

Abrogation de la carte communale, élaboration du Plan Local d'Urbanisme et zonage d'eaux pluviales de la ville de LANDREVARZEC



Enquête publique du 29 novembre 2016 au 29 décembre 2016

Conclusions et avis

Contenu

Conclusions et avis	2
1 Rappel de l'objet de l'enquête et des caractéristiques du projet	2
1-1 Objet de l'enquête	2
1-2 Caractéristiques du projet.....	2
2 Déroulement de l'enquête	3
3 Synthèse des observations (rappel)	3
4 Mémoire en réponse de la commune	3
5 Avis sur les éléments du dossier.....	4
5-1 Nécessité d'un Plan Local d'Urbanisme	4
5-2 Principales caractéristiques du PLU	4
5-3 Le zonage des eaux pluviales	5
6 Avis sur les observations formulées par les PPA	6
7 Observations formulées par le public et le commissaire enquêteur	9
7-1 Zonage du règlement graphique (zones constructibles).....	9
7-2 Règlement écrit : changement de destination.....	11
7-3 Autres remarques.....	12
8 Conclusion générale et avis	14

Conclusions et avis

1 Rappel de l'objet de l'enquête et des caractéristiques du projet

1-1 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANDREVARZEC, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 09 juin 2016. Suite à l'approbation du PLU, la carte communale sera abrogée. L'élaboration du PLU est accompagnée d'un schéma directeur d'assainissement pluvial accompagné d'un zonage.

La commune ayant conservé la compétence en matière de PLU, le maître d'ouvrage est donc la mairie de LANDREVARZEC représentée par son maire, Monsieur Hervé TRELLU.

1-2 Caractéristiques du projet

La municipalité souhaite mettre en œuvre un projet qui réponde à un accroissement limité du nombre d'habitants permettant le renouvellement de sa population par l'installation de jeunes et le maintien de la mixité sociale tout en limitant au mieux la consommation de nouvelles terres agricoles pour la construction des logements nécessaires.

Pour cela, les options retenues sont :

- La confortation du bourg dans lequel une densification de l'habitat est possible et une extension limitée vers le sud-ouest déjà amorcée ces dernières années.
- L'extension du secteur du hameau de Ty Pin-Ty Tokig qui se trouve à proximité de la pointe sud-ouest du bourg et a aussi connu une croissance les années précédentes
- La densification du hameau de Quilinen sans extension du secteur actuellement ouvert à l'urbanisation.

Par ailleurs, les secteurs regroupant des activités artisanales et industrielles sont identifiés par un zonage Ui (activités de type artisanal, commercial, tertiaire ou de services) pour l'entreprise GUYADER et Ui pour sa partie bâtie puis AUi pour le terrain adjacent qui lui appartient concernant l'entreprise VOLAVEN.

Les autres secteurs comportant des activités artisanales sont confortés sous forme de quatre STECAL en zonage Ai (STECAL situé en zone agricole) permettant leur évolution. Ce sont, du nord au sud, le STECAL du Moulin du Lay, le STECAL de Kerguélegan, le STECAL de Ty Nevez Kerlestrec nord et celui de Ty Nevez Kerlestrec sud.

2 Déroulement de l'enquête

Par décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 21 octobre 2016 Mme LEFEBVRE Agnès a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. STERVINO Michel en qualité de suppléant.

L'enquête s'est tenue du mardi 29 novembre 2016 au jeudi 29 décembre 2016.

Les permanences ont été fixées les

- Mardi 29/11 de 9h à 12h
- Vendredi 02/12 de 14h à 17h
- Mercredi 07/12 de 9h à 12h
- Samedi 17/12 de 9h à 12h
- Jeudi 29/12 de 14h à 17h

3 Synthèse des observations (rappel)

Toutes les observations concernent le PLU de la commune et essentiellement son règlement graphique.

Sept observations (n^{os} O.1 et O.4 regroupées, O.5, O.6, O.8, O.10, O.12, O.14) sont des contre-propositions portant sur le zonage du règlement graphique, une seule (n° O.13) porte sur le règlement écrit (changement de destination de bâtiments agricoles) et une (n°O.9 et O.16 regroupées) demande des rectifications de la carte de règlement graphique où des lieux sont mal indiqués ou mal dénommés.

4 Mémoire en réponse de la commune

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique a été fourni le 17 janvier 2017 par courriel et reçu par courrier le 19 janvier 2017.

Ce mémoire, joint en annexe au rapport d'enquête, a abordé tous les points listés dans le procès-verbal d'enquête. Les réponses fournies sont reprises dans la suite de cet avis, en particulier dans la **partie 7**.

Dans ce mémoire, la commune rejette les contre-propositions formulées par les intervenants à l'enquête qui ne permettent pas de respecter les objectifs ayant présidé à l'élaboration du PLU et en particulier le choix des zones prévues pour renforcer ou étendre l'urbanisation.

5 Avis sur les éléments du dossier

5-1 Nécessité d'un Plan Local d'Urbanisme

Depuis 2006, la commune possédait une carte communale définissant uniquement les secteurs constructibles et ceux où les constructions étaient interdites. Même si l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme fixe la règle de la constructibilité limitée, dont le but est d'éviter la réalisation d'un habitat dispersé (« mitage des campagnes ») et un développement des petits bourgs et hameaux en « tache d'huile », cet article pouvant servir de base au refus de construire sur les parcelles situées à l'extérieur du bourg ou de ses hameaux, ce dispositif ne permettait pas de planifier l'évolution de la commune sur le moyen et le long terme.

Le PLU est un document qui définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable et permettra de maîtriser et de planifier son développement en conciliant l'économie résidentielle et les autres formes d'économie (agriculture et industrie, commerces et services) tout en se mettant en compatibilité avec les documents supra-communaux que sont le SCoT de l'Odet et le programme local d'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays Glazik et en prenant en compte l'ensemble de la législation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi Urbanisme et Habitat, loi Engagement National pour le Logement, loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, loi ENE dite « Grenelle 1 et 2 », loi ALUR, Loi AAAF, loi Macron).

En cela, l'élaboration du PLU est une nécessité et l'abrogation de la carte communale est logique au vu de ce qui précède.

5-2 Principales caractéristiques du PLU

5-2-1 Habitat

Le scénario retenu dans le cadre du PADD envisage 200 habitants supplémentaires en 10 ans, 130 nouveaux logements à créer et une surface de 10 ha à réserver pour permettre l'implantation de nouveaux logements. Cela correspond à la moyenne de 13 logements/ha et répond aux prescriptions du SCoT et du PLH.

Le nombre de logements à produire est de 10 par an dans le PLH 2012-2018. La commune prévoit un développement urbain progressif compte-tenu de la conjoncture actuelle avec 10 logements/an sur 2 ou 3 ans puis un rythme de production qui devrait s'accroître sur la période suivante (au-delà de 2018) pour atteindre les 130 logements en 10 ans.

Le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation foncière de 30 à 35% par rapport à la période 2001-2010 –période ayant servi de référence au SCoT- pour l'accueil d'un même niveau de population.

Au PLU, environ 9 ha sont potentiellement disponibles dont 6.08 ha en extension, 1.92 ha en dent creuse (bourg et Ty Pin-Ty Tokig) et 0.97 ha en renouvellement urbain (bourg). Le choix d'extension de l'urbanisation à Ty Pin-Ty Tokig répond à une possibilité de ne pas vivre au bourg.

Les trois pôles d'urbanisation sont :

- le bourg où des terrains seront ouverts à l'urbanisation en prolongement immédiat et où sont prévues des opérations de réinvestissement urbain et de densification
- Ty Pin-Ty Tokig où des terrains seront ouverts à l'urbanisation en prolongement immédiat
- Quilinen où seule une densification est permise

5-2-2 Activités artisanales et équipements

En accord avec le PADD, le PLU prévoit de pouvoir conforter ses activités artisanales et ses équipements publics avec 3.46 ha de potentiels d'extension pour les activités économiques et 1.49 ha pour les équipements. Par ailleurs, la mise en place de périmètres de centralité (trame spécifique sous forme de croix mauves) au bourg comme dans les deux autres pôles urbanisés devrait favoriser la pérennité des commerces existants et l'installation de nouveaux commerces dans ces zones où ces activités sont compatibles avec l'habitat.

5-2-3 Les zones naturelles et agricoles

Les zones naturelles constituent en grande partie la trame verte et bleue et matérialisent les continuités écologiques. Elles sont représentatives de la qualité environnementale de la commune. Les dispositions du règlement écrit permettent de les préserver.

Les secteurs humides (fonds de vallées et prairies humides) sont identifiés par une trame (symboles bleus) associée à un règlement spécifique assurant leur protection.

Les zones agricoles représentent la part prépondérante de la surface de la commune. L'activité agricole liée à ces espaces est privilégiée par les dispositions du règlement écrit qui s'y attache.

5-3 Le zonage des eaux pluviales

L'élaboration du PLU s'accompagne d'une révision du schéma directeur des eaux pluviales.

Les deux objectifs principaux sont

- d'assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations
- de maîtriser la pollution rejetée par temps de pluie dans le milieu naturel et en rappelant son orientation vers une gestion des eaux pluviales à la source et non plus vers une collecte systématique des eaux pluviales afin de maîtriser les coûts de l'assainissement pluvial collectif.

La prise en compte de la gestion de l'ensemble des eaux pluviales permettra de remédier aux problèmes existants (débordements dans le bourg par fortes pluies), de réduire la pollution engendrée par le ruissellement et de garantir l'urbanisation prévue par le PLU.

Les caractéristiques les plus importantes du projet consistent en l'agrandissement du bassin de rétention du Clos des Chênes (passant de 700 m³ à 1250 m³) et la création d'un ouvrage de rétention dans le secteur situé en limite est du cœur de bourg dit du Salou (220 m³) pour traiter les eaux collectées par le réseau du cœur de bourg et des lotissements contigus.

Dans le cadre de tout nouveau projet d'aménagement s'appliquera un coefficient d'imperméabilisation maximum afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et des mesures compensatoires douces (bassins paysagers, noues stockantes, tranchées drainantes, ...) seront intégrées pour tout projet situé en zone d'urbanisation future.

La carte de zonage indique la valeur du coefficient d'imperméabilisation pour chaque zone.

6 Avis sur les observations formulées par les PPA

Les réponses apportées suite aux observations émises dans le cadre de la consultation sur le projet de PLU arrêté sont en général favorables aux demandes formulées.

La plupart des précisions, ajouts et corrections demandés sont acceptés tels que l'institution du droit de préemption urbain sur le PLU approuvé et l'annonce de l'opération comprenant 9 logements sociaux en cours ou l'instauration d'un zonage indicé spécifique sur le périmètre du risque industriel de la société GAZARMOR située à QUEMENEVEN par exemple.

Cependant certains choix de la commune sont maintenus malgré les demandes de modifications formulées. Ce sont ces points que je choisis de détailler ici, en rappelant ce qui est en question, la réponse fournie par la commune (en italique) et mon avis sur le sujet.

6-1 Urbanisation concernant les habitations

A propos de la gestion économe de l'espace, la Préfecture du Finistère remet en question la constructibilité à Ty Tokig du fait de son éloignement du bourg (étalement).

Pour l'urbanisation future, elle demande de justifier le choix qui consiste à prévoir deux zones à urbaniser proches du centre bourg mais en les mettant en 2AUh -alors qu'elles étaient en zone constructible sur la carte communale- et de mettre en 1AUh une zone située à plus d'un km à l'ouest du bourg.

Réponse : la commune souhaite pouvoir conforter le secteur Ty Pin-Ty Tokig afin de proposer une alternative au bourg d'autant que l'extension du bourg est contrainte par la présence de terres agricoles de bonne qualité qu'il convient de préserver (respect de l'orientation 2.1 du PADD : conserver le capital agricole de la commune).

Les deux zones 2AUh sont toujours cultivées actuellement et constitueront des réserves foncières. Concernant les zones 1AUh, il s'agit de secteurs dans lesquels existent déjà des permis d'aménager.

Avis

Le hameau de Ty Tokig s'est développé au cours des dernières années au point de devenir le second secteur urbanisé de la commune. Il est proche du bourg, au contraire de nombreux autres hameaux plus petits. La présence de terres agricoles de qualité en bordure du bourg conduit à réaliser l'extension de l'urbanisation dans d'autres secteurs. De ce point de vue, ce choix me semble donc justifié.

Concernant l'urbanisation future, les choix de zonage 1AUh et 2AUh semblent contraints par des décisions antérieures (permis d'aménager accordés ou en cours d'instruction).

6-2 Zonage AUi et activités économiques

Concernant les zones d'urbanisation future, la Préfecture du Finistère demande de justifier l'ouverture à l'urbanisation de 1.67 ha en 1AUi et de 2.12 ha en 2AUi.

Sur le même sujet, la Chambre d'agriculture demande la prise en compte des besoins et des offres au niveau de l'intercommunalité.

La CCI demande de restreindre le périmètre de centralité du bourg et remarque que ceux des hameaux de Quilinen et Ty Tokig s'étendent dans des zones d'habitat n'étant pas destinées à accueillir des commerces.

Réponse : ces zones permettent de prévoir les besoins en matière de développement économique d'entreprises existantes ou qui souhaiteraient s'implanter. La CCPG qui est compétente en matière économique, n'a fait aucune observation sur ce point.

Concernant les périmètres de centralité, la SYMESCOTO a souligné leur pertinence.

Avis

La zone 1AUi de Roz Huella contigüe à l'entreprise VOLAVEN me semble justifiée dans la perspective d'un développement économique de cette entreprise ou pour l'installation d'une nouvelle entreprise. Par contre, je trouve la commune bien optimiste en créant la zone 2AUi face à la zone d'activité de Kerdalaë (Ui) qui n'est pas encore totalement occupée actuellement. C'est une perspective de développement à long terme...

6-3 Les STECAL

La Préfecture du Finistère à propos du STECAL de Ty Nevez Kerlestrec nord remarque sa localisation en bordure de zone humide et l'absence d'assainissement collectif. Il pose aussi la compatibilité de ce STECAL avec les documents du SAGE et du SDAGE.

Par ailleurs, en référence à l'avis de la CDPENAF qui donne un avis favorable aux 4 STECAL prévus, il soulève l'opportunité de zoner également en Ai deux activités (l'atelier de mécanique agricole situé au Moulin du Lay et le café-station essence de Ty Nevez Kernéon).

La Chambre d'agriculture demande d'englober la forge au STECAL du Moulin du Lay.

Réponse : les possibilités d'extension des bâtiments dans les deux STECAL Ai du secteur sont limitées par le règlement écrit et toute demande sera soumise à une étude de sol et à l'avis favorable du SPANC.

Les deux STECAL seront ajoutés et la forge intégrée dans celui du Moulin du Lay.

Avis

Le STECAL de Ty Nevez Kerlestrec nord est clairement une enclave en zone humide, il ne me semble pas raisonnable de permettre la moindre extension et la pertinence de ce STECAL se pose. L'ajout des deux STECAL est logique tout comme l'intégration de la forge au STECALvoisin. C'est d'ailleurs une demande que j'avais formulée dans le PV de synthèse.

6-4 Les eaux usées

La Préfecture du Finistère note le problème du traitement des eaux usées dans la station de la commune devenue obsolète et signale que le transfert sur la station d'épuration de BRIEC (prévu pour fin 2016) devra être opérationnel avant l'entrée en vigueur du PLU faute de quoi, aucune nouvelle construction ne pourra être acceptée.

Elle souligne par ailleurs que si aucun secteur n'est inapte à la réalisation d'un assainissement non collectif, plusieurs secteurs présentent des contraintes fortes or ni la zone 1AUi de Roz Huella ni le secteur Uhb de Ty Tokig n'ont fait l'objet d'une étude pédologique. Elle demande de s'assurer que ces secteurs ouverts à l'urbanisation pourront disposer d'un assainissement non collectif réglementaire, faute de quoi ils ne pourraient être urbanisés.

Réponse : le PLU devant être approuvé début 2017, le raccordement à la station de BRIEC sera alors réalisé.

La zone Uhb de Ty Tokig fait l'objet d'un permis d'aménager qui comporte ces éléments et la zone 1AUi de Roz Huella est raccordable à la station d'épuration liée à l'activité économique existante qui utilise une capacité de 6000 équivalents-habitants pour une capacité nominale de 15000 équivalents habitants.

Avis

Le problème du traitement des eaux usées de la commune n'est toujours pas réglé puisque le raccordement à la station de BRIEC n'était toujours pas effectif début janvier ; j'avoue aussi mon scepticisme vis-à-vis de l'urbanisation prévue sur Ty Tokig alors que le raccordement au réseau de collecte d'eaux usées n'est pas envisagé et que les sols ne sont pas des plus favorables à l'assainissement collectif (voir rapport et conclusions de l'enquête sur l'actualisation du zonage des eaux usées de LANDREVARZEC).

Concernant la zone 1AUi de Roz Huella, la présence d'une station de traitement toute proche et de capacité suffisante justifie ce zonage.

6-5 Zonage naturel et forestier et zonage agricole

La Préfecture du Finistère demande des changements du règlement écrit limitant la taille des extensions et nouvelles annexes (surface et hauteur) et sur l'emploi de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La CDPENAF donne un avis favorable sur le règlement des zones A et N sous réserve de fixer à 60 m² la taille minimum des maisons pouvant réaliser une extension, de limiter à 30 m² la surface cumulée des annexes et à 4 m leur hauteur.

Réponse : les demandes seront prises en compte hormis celle sur les hauteurs des bâtiments car elles sont appropriées aux caractéristiques du bâti local.

Avis

Je n'ai pas d'avis sur ces problèmes d'ordre techniques et esthétiques. Je note cependant une nuance : 30 m² pour les **nouvelles** annexes et non pour leur surface cumulée.

6-6 Changement de destination de bâtiments

La Préfecture du Finistère note que, sur le règlement graphique, 46 bâtiments étoilés au vu de leur caractère architectural ou patrimonial peuvent changer de destination alors qu'aucune information, photo ou descriptif n'est fourni dans le rapport de présentation ; elle demande de parfaire cet inventaire.

La Chambre d'Agriculture est défavorable à l'inscription des bâtiments sur les sièges des exploitations et à la démultiplication des logements sur d'anciens sites d'exploitation

Réponse : la mairie dispose d'un inventaire cartographique et d'une fiche descriptive pour chaque bâtiment étoilé mais que ces informations étaient trop volumineuses pour être jointes au rapport de présentation.

La commune vérifie et le cas échéant, les étoiles sur site d'exploitation seront supprimées.

Avis

Pour les bâtiments situés sur d'anciens sites d'exploitation, l'idée de ne pas figer ces bâtiments - souvent inoccupés actuellement- et de ne pas les laisser se perdre le temps passant me semble intéressante. Les conditions de leur réhabilitation pour en faire des logements devront être encadrées pour ne pas nuire aux activités agricoles existantes, mais cela peut permettre une conservation d'un patrimoine bâti et peut être une source de développement touristique pour la commune.

7 Observations formulées par le public et le commissaire enquêteur

Pour chaque observation, il est rappelé ce qui est en question, la réponse fournie par la commune (en italique) et mon avis sur le sujet.

7-1 Zonage du règlement graphique (zones constructibles)

Mme BOURHIS/LE BORGNE (Moulin de Kerlestrec – ZM 73)

Démarche au nom de son fils résidant à l'étranger. Terrain acheté vers les années 2000, constructible pour 2500 m² sur les 6680 m², ne l'était plus sur la carte communale de 2006. Demande qu'il redevienne constructible. Problème de taxation foncière.

Mémoire en réponse de la commune

Requête refusée. Il est classé en zone humide et se trouve loin des zones prévues à l'urbanisation

Avis

Ce terrain ne peut en effet pas « redevenir » constructible étant donné sa localisation. Le problème fiscal évoqué n'est pas du ressort de l'enquête.

Mme GOARDON (Penn ar Prad – ZM 35, 36, 77, 79)

Elle demande que ses parcelles soient constructibles. Evoque le problème des « dents creuses » qui deviendront des friches si non constructibles car ne peuvent être exploitées en agriculture

Mémoire en réponse de la commune

Requête refusée. Le terrain ne se situe pas dans une zone prévue à l'urbanisation. De plus, un permis lui a déjà été accordé sur une partie de ce terrain à la rentrée 2016. Le surplus est difficilement constructible au vu de la proximité de la RD

Avis

Ces terrains ne peuvent être inscrits dans une zone urbanisable sauf à y inscrire la totalité du hameau, ce qui remettrait en cause l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU. Décision logique de la part de la commune.

Collectif de familles (TY PIN - TY TOKIG – ZH 281, 282, 286, 397)

Accompagné par M KERNALEGUEN, élu municipal, ces familles déposent un dossier argumenté. Elles ont pris contact avec un lotisseur pour respecter la densité de 13 maisons à l'hectare. Il existe une possibilité d'accès à la route communale (rachat d'une bande de terrain à Mme DARCILLON sur la parcelle RH 54).

Mémoire en réponse de la commune

Requête acceptée. Ces parcelles seront ajoutées à la zone constructible (en 2AUh). On veillera particulièrement à ce que le projet de cet aménagement respecte les conditions d'assainissement (taille des lots), d'accès et l'implantation des maisons par rapport à la RD (bruit).

Avis

Dans la mesure où ce hameau constitue un pôle secondaire d'urbanisation et que l'ensemble des terrains est inclus dans une zone soit déjà construite, soit classée en 2AUh, la décision de la mairie me semble logique.

Mme HENAFF (TROHOET - ZN 225)

Terrain en prolongement de parcelles construites avec accès par la route de Quilinen. Deviendra une friche si non constructible car ne peut être exploité en agriculture.

Mémoire en réponse de la commune

Requête refusée. Le terrain se situe en campagne loin des zones constructibles prévues. Le terrain est également en extension de la zone bâtie existante.

Avis

Ce terrain ne peut être inscrit dans une zone urbanisable sauf à y inscrire la totalité du hameau, ce qui remettrait en cause l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU. Décision logique de la part de la commune.

Mme JACQ (MENEZ KERLEGAN - ZS 118)

Demande que sa parcelle, située dans un hameau à forte densité, soit constructible. Evoque le problème de ces terrains qui deviendront des friches si non constructibles car ne peuvent être exploités en agriculture.

Mémoire en réponse de la commune

Requête refusée. Ce hameau n'est pas prévu en zone constructible.

Avis

Ce terrain ne peut être inscrit dans une zone urbanisable sauf à y inscrire la totalité du hameau, ce qui remettrait en cause l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU. Décision logique de la part de la commune.

Mme CROISSANT-SANDJIVY (QUILINEN – ZK 210c et lot 151)

Demande que la parcelle ZK 210c et le lot 151 (pour sa partie hors zone humide) redeviennent constructibles comme c'était le cas en 1996, sous réserve de la possibilité de raccordement au tout à l'égout.

Mémoire en réponse de la commune

Requête refusée. Zone prévue en agricole avec des exploitations proches. Zone projet beaucoup trop grande.

Avis

L'une des orientations principales du PLU est de limiter la consommation de terres agricoles pour la future urbanisation. Le hameau de Quilinen est clairement annoncé comme une zone de densification et non d'extension de l'urbanisme. Décision logique de la part de la commune.

Mme DARCILLON (TY PIN – TY TOKIG - RH 54)

Elle souhaite que la partie constructible de sa parcelle soit agrandie afin de pouvoir vendre un terrain, sa propriété étant trop grande pour elle seule. Elle évoque le projet du collectif de familles traité précédemment.

Mémoire en réponse de la commune

Requête acceptée. Cette parcelle sera ajoutée à la zone constructible (en 2AUh). On veillera particulièrement à ce que le projet de cet aménagement respecte les conditions d'assainissement (taille des lots), d'accès et l'implantation des maisons par rapport à la RD (bruit).

Avis

Cette requête est en partie liée à celle du collectif de familles traité plus haut. Ce terrain contigu aux parcelles qui seront classées en 2AUh leur permettra un accès à la route communale. La décision de la commune va dans le sens de la densification souhaitée.

7-2 Règlement écrit : changement de destination.

Mme CROISSANT-GUYONNEAU (BRUNGUEN n° 14 - Lot 202)

Demande la prise en considération de son courriel de début décembre pour possibilité de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles afin de les rénover et en faire des habitations.

Mémoire en réponse de la commune

Requête refusée. De nombreuses demandes ont déjà été déposées sur ce bâtiment sans jamais recevoir d'avis favorables des divers services instructeurs.

Avis

Les bâtiments en question sont à proximité immédiate de bâtiments agricoles d'une exploitation en activité. Ces bâtiments ne peuvent donc être étoilés, même au vu de leur caractère architectural ou patrimonial, pour pouvoir changer de destination. Dans sa réponse à une observation de la Chambre d'agriculture, la commune a indiqué qu'elle ferait les vérifications nécessaires et que « les étoiles sur site d'exploitation seront supprimées ». La décision est donc logique.

7-3 Autres remarques

M LE BOHEC (MOULIN DE KERLESTREC - ZM 37, 51 et 52)

Consulte le règlement pour la possible extension d'une habitation et la construction d'une annexe. Demande des corrections sur la carte de règlement graphique pour positionner correctement le moulin, indiquer la présence d'un puits et rendre leur nom exact au ruisseau (de Saint Hervé) et au moulin (de KERLOSTREC).

Mémoire en réponse de la commune

Requête acceptée. Les documents seront corrigés.

Avis

Ce monsieur m'a semblé très attaché à l'histoire des lieux et donc à leur toponymie. Ces corrections le satisferont et permettront de garder la mémoire du Moulin de Kerlostrec.

Question du commissaire enquêteur concernant les STECAL prévues au PLU

1- Celle de Ty Nevez Kerlestrec nord est visiblement en pleine zone humide. Quelle activité peut-elle être compatible avec la préservation de cette zone ? (Risques de pollution accidentelle).

2- Celle de Ty Nevez Kerlestrec sud ne semble pas offrir de possibilité de construction supplémentaire dans son périmètre, étant donné le recul des 25 m prévu le long de la D770.

3- Celle de Moulin du Lay pourrait englober la forge située de l'autre côté de la D770, comme le suggère la Chambre d'Agriculture dans son avis, ce qui permettrait un développement éventuel de son activité.

Mémoire en réponse de la commune

1- Nous gardons le STECAL mais nous rajoutons une interdiction d'agrandissement des bâtiments existants et une interdiction de stockage de produits polluants.

2- Nous gardons le STECAL mais nous rajoutons une interdiction d'agrandissement des bâtiments existants.

3- Requête acceptée. Nous rajoutons également un STECAL sur le commerce de station-service située un peu plus haut vers le nord. Nous souhaitons pouvoir conserver ce service ou un local commercial à cet endroit.

Avis

Je prends acte de cette décision.

Question du commissaire enquêteur concernant la réserve foncière 1AUe du secteur de Kerdalae qui viendrait en compensation de l'ancien terrain de football passant en 1AUh : les équipements de loisirs étant a-priori mutualisés pour la communauté de commune, y-a-t-il un projet prévu pour cet emplacement qui réponde à une demande de la Communauté de Communes du Pays Glazik ?

Mémoire en réponse de la commune

Nous sommes depuis le 1^{er} janvier dans la communauté de communes « Quimper Bretagne Occidentale » (QBO). Nous n'avons pas de projets immédiats pour ce terrain. A voir avec les nouvelles instances de QBO.

Avis

Ce terrain constituera une réserve foncière dont la destination pourra toujours être modifiée plus tard.

8 Conclusion générale et avis

Le projet de PLU arrêté et les décisions de modifications apportées par la commune suite aux avis des services de l'état, des autres PPA et des observations formulées durant l'enquête publique sont aptes à produire un document d'urbanisme répondant aux objectifs fixés dans le cadre des différentes lois et des documents supra-communaux et d'assurer une évolution souhaitable pour la commune de LANDREVARZEC.

Ce PLU permet de répondre à une augmentation limitée du nombre d'habitants qui assure le renouvellement de la population et maintient la mixité sociale et générationnelle, tout en permettant une consommation foncière raisonnable et une maîtrise de l'étalement urbain.

Il conforte le caractère agricole de la commune en protégeant les zones nécessaires à cette activité économique indispensable, tout en permettant l'évolution du bâti et le changement de destination de bâtiments clairement identifiés.

Il assure aussi la pérennité et la possibilité de développement futur des activités industrielles, artisanales et de services par la mise en place de périmètres de centralité, par la création de STECAL et par le choix de réserver deux zones en AUi avec l'aval de la Communauté de Communes du Pays Glazik.

Il préserve les continuités écologiques par l'identification de la trame verte et bleue et le principe de non constructibilité de celle-ci. Cela conforte le choix de conserver la qualité environnementale de la commune.

C'est pourquoi j'émet un **avis favorable au PLU** de la commune de LANDREVARZEC.

En conséquence, j'émet un **avis favorable à l'abrogation de la carte communale**, document définissant uniquement les secteurs constructibles et ceux où les constructions étaient interdites et qui ne permettait pas de planifier et de maîtriser l'évolution de la commune sur le moyen et le long terme.

Le schéma directeur des eaux pluviales et son zonage sont à même d'éviter des risques « d'inondation » tels que connus dans le passé grâce à la construction et l'agrandissement de bassins de rétention au bourg. Les mesures limitant l'imperméabilisation des sols et les débits de fuite dans les nouvelles zones urbanisables sont à même de limiter le ruissellement et la pollution qu'il engendre. C'est pourquoi j'émet un **avis favorable au zonage des eaux pluviales**.

Fait à FOUESNANT, le 29 janvier 2017

Agnès LEFEBVRE, commissaire enquêtrice

