permettra une meilleure compréhension du texte et des conditions de construction des toitures (pentes ou toit plat).

Il est proposé de modifier la phrase de la manière suivante : « des hauteurs inférieures devront être imposées »

- Concernant les observations des Personnes Publiques Associées, un mémoire en réponse (même s'il n'est pas obligatoire) a été rédigé par la commission du PLU. Les réponses figurant dans la colonne du mémoire « propositions de la commission PLU » sont-elles définitives, bien qu'elles semblent ne pas tenir compte d'un nombre important d'observations et de demande de modifications des PPA/DDTM et CA.

Concernant les zones AU, les modifications suivantes sont proposées :

- 1 AUhb de Lesquidic : réduction de la zone 1AUB afin de préserver la coupure d'urbanisation. La zone 1 AU s'arrête au talus existant à préserver. L'OPA sera modifiée en conséquence



- 1AUhb route de Kerguidal = suppression de la zone constitutive d'une urbanisation linéaire
- 1AUhbc route de Fouesnant = suppression de l'indice "c" en application du SCoT. La zone sera classée en 1AUhb
- Maintien de la zone 1AUh de Ty Flatrès : l'OAP sera complétée afin de faire figurer en limite est le symbole indiquant "haie, talus planté à créer"
- Maintien de la zone 1AUh de Lesquidic Huella (voir réponse p.3)
- Maintien de la zone 1AUhbp de Noguellou. Le périmètre de l'OAP sera revu, il ne prendra pas en compte les bouts de parcelles situées à l'ouest de la haie à préserver

Changement de destination : sur les 30 bâtiments inventoriés la CDPENAF a noté que 9 sont situés à proximité de bâtiments d'exploitation agricole en activités et a donc donné un avis défavorable considérant que le changement de destination des bâtiments inventoriés est susceptible de constituer une gêne pour l'agriculture.

Sur ces 9 bâtiments, la commune maintient les 3 bâtiments de Kerliverien Huella, l'exploitation agricole ayant cessé son activité. A Maner Bihan, il convient de supprimer l'étoile portant sur la maison à usage d'habitation, mais de conserver l'autre étoile.



Une commission PLU est prévue le 3 juillet 2018, afin d'informer les élus de Pleuven des modifications à apporter suite à l'enquête publique, et afin d'étudier et prendre en compte certaines autres demandes des PPA.

• Les documents graphiques :

Une rectification est sollicitée par M. De Pillot, Dominique, concernant l'absence de continuité d'un talus au lieu-dit St Tudy, zone classée « N » et en proximité d'un monument répertorié. Ce talus ayant été dérasé, semble-t-il d'une manière illégale.  
(A adressé un courrier pour cette demande).

La Cour d'Appel de Rennes a jugé que la démolition du talus en question était constitutive d'une faute. Le Code de l'Urbanisme prévoit dans son article L.151-19 que le règlement du PLU peut définir les prescriptions de nature à assurer la restauration d'éléments de paysage (courrier du Conseil de la commune en date du 15 juin 2018 joint).

Aussi, le talus détruit illégalement peut tout de même figurer au PLU.

Un oubli existe dans la représentation graphique de la zone du site de Kérambris. La fin de la parcelle dans la partie Sud du site n'est pas comprise dans la zone 1AUhd, alors qu'elle est partie prenante et déjà propriété de l'ensemble du site du pôle de valorisation des déchets de Kérambris (communauté de communes du Pays de Fouesnant). De même sur la zone est maintenue la présence d'un talus « protégé », qui n'existe plus depuis l'exploitation du site. Il apparaît nécessaire de procéder aux rectifications nécessaires.

Il s'agit d'erreurs matérielles qui seront corrigées :

- les deux parcelles appartenant à la CCPF seront intégrées à la zone 1AUvd
- l'indication d'un talus sera supprimée, ce dernier n'existant pas.

Pleuven, le 19 juin 2018.

Le Maire,

Christian RIVIERE.































