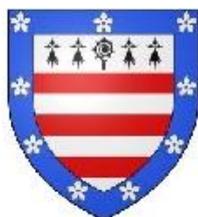


# Abrogation de la carte communale, élaboration du Plan Local d'Urbanisme et zonage d'eaux pluviales de la ville de LANDREVARZEC

---



Enquête du 29 novembre 2016 au 29 décembre 2016

\*\*\*

Rapport

## Contenu

Rapport.....	2
1. Généralités .....	2
1-1 Présentation de la commune .....	2
1-2 Objet de l'enquête et identité des demandeurs.....	2
1-3 Cadre réglementaire .....	3
2 Présentation du projet .....	3
2-1 L'historique.....	3
2-2 La situation actuelle .....	3
2-3 Les grandes lignes du projet.....	4
3 Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
3-1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités de l'enquête.....	5
3-2 Information du public.....	5
3-3 Déroulement de l'enquête .....	5
3-4 Entretien préalable.....	5
3-5 Ambiance générale de l'enquête publique.....	6
3-6 Opérations de clôture d'enquête.....	6
4 Composition et contenu des principales pièces des dossiers .....	7
4-1 Le dossier d'abrogation de la carte communale .....	7
4-2 Le dossier d'élaboration du PLU.....	7
4-3 Le dossier du schéma directeur d'assainissement pluvial .....	11
4-4 Commentaires du commissaire enquêteur sur les dossiers .....	13
4 Examen et synthèse des observations formulées par le public .....	14
4-1 Examen des observations.....	14
4-2 Synthèse des observations.....	17
4-3 Procès-verbal de synthèse de l'enquête .....	17
4-4 Mémoire en réponse de la commune.....	17

## Annexes

*Annexe 1 Parutions dans la presse*

*Annexe 2 Copie d'écran du site de la commune, affichage sur place et certificat d'affichage*

*Annexe 3 Courriel reçu hors délai*

*Annexe 4 Procès-verbal de synthèse*

*Annexe 5 Mémoire en réponse*

# Rapport

## 1. Généralités

### 1-1 Présentation de la commune

La commune de LANDREVARZEC existe depuis 1893.

Située au nord de Quimper, LANDREVARZEC est une commune rurale et suburbaine traversée du nord au sud par la route départementale 770 qui relie QUIMPER à CHATEAULIN. Elle est limitrophe sur sa partie ouest, du nord au sud, des communes de CAST, QUEMENEVEN et PLOGONNEC, au sud de la commune de QUIMPER et à l'est de la commune de BRIEC de l'ODET. La partie ouest de la commune est bordée par la vallée du Steir.

Sa population est de 1867 habitants (chiffres INSEE 2014) et sa superficie de 2032 hectares.

Son patrimoine architectural religieux est représenté, entre autres, par la chapelle de Quilinen, datant du XV<sup>ème</sup> siècle et son calvaire du XVI<sup>ème</sup> siècle et la chapelle Saint-Venec avec son calvaire datant eux, du XVI<sup>ème</sup> siècle, tous les quatre classés aux monuments historiques. Il existe plusieurs fontaines sur la commune (la fontaine St Guénolé, la fontaine St Jean près de l'église, la fontaine de Quilinen et celle de Saint-Venec), des fours à pain, des moulins à eau ainsi qu'un grand nombre d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

L'activité économique repose sur les domaines de l'agriculture, de l'artisanat et de l'agro-alimentaire avec les trois entreprises que sont GUYADER Gastronomie, VOLAVEN/VOLAILLES DE L'ODET (abattage et conditionnement de volailles) et CROISSANT/SARL Abattoirs Croissant la Bruyère Blanche (abattage et élevage de volailles en plein air).

LANDREVARZEC appartient à la Communauté de Communes du Pays Glazik (CCPG), née officiellement le 1er janvier 1994, avec quatre autres communes : BRIEC de l'ODET, EDERN, LANDUDAL, LANGOLEN.

La CCPG rejoindra la nouvelle communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale (Kemper Breiz Izel en breton) le 1er janvier 2017 suite à la fusion avec la communauté d'agglomération Quimper Communauté et l'intégration de la commune de QUEMENEVEN.

### 1-2 Objet de l'enquête et identité des demandeurs

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 Landrévarzec représentée par son maire, Monsieur Hervé TRELLU.

## 1-3 Cadre réglementaire

L'élaboration du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L123-10 du code de l'urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement (articles L123-1 à L123-19 pour la partie législative et articles R123-1 à R123-27 pour la partie réglementaire).

Il est procédé à une enquête unique ayant trois objets :

- L'abrogation de la carte communale
- L'élaboration du PLU
- Le zonage d'eaux pluviales

## 2 Présentation du projet de PLU

### 2-1 L'historique

Par délibération en date du 10 mars 2006, la commune de LANDREVARZEC a approuvé sa carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises, à l'exception des travaux réalisés sur des constructions existantes ou des constructions et réalisations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles. Cette carte communale a été approuvée par un arrêté préfectoral le 30 juin 2006. A cette date, l'élaboration du SCoT incluant la commune démarrait tout juste. La carte communale a fait l'objet d'une modification par délibération du conseil municipal du 28 septembre 2007, modification approuvée par l'arrêté préfectoral du 10 mars 2008.

Aucun délai de validité n'étant fixé pour les cartes communales, ce document a un caractère permanent tant qu'il n'est pas révisé ou remplacé par un Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2012, la commune a décidé d'élaborer un PLU afin de maîtriser et de planifier son développement tout en se mettant en conformité avec les documents supra-communaux que sont le SCoT de l'Odet, exécutoire depuis le 12 août 2012, et le programme local d'habitat (PLH) de la communauté de commune du Pays Glazik arrêté en Conseil Communautaire le 24 mai 2012 puis approuvé le 28 février 2013. En parallèle, la commune élabore un zonage d'assainissement des eaux pluviales qui permettra à la fois de résoudre les dysfonctionnements actuels et d'anticiper sur l'augmentation de l'urbanisation qui entraînera une imperméabilisation de nouvelles zones avec une augmentation du ruissellement pluvial.

### 2-2 La situation actuelle

La commune est structurée en trois pôles urbanisés proches les uns des autres (le Bourg, Ty Pin-Ty Tokig et Quilinen). Des constructions plus diffuses sont disséminées à travers tout le territoire, regroupées en petits hameaux isolés ou proches d'exploitations agricoles dont certaines ne sont plus en activité actuellement, seules les terres continuant d'être exploitées.

Il existe quatre zones réservées aux activités artisanales et industrielles incompatibles avec l'habitat délimitées sur la carte communale (Ets GUYADER en bordure nord-est du bourg, Ets VOLAVEN à

l'ouest du hameau de Brunguen, une activité de stockage au nord du secteur de Kerlestrec et une sous forme de réserve foncière aménagée depuis ( actuelle zone d'activité de Kerdaläe) mais des activités artisanales existent aussi dans trois secteurs habités (station-service au Moulin du Lay, stockage/commerce au hameau de Kerguélegan et stockage en bordure nord du hameau de Kerlestrec).

## 2-3 Les grandes lignes du projet

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).

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 et générationnelle tout en limitant au mieux la consommation foncière pour la construction des logements nécessaires et en renforçant la protection des espaces naturels et agricoles.

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.

## 3 Organisation et déroulement de l'enquête

### 3-1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités 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. STERVINOU 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

### 3-2 Information du public

Outre les publications légales dans les deux quotidiens régionaux que sont Ouest-France et Le Télégramme les samedi 12 novembre 2016, mercredi 30 novembre 2016 et mardi 06 décembre 2016, cette enquête a été annoncée sur le site internet de la ville. Le public avait la possibilité de consulter le dossier en ligne et une adresse électronique était indiquée pour permettre l'envoi d'observations par courriel.

D'autre part, des affiches ont été placées sur le territoire de la commune en différents lieux fréquentés par les habitants.

*Voir annexe 1 Parutions et annexe 2 Affichage*

### 3-3 Déroulement de l'enquête

Dans un premier temps, c'est Mme PESQUEUR de la communauté de communes du Pays Glazik qui a coordonné les opérations du fait de la simultanéité de cette enquête avec celle de l'actualisation du zonage d'eaux usées qui est une compétence de la communauté de communes. C'est ainsi que les dates de tenue des deux enquêtes conjointes et celles des permanences ont été arrêtées. Par la suite, les détails concernant l'organisation de l'enquête portant sur la carte communale, le PLU et le zonage des eaux pluviales ont été arrêtés en concertation avec Mme LAUTIER, secrétaire générale de la mairie.

### 3-4 Entretien préalable

Le commissaire enquêteur a rencontré M. TRELLU, maire de LANDREVARZEC le 18 novembre 2016 qui lui a présenté le projet de PLU. Une visite des lieux les plus importants a suivi permettant de voir les deux autres pôles où sera renforcée l'urbanisation et quelques-uns des anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial et pouvant bénéficier d'un changement de destination en vue de leur réhabilitation.

Le commissaire enquêteur a profité de sa présence à la mairie pour viser les dossiers et pour remplir, coter et parapher les registres d'enquête.

Suite à certaines questions soulevées lors de cet échange, des informations complémentaires recueillies auprès du bureau d'études GEOLITT ont été transmises par courriel au commissaire enquêteur le 23/11/2016. Ces informations n'ont pas été annexées au dossier consultable par le public puisqu'elles servaient simplement à mieux comprendre l'origine de certaines informations présentées au dossier mais n'apportaient pas de compléments sur le dossier lui-même.

### **3-5 Ambiance générale de l'enquête publique**

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil si bien que le public disposait de tout l'espace nécessaire pour consulter les documents et en particulier étaler les cartes du règlement graphique du PLU, principale préoccupation des personnes. Aucune des personnes présentes lors des permanences n'a consulté les documents concernant l'abrogation de la carte communale ou le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Le commissaire enquêteur a lui-même fait consulter le règlement graphique de la carte communale à de nombreuses personnes afin qu'elles puissent constater quel était le statut de leurs terrains depuis 2006.

Une délégation d'une dizaine de membres d'une même famille, accompagnée d'un élu de la commune, s'est présentée le samedi 17/12/2016 dès l'ouverture de la permanence pour expliquer sa demande et remettre au commissaire enquêteur un document exposant et argumentant celle-ci, le tout dans le calme.

La dernière permanence a connu une affluence plus importante mais sans impatience de la part des personnes attendant dans le hall de la mairie qui ont toutes pu être entendues par le commissaire enquêteur.

Il n'y a eu aucune agressivité même lorsque les personnes constataient avec déception que leurs terrains ne seraient plus constructibles si ce PLU est adopté en l'état.

### **3-6 Opérations de clôture d'enquête**

Le jeudi 29/12/2016 à 17h, après que les dernières personnes aient quitté la salle, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête. Celui-ci comporte au total 16 observations reçues dans les délais dont 14 directement écrites sur le registre et 2 ont fait l'objet d'un courrier complémentaire ultérieur. Un courriel a été reçu le vendredi 30/12/2016 et n'a pu être annexé au registre. Il figure cependant en *annexe 3*.

Toutes les observations écrites recueillies portent sur le dossier du PLU exclusivement.

## 4 Composition et contenu des principales pièces des dossiers

### 4-1 Le dossier d'abrogation de la carte communale

1. Une note d'introduction (1 page) citant l'article R 124-6 du Code de l'urbanisme et les articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement qui régissent cette enquête et présentant le sommaire du dossier
2. Une note de présentation (1 page) mentionnant l'identité du demandeur puis de nouveau les textes qui régissent l'enquête et indiquant la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure
3. La délibération du conseil municipal du 10 mars 2014 engageant l'abrogation de la carte communale
4. L'arrêté du maire n°2016-47 du 09 novembre 2016 prescrivant l'enquête publique
5. La délibération du conseil municipal du 28/02/2014 engageant la procédure d'abrogation de la carte communale
6. L'évaluation des incidences de cette abrogation sur l'environnement (2 pages)
7. Le rapport de présentation de la carte communale (29 pages) et en annexe un extrait de l'étude d'assainissement (3 pages et 10 cartes portant sur le zonage d'assainissement collectif et sur l'aptitude des sols pour l'assainissement individuel)
8. Le document graphique (deux cartes)
9. Le livret sur les servitudes d'utilité publique et le règlement national d'urbanisme (RNU) qui sert de cadre pour la délivrance des permis de construire (43 pages).

### 4-2 Le dossier d'élaboration du PLU

*Par suite de la demande d'examen au cas par cas du 11 novembre 2015 et du recours gracieux déposé par M le Maire le 15 février 2016, ce projet de PLU est dispensé d'évaluation environnementale.*

Le dossier comporte les pièces suivantes :

1. La note de présentation (40 pages) mentionnant les coordonnées du responsable du projet, un énoncé complet des textes régissant l'enquête et un résumé des principales caractéristiques du projet avec la justification des choix opérés ainsi que la décision d'examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale (arrêté préfectoral du 14 avril 2016).
2. Le dossier de PLU arrêté le 09 juin 2016 préparé par le bureau d'études GEOLITT (voir détail ci-dessous)
3. Les avis des services de l'état et des autres personnes publiques associées
4. Les décisions pouvant être prises au terme de l'enquête.

#### ***Le dossier de PLU arrêté se compose de :***

- L'arrêté du Maire n° 2016-49 du 09/11/2016 prescrivant l'enquête
- La délibération du conseil municipal n° 2016-24 du 02/06/2016 qui clôt la concertation, approuve le bilan qui en a été tiré et arrête le projet de PLU
- Le rapport de présentation (165 pages) faisant apparaître le diagnostic démographique et socio-économique, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse de la consommation d'espace, le projet d'aménagement et la justification des dispositions du PLU, un tableau indiquant les surfaces des zones du PLU, la compatibilité avec les projets ou

documents supra-communaux, l'analyse des incidences sur l'environnement et les indicateurs prévus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU.

- Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) (17 pages)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (14 pages)
- Le règlement graphique (zonage) en deux cartes
- Le règlement écrit (93 pages) qui expose les dispositions générales, les dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles et aux zones naturelles. Il s'accompagne de 7 annexes.
- Les annexes (pièces de procédure, annexes sanitaires concernant le réseau d'adduction et de traitement d'eau potable avec une carte, l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées avec une carte, l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales avec deux cartes, la liste des servitudes d'utilité publique avec une carte)

#### *Le PADD s'articule sur trois grandes orientations :*

1. **Poursuivre le développement maîtrisé de l'urbanisation tout en répondant aux besoins des habitants** (accueil de nouveaux habitants, nouveaux logements et maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain, maintenir l'équilibre avec l'offre d'équipements)
2. **Maintenir et conforter le tissu économique local** (conservation du capital agricole – les terres agricoles représentent environ 80% de la surface du territoire-, maintien et renforcement des activités artisanales et commerciales)
3. **Agir pour une meilleure protection de l'environnement et pour le cadre de vie des habitants** (espaces naturels et continuités écologiques, protection et gestion de la ressource en eau, préservation et valorisation du patrimoine paysager bâti, réduction des nuisances et des risques pour les habitants, encouragement d'une urbanisation économe en consommation d'énergie et du développement des communications numériques)

Ces orientations répondent aux prescriptions du SCoT de l'Odet et du PLH de la CCPG et se retrouvent dans les choix opérés pour le zonage du règlement graphique et dans le règlement écrit qui l'accompagne.

#### *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire. Les OAP portent sur les secteurs des zones 1AUh, 1AUe et 1AUi. Ce document détaille les différentes recommandations en fonction de la vocation des secteurs. Une fiche illustrée prenant en compte les différents éléments est réalisée pour chacune des zones définissant les orientations spécifiques par secteur :

1AUh à vocation d'habitat (Kervalennou est, Kervalennou ouest et Ty Tokig)

1AUi à vocation industrielle (Brunguen/Roz Huella)

1AUe à vocation d'équipements de sport ou de loisir ou d'intérêt collectif (Kerglouaric)

La préfecture du Finistère

Le Préfet du Finistère par l'intermédiaire de la DDTM / pôle aménagement et territoire de l'arrondissement de Quimper indique que le dossier reçu est complet et que le projet est cohérent avec les principes des articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme. Il demande de préciser et compléter les informations concernant la compatibilité avec le SCoT et le PLH pour justifier les besoins en consommation foncière et en création de nouveaux logements, d'intégrer les risques technologiques et industriels type SEVESO existant sur la commune de QUEMENEVEN, d'indiquer les marges de recul fixées par l'article L111-6 et de compléter certaines prescriptions des règlements écrit et graphique. Il donne cependant un avis favorable. Cette synthèse est suivie de la note détaillée.

La CDPENAF

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles donne un avis favorable sur les règlements des zones A et N du projet de PLU avec quelques réserves telles que : fixer à 60 m<sup>2</sup> la taille minimum des habitations d'origine pour les extensions ; limiter à 30 m<sup>2</sup> la surface cumulée des annexes ; limiter à 4 m leur hauteur au faîtage. Avis favorable également pour la délimitation des quatre STECAL en secteur Ai et proposition de zoner également en Ai l'atelier de mécanique agricole du Moulin du Lay ainsi que le café-station d'essence à Ty Nevez Kernéon. Par contre, elle indique qu'elle sera très attentive à la préservation de l'activité agricole concernant les changements de destination des bâtiments en zone agricole (repérés par une étoile sur le règlement graphique).

La Chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture émet un avis favorable au PLU si les observations qu'elle formule sont prises en compte, à savoir :

- Concernant le PADD, elle souhaite connaître les mesures retenues pour réduire le nombre de logements vacants de 6.5% à 5%
- Concernant le volet agricole elle émet des réserves sur les changements de destination (bâtiments étoilés sur le règlement graphique) risquant d'entraîner de la spéculation foncière et des conflits d'usage entre les résidents en zone rurale et les agriculteurs. Elle est donc défavorable à l'inscription des bâtiments sur les sièges d'exploitation existant.
- Concernant le règlement écrit, elle souligne que la zone As répond plus particulièrement à éviter les constructions agricoles en périphérie du bourg afin de ne pas faire obstacle à son futur développement, elle demande que soient ajoutés les bâtiments de productions énergétiques utilisant des matières premières agricoles dans les bâtiments autorisés en zone A et d'augmenter la hauteur autorisée pour les logements de fonction.
- Concernant le règlement graphique, elle demande que le projet d'extension de deux zones AU<sub>i</sub> soit réfléchi avec l'intercommunalité pour en évaluer la nécessité et que la

forge du Moulin du Lay soit englobée dans le périmètre du STECAL prévu dans ce secteur.

#### La CCI de Cornouaille

Concernant le commerce et les zones liées aux activités économiques, elle souhaite que les périmètres de centralité soient plus limités pour favoriser un « effet de masse » des commerces mais appuie les réserves foncières faites en 1AUi et 2AUi prévues au PLU.

#### La communauté de communes du Pays Glazik

Le conseil communautaire de la CCPG émet un avis favorable dans sa délibération du 13/09/2016.

#### La commune de Briec de l'Odét

Le conseil municipal émet un avis favorable dans sa délibération du 15/09/2016.

#### La commune de Plogonnec

Le conseil municipal émet un avis favorable dans sa délibération du 30/09/2016.

#### Le syndicat mixte d'études pour l'élaboration du schéma de cohérence territoriale de l'Odét

Le bureau du SYMESCOTO souligne positivement le respect des objectifs de consommation foncière pour l'habitat comme pour les activités économiques, note très positivement l'effort de la commune sur l'équilibre social de l'habitat dans les OAP et le PLU et note positivement que la commune privilégie l'accueil des commerces sur les secteurs de centralité.

Il émet un avis favorable dans sa délibération du 22/09/2016.

### *Les décisions pouvant être prises au terme de l'enquête*

Ce document est sous-titré « réponses de la commune suite aux observations émises dans le cadre de la consultation sur le projet de PLU arrêté ».

Il présente, sous forme de tableau, les différents points soulevés dans les avis rendus par les services de l'Etat et les PPA et les réponses apportées par la commune en regard de chaque point.

En bilan, la commune donne une suite favorable et apporte les précisions demandées ou les justifications nécessaires à la plupart des observations et réserves émises dans les avis rendus par les services de l'Etat et des autres PPA.

Elle confirme son choix sur les périmètres de centralité pour les commerces que la CCI de Quimper demandait de revoir à la baisse en s'appuyant sur leur pertinence soulignée par le SYMESCOTO.

Le seul refus concerne des demandes de modifications du règlement écrit portant sur les articles A10 et N10 alinéa 10-3, à propos de la hauteur des extensions et des annexes des constructions préexistantes « car les hauteurs mentionnées sont appropriées aux caractéristiques du bâti local ».

#### 4-3 Le dossier du schéma directeur d'assainissement pluvial

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- Une note d'introduction (1 page) mentionnant les textes réglementaires régissant cette enquête dont l'article R 123-8-3° du code de l'environnement indiquant les pièces devant figurer au dossier, la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation. Cette note précise qu'il n'y a pas eu de concertation préalable.
- Une brève évaluation des incidences environnementales de ce schéma directeur (1 page) qui indique que la prise en compte de la gestion de l'ensemble des eaux pluviales permettra de remédier aux problèmes existants, de réduire la pollution engendrée par le ruissellement et de garantir l'urbanisation prévue par le PLU.
- Une note de présentation (2 pages) mentionnant les coordonnées du maître d'ouvrage et l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales en précisant les deux objectifs principaux qui sont d'assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations et de maîtriser la pollution rejetée par temps de pluie au 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 finalité du projet est de définir les zones où doit être limitée l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement et celles où il est nécessaire de prévoir des installations assurant la collecte, le stockage éventuel et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire au milieu aquatique.

Après avoir déterminé les contraintes environnementales en conformité avec les objectifs du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de l'Odette et identifié les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, les caractéristiques les plus importantes du projet consistent en l'agrandissement du bassin de rétention du Clos des Chênes et la création d'un nouveau bassin en amont du réseau dans le secteur du Salou.

Enfin, la note de présentation précise que par arrêté préfectoral du 14 avril 2016, le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune est dispensé d'évaluation environnementale.

- la décision d'examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale (arrêté préfectoral du 14 avril 2016 mentionné ci-dessus).

- L'arrêté du maire n°2016-48 du 09 novembre 2016 prescrivant l'enquête publique
- Un document (27 pages) intitulé « annexes sanitaires » (qui est aussi joint au dossier du PLU) réalisé par le bureau B3E complété par deux cartes, l'une présentant le zonage d'assainissement des eaux pluviales et l'autre le plan des réseaux actuels.

#### Contenu de ce document

1. Préambule et cadre réglementaire (présentation des principales dispositions de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et article 640 du code civil précisant les obligations pour les fonds inférieurs et supérieurs)
2. Le cadre de l'enquête publique prévue à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales avec la composition du dossier d'enquête. Il est précisé que le zonage d'assainissement pluvial approuvé est intégré dans les annexes du PLU de la commune (article R 123-11 du code de l'urbanisme) et doit donc être en cohérence avec les documents de planification urbaine.
3. Le résumé non technique relatant brièvement la phase de diagnostic (détermination du fonctionnement actuel et des principaux dysfonctionnements connus ou latents) et la phase d'établissement du schéma directeur permettant de remédier aux problèmes existants, de réduire la pollution engendrée par le ruissellement et d'éviter l'apparition de nouveaux dysfonctionnements suite à l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisme. L'évènement pluvieux de référence retenu est la pluie d'occurrence 10 ans. La commune a opté pour un programme d'assainissement des eaux pluviales et a retenu une hiérarchisation pour les travaux devant résoudre les débordements en fonction de leur importance. En outre, dans le cadre de tout nouveau projet d'aménagement s'appliquera un coefficient d'imperméabilisation maximum afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Un tableau présente ces coefficients en fonction du zonage et impose un débit de fuite de 3l/s/ha lorsque ces coefficients ne peuvent être respectés.
4. Le réseau d'eaux pluviales.  
Sur l'ensemble du territoire de la commune, les réseaux séparatifs de collecte des eaux pluviales ont été visités (mise à jour du plan des réseaux actuels et des exutoires, repérage des désordres présents, relevés altimétriques des nœuds du réseau). Ce réseau concerne le cœur de bourg et les lotissements contigus avec présence de fossés en périphérie. Il existe actuellement trois bassins de rétention (bassin Le Clos des Chênes pour 700 m<sup>3</sup>, bassin Le Clos de l'Ecole pour 500 m<sup>3</sup>, bassin Salle Multifonction pour 600 m<sup>3</sup>), tous en bordure sud du bourg. Toutes les eaux pluviales rejoignent le Ruisseau de Landrévarzec. Une modélisation réalisée en 2015 sur la base de la pluie d'occurrence 10 ans a permis de mettre en évidence les points de débordement récurrents et d'établir un programme de travaux pour y remédier.
5. Mesures de restriction du ruissellement.  
Sont rappelées les règles de base sur les droits et obligations applicables aux eaux pluviales en indiquant les articles du code civil correspondants (droit de propriété, servitudes d'écoulement, réseaux publics, fossés et cours d'eau). Sont exposées les règles d'application du zonage d'assainissement pluvial tant pour les usagers actuels que pour les futurs constructeurs ou lotisseurs, que le mode d'assainissement soit

individuel ou collectif. Suit un schéma présentant le bilan de l'application de ce zonage.

Le schéma directeur prévoit l'agrandissement du bassin de rétention du Clos des Chênes (passant de 700 m<sup>3</sup> à 1250 m<sup>3</sup>) et la création d'un ouvrage de rétention dans le secteur situé en limite est du cœur de bourg dit du Salou (220 m<sup>3</sup>) pour limiter les débits de pointe et les dysfonctionnements que cela entraîne. Sont précisées les mesures à prendre pour la maîtrise de la qualité des rejets (dessableurs, déshuileurs, séparateurs munis de débourbeurs, limiteurs de débit à l'exutoire). Il est rappelé que l'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs est à la charge du propriétaire.

6. Dispositions et principes de mise en œuvre des mesures compensatoires.

L'augmentation de l'imperméabilisation génère un débit supplémentaire qui doit être compensé. Les mesures compensatoires douces (bassins paysagers, noues stockantes, tranchées drainantes, ...) seront intégrées pour tout projet situé en zone d'urbanisation future. Sont évoquées les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial à l'échelle de la construction, de la parcelle ou du lotissement privilégiant les techniques d'infiltration lorsque la nature et la topographie du terrain le permettent. Sont ensuite décrites les dispositions constructives de ces mesures compensatoires (puits d'infiltration, citerne ou cuve de régulation et bassin de rétention) et des exemples paysagers illustrés par des photos de bassins, fossés et noues, tranchées d'infiltration, chaussées à structure réservoir, structures alvéolaires ultra légères.

7. Validation des mesures compensatoires.

Il est indiqué que la délivrance du permis d'aménager vaudra accord de la municipalité sur les mesures proposées qui doivent être conformes aux différentes dispositions réglementaires en vigueur. L'aménageur transmet un dossier à la police de l'eau et il reste responsable de la bonne réalisation des ouvrages prévus.

8. Contrôles.

Ce paragraphe détaille les mesures intervenant lors de l'instruction des dossiers, du suivi des travaux, du contrôle de conformité à la mise en service puis en phase d'exploitation.

#### 4-4 Commentaires du commissaire enquêteur sur les dossiers

Les pièces afférentes n'appellent pas de remarques particulières hormis le choix du figuré des périmètres de diversité commerciale (croix mauves) qui, se superposant aux zones urbanisées, masque les rues et rend le repérage difficile pour le public sur les deux cartes du règlement graphique : des à-plats de couleurs auraient permis une plus grande lisibilité que les symboles colorés choisis qui masquent les rues.

Ces pièces apportent l'ensemble des éléments susceptibles d'éclairer de manière précise le projet de PLU et le zonage d'eaux pluviales. Les pièces du dossier d'abrogation de la carte communale permettent de comprendre les limites de ce document d'urbanisme et de comprendre la décision d'élaboration du PLU.

## 4 Examen et synthèse des observations formulées par le public

### 4-1 Examen des observations

Une trentaine de personnes se sont déplacées durant les permanences, certaines n'ayant pas souhaité écrire de remarque dans le registre.

Le registre d'enquête comporte au total 16 observations, numérotées de O.1 à O.16, reçues dans les délais.

14 ont été directement écrites sur le registre dont 2 comportent des documents complémentaires et 2 ont fait l'objet d'un courrier ultérieur.

#### O.1 Mme BOURBIGOT/LE BORGNE

Elle intervient au nom de son fils vivant actuellement à l'étranger. Il est propriétaire d'un terrain (parcelle ZM 73) acheté par adjudication comme constructible il y a seize ans au Moulin de Kerlestrec qu'elle désigne comme étant en réalité nommé Moulin de Kerlostrec par les habitants. Elle découvre à la fois que ce terrain n'est pas en zone constructible du PLU mais qu'il ne l'était déjà plus sur la carte communale de 2006. Elle ne comprend pas pourquoi son fils paie la taxe foncière depuis toujours si ce terrain a changé de statut et pourquoi ils n'en ont pas été avertis. Elle demande que ce terrain redevienne constructible et signale qu'après demande de compléments d'information auprès de son fils, elle déposera une seconde observation (cf O.4) par courrier.

#### O.2 Mme LE LOUPP

Après avoir consulté le règlement graphique, elle constate que sa parcelle (ZH 352) reste constructible et remercie le commissaire enquêteur pour son accueil.

#### O.3 Mme GOARDON

Elle consulte le dossier de PLU et signale qu'elle fera une observation par courriel plus tard (cf O.8).

#### O.4 Courrier reçu de la part de Mme BOURBIGOT/LE BORGNE.

Elle réitère son incompréhension devant le fait que ce terrain n'est plus constructible alors que pour les impôts fonciers il est pris en compte pour 2500 m<sup>2</sup> à bâtir et 4180 m<sup>2</sup> de prairie et ce, depuis 2002 au moins ; elle donne des précisions sur son acquisition et évoque un possible recours devant les tribunaux pour que sa demande soit prise en compte.

#### O.5 Collectif des familles VILLAFRANCA/BODENAN/KERLEROUX (parcelle ZH 286), GUYOMARCH/SCOUARNEC (parcelles ZH 282 et ZH 397), FICHANT/CODRUS (parcelle ZH 281)

Ces familles déposent une requête commune demandant que leurs quatre parcelles soient intégrées en zone constructible dans le PLU. Ces familles sont accompagnées par M. KERNALÉGUEN, élu au conseil municipal, qui appuie leur demande. Elles indiquent que l'ensemble des quatre parcelles

réunies feront l'objet d'un lotissement respectant la densité de 13 logements/ha comme prévu au PADD et qu'il existe une possibilité d'accès par la voie communale. Dans le livret de requête déposé, elles rappellent les courriers adressés à la mairie en mars 2013, au moment de l'élaboration du projet de PLU, et constatent la non prise en compte de leur demande au vu des documents mis à l'enquête. Les arguments développés sont que le projet de PLU indique la possibilité de 10 ha à prévoir pour la construction de nouveaux logements alors que la consommation prévue actuellement est de 9 ha. L'ensemble de leurs quatre parcelles représente environ 0.9 ha, ils sont situés dans le secteur de Ty Pin-Ty Tokig prévu comme secteur résidentiel à conforter dans le PADD. Ces parcelles sont sans vocation agricole et ne sont pas exploitées actuellement. Suivent les copies des courriers adressés à la mairie accompagnées d'extraits de la carte communale et du plan communal où figurent les parcelles puis des documents extraits du dossier de PLU où sont surlignés les éléments sur lesquels repose leur requête (note de présentation p.20-22-26-27, note d'analyse détaillée de la Préfecture p.2, bilan de la consultation des PPA p.1, rapport de présentation p.89 et p.113-114, PADD p.17).

#### O.6 Mme HENAFF

Elle demande que sa parcelle (ZN 225) située à Trohoët devienne constructible car elle est située en prolongement de parcelles construites et possède un accès sur la route de Quilinen. Elle indique que, au vu de sa taille, cette parcelle ne peut pas être exploitée par un agriculteur et deviendra donc une friche si elle ne peut être construite.

#### O.7 M. LE ROUX

Il consulte les cartes du règlement graphique et se rassure de voir sa parcelle englobée dans le secteur constructible de TY Tokig.

#### O.8 Courrier déposé par Mme GOARDON (parcelles ZM 35, ZM 36, ZM 77 et ZM 79)

Ce courrier fait suite à sa visite lors de la permanence du 07/12/2016 où elle annonçait l'envoi d'un courriel (cf O.3). Après avoir rappelé les différentes lois et directives auxquelles sont soumis les PLU et la volonté du législateur de maîtriser la consommation d'espace naturel et agricole et de favoriser la densification des espaces bâtis, elle demande que ses parcelles situées à Penn ar Prad restent constructibles dans le PLU car elle considère que ce sont des « dents creuses dans un hameau à densité assez forte » (20 maisons) et qu'elles ne retourneront jamais à l'agriculture.

#### O.9 M. BOHEC

Il consulte les règlements (graphique et écrit) pour sa propriété du Moulin de Kerlostrec et note la possibilité d'extension de sa petite maison (40 m<sup>2</sup>) et de la construction d'une annexe (35 m<sup>2</sup>). Il formule ensuite un certain nombre de remarques sur la carte de zonage où le moulin est étoilé mais n'est pas signalé comme tel (absence du symbole bleu mis en légende) ; le nom du ruisseau n'est pas le bon (ruisseau Saint Hervé et non pas « de Kerlestrec »), cette erreur est présente également p.52 du rapport de présentation ; mauvais emplacement de l'indication « moulin de

Kerlestrec » et erreur sur le nom qui est en réalité Kerlostrec (nom du hameau situé à proximité quoi que sur le territoire de la commune de Briec de l'Odet).

N'ayant pu terminer sa déposition ce jour, il reviendra lors de la prochaine permanence (cf O.16).

#### O.10 Mme JACQ

Elle demande que sa parcelle (ZS 118) située à Menez Kerlegan redevienne constructible car elle est située dans un hameau à forte densité, ne retournera jamais à l'agriculture et deviendrait donc une friche.

#### O.11 Mme PEILLET-RANOUE

Elle vient consulter le dossier et le règlement graphique en particulier pour information.

#### O.12 Mme CROISSANT-SANDJIVY

Elle demande une modification du zonage du PLU afin d'inclure la parcelle ZK 210c y compris le lot 151 située à Quilinen dans le périmètre constructible pour sa partie hors zone humide, indiquant que cette parcelle était constructible avant 1996. Elle précise que cette demande est faite sous réserve que le tout à l'égout soit installé.

#### O.13 Mme CROISSANT-GUYONNEAU

La personne demande de prendre en considération son mail de début décembre demandant la possibilité de changement d'affectation des bâtiments (ancienne étable et petite maison) situés au n° 14 à Brunguen pour qu'ils soient rénovés.

*A noter : cette observation a été écrite en présence du commissaire enquêteur par Mme CROISSANT-SANDJIVY en lieu et place de sa sœur, même si cela n'est pas formulé dans le texte. Evoquant un « mail de début décembre », le commissaire enquêteur a demandé à la mairie de bien vouloir le rechercher : aucun courriel n'était arrivé à l'adresse prévue pour l'enquête à la mairie à ce jour. Mme CROISSANT-SANDJIVY l'apprenant, a dû joindre sa sœur pour qu'elle renouvelle son envoi de courriel. Malheureusement, celui-ci n'est parvenu que le vendredi 30/12/2016 à la mairie qui me l'a transféré aussitôt et n'a pu être annexé au registre.*

#### O.14 Mme DARCILLON

Elle souhaite que la partie constructible de sa parcelle RH 54 soit agrandie afin de céder un lot, ce terrain étant trop grand pour elle.

#### O.15 M. L'HARIDON

Il consulte le dossier et regrette de ne pas pouvoir construire une maison sur les terres de son exploitation agricole.

#### O.16 M. LE BOHEC (cf O.9)

En complément de son observation précédente, il vient déposer un document de trois pages indiquant, plans à l'appui, les correctifs qu'il souhaite voir apportés au règlement graphique du PLU, correctifs expliqués par écrit dans sa précédente observation. Il rappelle aussi son désir de réhabiliter la petite maison sur la parcelle ZM 22 avec agrandissement.

#### **4-2 Synthèse des observations**

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

Sept observations (n<sup>os</sup> 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.

#### **4-3 Procès-verbal de synthèse de l'enquête**

Le mercredi 04/01/2017, le commissaire enquêteur a rencontré le maire M. TRELLU pour lui remettre et commenter le procès-verbal de synthèse. Celui-ci porte à la fois sur les observations du public et sur des questions que le commissaire enquêteur se pose. Mme GRIFFON, adjointe à l'urbanisme, a assisté à la fin de l'entrevue.

*Voir annexe 4*

#### **4-4 Mémoire en réponse de la commune**

Un exemplaire de ce mémoire a été adressé par courriel le 17/01/2017 en pièce jointe et l'original par la poste le même jour. Il a été reçu le 19/01/2017. Il est joint au présent rapport en *annexe 5*.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur l'enquête relative à l'abrogation de la carte communale, à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'eaux pluviales de la ville de LANDREVARZEC sont présentés dans un document séparé.

Fait à Fouesnant, le 29 janvier 2017

Agnès LEFEBVRE, commissaire enquêtrice

