

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la révision du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de
PLOUÉNAN

CONCLUSION ET AVIS
DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

L'objet de l'enquête publique légalement déclenchée par Monsieur le Président de Haut Léon Communauté, dans son arrêté communautaire n° 2017/12/PAT du 14 novembre 2017, porte sur la présentation d'un projet de révision du PLU de la commune de PLOUÉAN.

Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 03 octobre 1997, il a été décidé de faire évoluer les documents d'urbanisme de la commune de PLOUÉAN en tenant compte du taux de croissance démographique de la commune, des besoins nouveaux de ses entreprises ainsi que des dispositions réglementaires actuelles.

Le projet actuellement soumis à cette enquête publique, prescrit par délibération en date du 27 février 2015, est de doter la commune Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce nouveau document va lui permettre de :

- Redéfinir clairement l'affectation des sols
- D'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires.

Dans le cadre de cette révision, la commune se dote d'un document d'urbanisme adapté aux six enjeux principaux qu'elle veut appliquer sur son territoire :

- **Enjeux environnementaux**
- **Enjeux démographiques**
- **Enjeux économiques**
- **Enjeux portant sur les déplacements en proposant un aménagement**
- **Enjeux portant sur le développement urbain Enjeux liés au patrimoine bâti et naturel**
-

Les modalités de cette enquête ont été fixées par l'arrêté communautaire n° 2017/12/PAT du 14 novembre 2017 qui prescrit et organise l'enquête publique relative à la révision du PLU de PLOUÉAN.

L'arrêté définit également l'objet de l'enquête, la personne responsable de l'enquête, les dates et la durée de l'enquête, la composition du dossier de consultation, l'évaluation environnementale portant sur le projet (avec l'avis de l'autorité environnementale), le siège et lieux de permanences de l'enquête, les modalités de consultation du dossier et de recueil des

observations du public, les permanences du commissaire enquêteur désigné pour conduire cette enquête ainsi que les opérations post clôtures de cette enquête

L'enquête s'est déroulée du 04/01/2018 au 05/02/2018. Cinq permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de PLOUÉNAN.

A la faveur de ces permanences, j'ai reçu 15 visites ; plusieurs personnes étant venues à plusieurs reprises pour finaliser leurs demandes.

Objectif du projet

A la lecture du projet, les objectifs poursuivis sont de :

- maîtriser l'urbanisation autour du centre historique de la commune en ouvrant de nouvelles zones urbanisables et en soutenant la densification de certains secteurs.
- Conserver les espaces naturels et espaces boisés
- Développer l'économie artisanale et touristique de la commune.
- Le projet de PLU de la commune à été mené de pair avec la révision de ses zonages d'assainissement des eaux pluviales.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les prospectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. DÉFINITIONS DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement urbain de la commune de PLOUÉNAN s'articule sur les 3 grands principes de développement durable suivants :

ASSURER LE DYNAMISME DE PLOUENAN

- Viser une croissance raisonnée en adéquation avec la capacité d'accueil de la commune

- Accueillir en priorité la population au bourg
- Conforter la présence des services, équipements et commerces

CONTRIBUER A DEVELOPPER L'EMPLOI EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE

- Maintenir l'activité agricole, base de l'économie locale
- Développer les activités artisanales et industrielles
- Maintenir l'offre en commerces et services de proximité

DES PAYSAGES ESTUARIENS ET DES MILIEUX NATURELS A VALORISER ET PROTEGER

La protection de l'environnement qui permet d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons tout en ménageant naturelles existante. La commune de Plouéan s'engage à :

- Préserver et valoriser les paysages et la biodiversité
- Préserver la qualité de l'eau
- Promouvoir une utilisation économe des ressources
- Prévenir les risques, nuisances et pollutions

Détail du projet

Le projet de PLU, dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à défini 3 orientations développement de la commune.

I. ASSURER LE DYNAMISME DE PLOUÉAN L'ACCUEIL DE LA POPULATION :

La commune à fait le choix de porter sa population à environ 2600 habitants à l'horizon 2025 ; soit une prévision de construction de 160 logement sur la période des 10 ans à venir. Dans la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de consommation de terres agricoles, les constructions sont prévues regroupées autour du centre bourg et sur le hameau de Kerlaudy. L'équilibre du développement urbain, pour conserver une identité rurale forte de Plouéan, se trouve réalisée au travers : l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, la densification des logements dans les nouvelles opérations (15 logements à l'ha), la concentration autour du bourg (limite le mitage des zones rurales)

ainsi que par l'utilisation des espaces libres dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) et la réutilisation éventuelle de bâtis existants (démolition / reconstruction, reconversion, ...)

La mixité sociale au travers des projets création de logements sociaux et le souhait de création de logements intergénérationnels est satisfaisante.

Ce renforcement du centre bourg va permettre de dynamiser et renforcer l'offre commerciale, un des éléments du « bien vivre » à Plouéan.

II. CONTRIBUER À DÉVELOPPER L'EMPLOI EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE

Le capital agricole de la commune est conservé par l'interdiction de construction en zone agricole (construction neuve hors agriculture), un usage strictement agricole sur les terres et les bâtiments d'exploitations liées aux unités de production agricoles pérennes.

La commune désire que développement de l'activité économique agricole soit favorisée.

Le renforcement du tissu local d'entreprises industrielles et artisanales se fera au travers des zones de nouvelles zones d'activités.

L'offre de commerce de proximité permet de répondre aux besoins de la population locale et faire valoir les atouts de Plouéan (gamme de services et d'équipements, dynamisme de la vie locale) pour capter des nouveaux habitants.

III. VALORISER ET PROTÉGER LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

La municipalité veut poursuivre la protection des espaces naturels et développer leurs valorisations en :

- préservant les cours d'eau et leurs abords
- protégeant les zones humides.
- protégeant les espaces boisés et forestiers.
- mettant en place une politique de préservation et de gestion de la trame bocagère
- maintenant ou créer des espaces de nature en zones urbaines.

- Préservant le bâti patrimonial de la commune par le biais d'un repérage du petit patrimoine au titre de la loi (croix, calvaires,...) mais également de celui plus important patrimoine plus important (Église, chapelle, manoirs...)

La municipalité s'investi dans la qualité de l'eau dans le traitement de ses rejets et dans la protection de ses bassins versants.

IV. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont envisagés sur le projet de PLU concernent 13 secteurs de la commune.

09 de ces secteurs voués à l'urbanisation de zones à vocation d'habitat, les 4 autres secteurs à vocations destinés aux activités.

V. LES RÉPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

La commune à suivi les avis des personnes publiques associées et consultés sur le projet de PLU :

- Sur les dispositions du règlement des zones A
- En reconsidérant le nombre des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination et supprimant ceux situés au sein des sièges d'exploitation
- Pour modifier le classement des zones soumises aux servitudes de RTE
- Pour modifier le règlement écrit des zones humides

La commune rappelle à juste titre que le classement des secteurs sensibles ne modifie pas la possibilité de « l'exploitation agricole » de ces parcelles.

VI. LES RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du registre portaient sur 3 thèmes :

- 3 Demandes de changement de zonage
- 1 demande de modification de règlement
- 2 demandes de modification d'OAP

Thème 1 : Zonage, constructibilité

- 1 demande pour rendre constructible un terrain dans un avenir de 10 à 20 ans

- Haut Léon Communauté (HLC)** émet un avis défavorable ;
Le commissaire enquêteur approuve cet avis.
- 1 demande pour requalification en 1AUH au lieu de 2 AUH
Haut Léon Communauté (HLC) émet un avis favorable ;
Le commissaire enquêteur approuve cet avis, l'aménagement rapide de cette parcelle va ouvrir une sortie supplémentaire au lotissement de la parcelle adjacente.

 - 1 pour requalification d'un Zonage en Ap (pour piscicole) au lieu de Naq
Haut Léon Communauté (HLC) émet un avis favorable pour un classement en Zone Aq;
Le commissaire enquêteur approuve cet avis ; qui avait fait l'objet d'une demande des personnes publiques.

Thème 2 : Modification dans le règlement :

- Dans les zones Uh et 1AUh
Haut Léon Communauté (HLC) émet un avis favorable
Le commissaire enquêteur approuve cet avis ;

- Dans l'OAP 3
Haut Léon Communauté (HLC) émet avis favorable à cette demande, dans le but de permettre des possibilités plus importantes de densification.
Le commissaire enquêteur approuve cet avis ;

Thème 3 : Modification d'un OAP

2 demandes concernant la même l'OAP (secteur 5 - Bara Béniguet).

- Pour un projet partiel de la zone considérée
- Une demande pour inclure un terrain sur cette même OAp ;
Haut Léon Communauté (HLC) émet avis favorable à ces 2 demandes qui concernent la même opération. Même en cas de désaccord des différents des propriétaires sur un projet d'ensemble, le projet proposé par M. GORREC Alain M. GORREC Pascal et Mme FLOCH Jacqueline est conforme à la densification demandée dans l'OAP (5 logements minimum). la

parcelle de M. NéA aura la possibilité d'accès par le chemin piétonnier longeant sa parcelle.

Le commissaire enquêteur approuve cet avis ;

➤ Avis du commissaire enquêteur

La commune de Plouénan est particulièrement attractive et dynamique; Une étude démographique (voir article du Télégramme en date du 29/12/2017) la classe comme une rare commune du territoire de Haut Léon Communauté à avoir une démographie positive.

Son aire de loisirs intergénérationnelle, aménagée dans le quartier de Kermaria, dans le prolongement du complexe sportif déjà existant, avec ses deux terrains de football complètement aux normes, sa salle omnisports, sa piste d'athlétisme et sa salle de réunion est largement utilisée par les habitants des communes voisines. Ce parc comprend un ensemble avec de terrains de pétanque, d'un mini-terrain de football, cours de tennis et d'aires familiales de repos et de pique-nique.

L'accueil de la population du projet est conforme à la mixité sociale

L'orientation en matière d'urbanisation et d'habitat se trouve réalisée par une densification de l'habitat du centre urbain existant, la densification de l'habitat dans les nouveaux projets (15logements /ha), et l'utilisation des « dents creuses »

Il est envisagé de pouvoir développer les offres de services supplémentaires en en cœur de bourg en complément des offres actuelles.

La mesure de renforcement du tissu local d'entreprises industrielles et artisanales se fera au travers des nouvelles zones.

Le capital agricole de la commune est conservé et protégé par l'interdiction de construction en zone agricole (construction neuve hors agriculture).

Le cadre de vie va être protégé et encouragé avec la valorisation des espaces naturels (cours d'eau, zones humides, zones boisées,...)

La commune va faire évoluer la gestion des eaux pluviales ; la révision du zonage d'assainissement du réseau des eaux pluviales de la commune est fait l'objet d'une enquête publique en parallèle à celle du PLU.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

La décision en date du 10 novembre 2017 de Monsieur le délégué du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour la présente enquête.

Monsieur le président de Haut Léon Communauté par l'arrêté communautaire n ° 2017/12/PAT du 14 novembre 2017 a ordonné l'ouverture de l'enquête publique

La mise en place et le déroulement de l'enquête, du lundi 04 décembre 2017 au vendredi 05 janvier 2018, en des locaux adéquats de la Mairie Plouéan, sont en tous points conformes à la réglementation en vigueur. Le dossier d'enquête laissé à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête a apportés globalement les éléments nécessaires à l'information du public et au Commissaire Enquêteur. L'information du public à largement été diffusé par voie de presse, affichage sur les sites et par voie informatique,

L'étude réalisée montre la volonté de la commune de Plouéan de respecter un environnement de qualité ; le règlement permet de remplir les engagements règlementaires, pour la gestion des eaux pluviales, vis à vis des documents de portée supérieure (SCOT, SDAGE, SAGE).

Le phénomène dit de « l'étalement urbain » qui banalise les paysages et conduit à une consommation de l'espace se trouve maîtrisé. Cette maîtrise d'étalement urbain passe par la promotion de nouveaux modèles de quartier et de formes d'urbanisme plus compactes ainsi qu'une densification imposée.

Le projet renforce le dynamisme du cœur de la communes et de participer à la diversification des propositions d'habitat en offrant des formes plus denses et plus compactes, des solutions de logements proches des services, des équipements.

En conséquence:

Compte tenu des réponses apportées par Haut Léon Communauté aux différentes questions des personnes associées, demandes du public le respect aux prescriptions du Scot, SAGE et règlements applicables,

J'émet donc un AVIS FAVORABLE à la demande formulée par Haut Léon Communauté concernant la révision du zonage du PLU de la commune de PLOUÉNAN.

Je considère que le développement de la commune est nécessaire compte tenu de l'accroissement démographique dû à son attractivité.

Fait à Guipavas le 07 janvier 2018.

Le Commissaire Enquêteur.