

Enquête Publique
16/04/2019 - 17/05/2019

Révision P.L.U.de Pleyben
Arrêté de CC Pleyben-Châteaulin-Porzay
n° 02/2019 du 25 mars 2019

Dossier n° E19000026/35
du Tribunal Administratif de Rennes

Département du FINISTERE

**Rapport de l' Enquête Publique portant
sur le projet de révision du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de PLEYBEN**

Sommaire

1. Généralités.....	4
1.1 Contexte communal.....	4
1.2 Historique.....	4
2. Le Projet de révision du P.L.U.....	4
2.1 Objectifs du projet de révision du P.L.U. de Pleyben.....	4
2.2 Cadre général du projet.....	5
2.3 Nature et caractéristiques du projet.....	5
2.3.1 Diagnostic territorial.....	5
2.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).....	7
2.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).....	10
2.3.4 Les autres dispositions du P.L.U.....	13
2.3.5 Les règlements écrit et graphique.....	14
2.3.6 Évaluation Environnementale.....	15
2.3.7 Annexe Loi Barnier.....	16
3. L'enquête publique.....	17
3.1 Objet de l'enquête publique.....	17
3.2 Contexte juridique	17
3.3 Composition du dossier d'enquête	17
4. Organisation de l'enquête publique.....	18
4.1 Nomination.....	18
4.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête	18
4.3 Organisation de la participation du public.....	19
4.4 Publicité - Communication.....	19
5. Déroulement de l'enquête.....	20
5.1.1 Travaux préparatoires.....	20
5.1.2 Déroulement des permanences.....	21
5.1.3 Travaux post-enquête.....	21
6. Les Observations du public.....	22
6.1 Préambule	22
6.2 Observation portée sur le registre d'enquête (R).....	22
6.3 Observation orale (O).....	23
6.4 Document (D).....	23
6.5 Courriers (C).....	24
6.6 Courriel.....	26
6.7 En résumé.....	26
7. Les avis réglementaires sur le projet de révision du PLU.....	26
7.1 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	26
7.2 Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).....	26
Conclusions et Avis	30
<i>8. Introduction : l'enquête publique.....</i>	<i>33</i>

8.1 <i>Objet de l'enquête publique</i>	33
8.1.1 <i>Le dossier d'enquête</i>	33
8.1.2 <i>Les mesures de publicité – communication</i>	34
8.1.3 <i>Le déroulement de l'enquête</i>	34
9. <i>Analyse des thèmes abordés par le public</i>	35
9.1 <i>Repérage de bâtiments pouvant changer de destinations (étoile)</i>	35
9.2 <i>Modification de limite de zonage</i>	37
9.3 <i>Modification de zonage</i>	38
9.4 <i>OAP</i>	40
9.5 <i>Règlement écrit</i>	42
9.6 <i>Propositions</i>	42
9.7 <i>Liaisons douces</i>	43
9.8 <i>Divers</i>	43
10. <i>Analyse des autres thèmes</i>	45
11. <i>Conclusions générales</i>	46
12. <i>Avis du Commissaire Enquêteur</i>	47
Annexes	49
Pièces jointes	64

Généralités

1.1 Contexte communal

La commune de Pleyben est située au centre du Finistère.

Entre monts d'Arrée et montagnes Noires, Pleyben est limité au nord par la Douffine qui la sépare de Lopérec et au sud par l'Aulne.

Pleyben bénéficie d'un cadre vallonné (entre 176 m et 14 m d'altitude, le bourg se trouvant vers 115 mètres) et verdoyant ; la commune fait partie du Parc Naturel Régional d'Armorique.

Située à 27 km au nord-est de Quimper, les communes limitrophes sont Lopérec, Brasparts, Le Cloître-Pleyben, Saint-Ségal, Châteaulin, Plonévez-du-Faou, Lothey, Gouézec et Lennon.

Commune rurale qui comptait 3 828 habitants en 2017, Pleyben s'étend sur 7 604 hectares.

Pleyben est incluse au sein de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (C.C.P.C.P.) issue de la fusion de la communauté de communes de la Région de Pleyben et de la communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay, étendue à la commune de Saint-Ségal et avec retrait de la commune de Quéménéven.

La C.C.P.C.P., créée le 1er janvier 2017, compte 17 communes pour un total de 22 934 habitants (INSEE 2013) et une surface de 426,89 km².

La Communauté de communes possède les compétences en matière de documents d'urbanisme.

1.2 Historique

Par délibération en date du 17 septembre 2015, la commune de Pleyben a prescrit la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation conformément aux articles L.153-11 et L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 21 septembre 2017.

La concertation a été menée tout au long de la révision du P.L.U.

Par arrêté préfectoral n°2017 362-0008 du 27/12/2017, la compétence P.L.U., a été transférée au 1er janvier 2018 à la C.C.P.C.P.

Par délibération du 13 février 2018, le conseil municipal de Pleyben a autorisé la C.C.P.C.P à poursuivre la révision du P.L.U. engagée par la commune avant le transfert de compétence.

Par délibération n° 2018-03 du 20 février 2018, le conseil communautaire a autorisé la poursuite de la procédure de révision du P.L.U. de la commune de Pleyben.

Le Projet de révision du P.L.U.

2.1 Objectifs du projet de révision du P.L.U. de Pleyben

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleyben en vigueur a été approuvé le 13 décembre 2007.

Après plusieurs années d'application, le projet d'aménagement et d'urbanisme de la commune a évolué et doit être actualisé. Le PLU doit également prendre en compte les dispositions réglementaires des lois portant Engagement National pour l'Environnement, dit Loi « Grenelle I et II ».

Aussi, dans sa séance du 17 septembre 2015, le conseil municipal a défini les objectifs suivants pour la révision du PLU :

- répondre aux contraintes réglementaires,
- actualiser les règles d'urbanisme en profitant du retour d'expériences sur l'application du PLU de

2007,

- continuer à faciliter le développement d'une activité agricole pérenne et rentable,
- répondre à la demande des habitants, actuels et futurs, par un développement raisonné des zones urbanisées, tout en maîtrisant la consommation foncière,
- préciser et retravailler les Orientations d'Aménagement pour les rendre plus opérationnelles,
- offrir des conditions favorables au développement économique et commercial,
- contribuer à améliorer l'autonomie énergétique du territoire,
- favoriser l'utilisation des liaisons douces et des transports collectifs,
- préserver et valoriser les patrimoines naturel et architectural.

2.2 Cadre général du projet

La commune de Pleyben est comprise dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (S.D.A.G.E.) 2016-2021** qui vise à ce que, d'ici 2021, 61% des eaux de Loire-Bretagne retrouvent un bon état écologique et chimique.

La commune est intégralement comprise dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de l'Aulne** qui englobe les bassins versants de l'Aulne ainsi que ceux des cours d'eau côtiers dont l'embouchure est située entre l'anse de Kerouse et la pointe des espagnols. En raison de sa superficie (1 892 km²), de son abondance hydrologique et de sa situation centrale, ce bassin est considéré comme un grand réservoir breton.

La commune fait partie du **Parc Naturel Régional d'Armorique (P.N.R.A.)**, le PLU doit être compatible avec les orientations de la Charte signée en 2009 pour la période 2009-2021. Son axe 1 étant de conforter la richesse et l'originalité des éléments du patrimoine qui fondent la qualité de vie des habitants et l'axe 2 conjurer l'évolution des activités de l'homme et la valeur des patrimoines naturels, terrestres, insulaires et maritimes.

Le PLU doit être compatible avec le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (S. R.C.E.) Bretagne** dont les objectifs ont été définis pour chacun des trois grands types de constituants de la trame verte et bleue bretonne.

Enfin, le PLU devra prendre en compte les enjeux visés par le 2ème **Plan Climat-Énergie Territorial (P.C.E.T.) du Conseil Départemental du Finistère** pour la période 2014-2018 qui décrit les actions à mettre en œuvre par les collectivités pour lutter contre le changement climatique et améliorer la performance énergétique.

D'autre part, la commune souhaite permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération, en bordure Nord de la RN 164 et souhaite la réduction des marges d'inconstructibilité au sein de la future zone d'activités commerciales en entrée de ville. Elle présente donc en annexe de son projet un dossier Étude « **Loi Barnier** » démontrant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages du secteur concerné.

N B : Lors de l'arrêt du dossier, la commune de Pleyben n'était pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (S.Co.T) ni par un Programme Local de l'habitat (P.L.H).

La commune n'était concernée ni par un schéma directeur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par un plan de déplacement urbain.

2.3 Nature et caractéristiques du projet

2.3.1 Diagnostic territorial

La population : La croissance de la population sur la commune depuis le début des années 2000 est due à un solde migratoire positif fort. On peut expliquer cette augmentation par l'attractivité de Pleyben grâce à sa situation stratégique à mi-chemin entre Nord et Sud Finistère et la présence de la RN164.

La commune est concernée par un début de vieillissement de sa population.

L'habitat : Le nombre de logement sur le territoire est en constante augmentation depuis 40 ans. La part de logements collectifs reste faible (autour de 35%). Les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires et 57,3 % des résidences disposent de 5 pièces ou plus. Le taux de vacance représente 13,7%, supérieur à la moyenne régionale et en augmentation depuis 50 ans.

L'économie : La répartition socio-économique se caractérise par un taux relativement élevé de retraités ou pré-retraités. La répartition de la population active se démarque par une forte part d'employés et d'ouvriers

La concentration de l'emploi est bonne mais en baisse. 60,0 % des actifs résidant à Pleyben travaillent sur une autre commune. Cette situation génère des mouvements pendulaires, le moyen de transport le plus utilisé est l'automobile.

Pleyben présente un ensemble varié de petits acteurs économiques principalement installés dans le bourg ; la zone d'activité du Drevers à l'Ouest du bourg compte un supermarché, des sociétés du tertiaire et des artisans et une zone d'artisanat au sud de la commune à Pont Coblant.

Les établissements liés à l'agriculture, la sylviculture et la pêche sont également importants avec 3 coopératives de producteurs de porcs et plus d'une centaine d'exploitations agricoles.

L'offre touristique repose sur son patrimoine paroissial et rural.

L'agriculture : La baisse du nombre d'exploitations professionnelles est légèrement inférieure à celle de l'ensemble du département avec une Surface Agricole Utile (S.A.U) de 5 540 ha soit 73 % de la superficie communale.

Les productions sont essentiellement orientées vers l'élevage hors sol (45 %) et vers le lait bovin (35%). 20 % restants grandes cultures et polyculture ou polyélevage.

Le patrimoine : La commune est concernée par plusieurs monuments historiques avec des servitudes de protection.

Le petit patrimoine comporte surtout des petits édifices fonctionnels, des éléments de repères géographiques comme les croix de chemins, quelques chapelles et certains bâtis de qualité dans les écarts ou hameaux.

Le développement urbain : Au cours de la seconde moitié du XXème siècle, le développement du bourg a été relativement important et ce malgré la perte de 300 habitants sur la période 1968-1999. Le centre historique s'est développé vers le nord puis en plusieurs extensions urbaines en continuité de l'urbanisation.

De nombreux hameaux et écarts, dont une majeure partie héberge encore des exploitations en activités, sont répartis dans un paysage agricole composé de grandes parcelles (remembrées).

L'urbanisation de Pont-Coblant s'est développée autour du pont puis une « extension » le long de la voie et le développement d'activité (à proximité de l'ancienne ardoisière).

La mobilité : La commune est traversée d'est en ouest par la RN164 reliant Châteaulin à Carhaix. Deux réseaux de transport en commun sont présents : le réseau départemental Penn-ar-Bed et le réseau porté par la CCPCP ainsi qu'un réseau de transport scolaire.

Le territoire est parcouru par deux chemins de randonnée balisés.

La commune recense 45,9 km de liaisons douces à conserver ainsi que 9,7 km de liaison à créer.

Les équipements et services : Le centre ville dispose d'un réseau d'équipements culturels, sportifs, scolaires,...

Le stationnement se compose essentiellement de la place principale, complété par un ensemble de parkings accolés aux équipements.

Les espaces de loisirs plantés sont éparpillés dans le centre ville, certains en bordure d'urbanisation et d'autres (rares) dans les quartiers résidentiels.

Entre ces espaces publics, il existe quelques rares liaisons piétonnes ne formant pas un réseau continu.

Analyse de la consommation d'espaces : L'urbanisation de Pleyben sur la période 2006-2015 a été consommatrice d'espace. Environ **19,13 ha ont été consommés** (soit près de 2 ha/an en moyenne) dont : 12,72 ha pour de l'habitat et 6,41 ha pour des activités ou équipements.

2.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Pour répondre aux grands enjeux issus du diagnostic territorial et des besoins identifiés, les élus ont retenu les orientations d'urbanisme suivantes :

Assurer le dynamisme de Pleyben

La commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants et table sur une croissance continue de la population de 0,4 % par an soit environ 4 000 habitants dans une dizaine d'années

A - Poursuivre une croissance raisonnée

=> **Produire au moins 180 logements dans les 10 ans à venir**

=> **Poursuivre la mixité sociale** en veillant à maintenir la part des logements sociaux à 7 % du parc de logements, en produisant notamment du logement individuel, et en assurant une bonne intégration urbaine et paysagère

=> **Offrir de nouvelles formes urbaines et architecturales** (petit collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé, ...)

=> **Adapter le parc de logements à l'évolution de la composition des ménages** ainsi qu'à l'évolution des attentes des habitants (logement pour famille, logements modulaires ou évolutifs, maintien à domicile, logements adaptés pour personnes âgées,..)

B - Accueillir prioritairement les habitants au bourg

=> **Concentrer la majorité des possibilités de nouveaux logements au niveau du bourg**, en mobilisant les logements vacants et le potentiel de l'enveloppe urbaine

=> **Limiter les possibilités de constructions au niveau du village de Pont Coblant**, au regard également des contraintes environnementales : pente, paysage, inondation,...et supprimer les possibilités de constructions neuves dans les hameaux

=> **Accompagner les nouvelles opérations visant la requalification des sites urbains** comme la friche « des galettes » ou d'« Intermarché ». Par cette action, des logements neufs mais également des espaces récréatifs et de loisirs pourraient être édifiés sans empiéter sur la zone rurale

=> **Imposer des densités minimales** variant en fonction de la localisation de l'opération par rapport au centre bourg, de 25 à 15 logements / ha minimum

=> **Mutualiser les espaces** (de stationnements, de jardins, ...) afin d'optimiser le tissu urbain, mais également partager les coûts d'aménagement et de fonctionnement

=> **Développer les outils de renouvellement urbain :**

- développer une politique foncière active qui veille aux évolutions et mutations de secteurs urbains
- poursuivre l'intervention opérationnelle publique (avec l'aide de Foncier de Bretagne,..)

C - Renforcer l'identité de pôle rural vivant

=> **Améliorer l'image du bourg**, par traitement paysager de :

- la place centrale mettant en valeur le patrimoine, les commerces, tout en la gardant vivante (maintien du potentiel de stationnement)
- des entrées nord et sud : réhabilitation des logements vacants, opération de renouvellement urbain de la friche « Intermarché » et locaux d'activités inoccupés
- la transition entre zone urbaine et zone rurale, en renforçant la trame verte

=> **Renforcer la qualité du cadre de vie** en créant de nouveaux espaces verts de détente et de loisirs à proximité de l'habitat :

- création de la coulée verte du Vernic en entrée sud de l'agglomération (friche Intermarché), prolongée par une boucle ouest du bourg le long du vallon du Vernic)
- cheminement doux du bourg vers Pont Coblant et le canal, vers la vallée de la Douffine, du bourg

vers la zone commerciale et d'activité du Drevers...

=> **Pérenniser la diversité de l'offre d'équipements et anticiper les besoins** : équipements scolaires, sportifs ou de loisirs, à destination des plus âgés,...

=> **Concevoir l'aménagement des espaces publics** à proximité des commerces et équipements de sorte à les rendre agréables, attractifs et confortables pour les piétons et les cyclistes, et accessibles aux personnes à mobilité réduites

=> **Développer la mixité des usages**, dans un objectif d'utilisation accrue des espaces et des équipements

=> **Développer l'accès à la wifi** et le réseau optique

Contribuer à développer l'emploi en lien avec le territoires

A – Maintenir l'activité agricole, base de l'économie locale

=> **Préserver l'outil agricole** (terres, bâtiments d'exploitation, logements de fonction,...)

=> **Restreindre les possibilités de création d'habitations dans la zone agricole**, que ce soit par constructions neuves ou réhabilitations, la présence de « tiers » pouvant être un facteur limitant pour le développement des exploitations agricoles

B – Développer les activités artisanales et industrielles

=> **Maintenir la zone industrielle et artisanale du Drevers** dans son emprise actuelle en préservant sa qualité paysagère

=> **Ne pas autoriser le commerce de détail sur la zone du Drevers**, afin de préserver un centre bourg dynamique et vivant

=> **Favoriser la mixité habitat-activités artisanales ou tertiaires au bourg**, pour des activités sans nuisances environnementales (sonore, rotation de poids lourds...)

=> **Maintenir la zone artisanale de Pont Coblant** en l'insérant dans son environnement, tout en veillant à une bonne cohabitation entre habitat et activités

=> **Veiller à une consommation plus économe de l'espace** par les activités économiques : mutualisation des aires de stationnement, utilisation des locaux artisanaux inoccupés du centre bourg

=> **Permettre l'évolution des activités artisanales isolées** situées dans la zone rurale

C – Maintenir l'offre en commerces et services de proximité

=> **L'implantation de commerces de détail** ne sera autorisée que dans la zone de « centralité commerciale », la zone de Drevers ne pouvant accueillir que des surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente

=> **Permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération**, hors commerce de détail

=> **Privilégier un urbanisme commercial « nouvelle génération »** : effort sur l'architecture, limitation des surfaces de stationnements, plantations, mixité des implantations,..

=> **Organiser les espaces publics et les circulations piétonnes et cyclables** entre ces espaces commerciaux et les zones d'habitations

D – Développer un tourisme rural et patrimonial

=> **Développer le tourisme patrimonial**, avec mise en valeur du centre bourg :

- grande place et abords de la chapelle de la Congrégation
- création de la coulée verte du Vernic, sur le thème de l'eau, en mettant en valeur l'ancienne prairie humide, le lavoir,...

=> **Développer un tourisme mettant en valeur l'arrière-pays rural**, par :

- le maintien et le développement des équipements d'accueil (camping de Pont Coblant)
 - le maintien de la qualité paysagère de la vallée de l'Aulne et de la Douffine
 - la préservation et le développement des sentiers de randonnée pédestre et cyclable
 - la préservation des éléments de petits patrimoine religieux : placître de Lannélec avec ses arbres et sa clôture, chapelles, croix et calvaires, anciennes fermes, arbres remarquables, ...
- => **Développer les synergies entre ces deux tourisms**, notamment via :
- la coulée verte du Vernic (sur l'ancienne friche Intermarché), prolongée par une boucle le long du vallon du Vernic
 - une liaison douce (piéton-cycliste) entre le bourg et Pont Coblant
 - une liaison douce (piéton -cycliste) entre le bourg et Port Launay

Des Paysages et des milieux naturels à valoriser et protéger

A – Préserver et valoriser les paysages et la biodiversité

=> **Protéger les milieux naturels « remarquables »**, comme les versants boisés de la vallée de l'Aulne, les zones humides liées au cours d'eau affluents, mais également les parcelles agricoles situées sur la site Natura 2000

=> **Protéger les boisements**, pour leur rôle écologique et également paysager : boisement des versants de la vallée de l'Aulne, de la Douffine, du Vernic, les petits boisements de la zone rurale

=> **Préserver les zones humides** qui sont des refuges pour la biodiversité, qui ont une vocation épuratrice par leur action de filtrage, et jouent le rôle de tampon pour diminuer la vitesse de propagation de l'eau vers l'aval

=> **Protéger le maillage bocager**, pour ses différents rôles en terme de biodiversité, de préservation de la ressource en eau (filtration des matières en suspension), agronomiques (limitation de l'érosion des terres, protection des cultures et des bêtes) et paysager (bocage breton)

=> **Préserver les cours d'eau** et interdire la construction à moins de 10 m de ceux-ci

=> **Préserver et renforcer la ceinture verte du bourg**. Préserver les secteurs naturels du bourg en les valorisant, dans la continuité de la coulée verte du Vernic

=> **Promouvoir auprès de la population, les actions en faveur de la biodiversité** et la protection de la qualité des eaux (choix des plantations, utilisation d'engrais verts par exemple) en s'appuyant sur l'exemplarité des pratiques communales

B – Préserver la qualité de l'eau

=> **Assurer l'assainissement des rejets d'eaux usées par la station d'épuration**, en s'assurant du bon fonctionnement de celle-ci et en mettant à jour le zonage d'assainissement collectif parallèlement à la révision du PLU)

=> **S'assurer de la conformité des dispositifs d'assainissement individuel ou semi-collectif**

=> **Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales**, à ciel ouvert et intégrée à l'aménagement paysager : plaine de jeux, noues, bassins. Lorsque cela est possible, la gestion des eaux de ruissellement se fera au plus près du point de chute, par des dispositifs d'infiltration

=> **Préserver et reconstituer le maillage bocager et les zones tampons** que constituent les zones humides et les boisements

=> **Préserver les éléments naturels situés dans les périmètres de protection de captage d'eau potable** (de la Madeleine de Prat Hir et de Coatliger)

C – Promouvoir une utilisation économe des ressources

=> **Modérer la consommation d'espace pour l'habitat** par la recherche de potentialités de renouvellement urbain, l'augmentation des densités à 15-20 logements / ha en moyenne et l'objectif chiffré d'envi-

ron 15%

=> **Modérer la consommation d'espace pour les équipements** par la recherche de potentialités de renouvellement urbain et l'absence d'extension d'urbanisation pour les équipements

=> **Modérer la consommation d'espace pour les activités économiques** par la recherche des potentialités d'optimisation du foncier et l'absence d'extension d'urbanisation pour les zones d'activités économiques

=> **Consommations énergétiques et les réseaux d'énergie,**

- préconiser des principes de la conception bioclimatique et de l'éco-conception des nouveaux quartiers
- autoriser et préconiser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable
- favoriser la filière bois
- développer les déplacements doux et le transport collectif

=> **Déplacements collectifs et doux**

- rapprocher les logements des commerces, équipements et services
- favoriser les circulations douces dans l'agglomération vers les espaces naturels et notamment le canal et le site de Pont Coblant, la vallée de la Douffine et le Port Launay
- développer la pratique du vélo par la création d'axes de circulation sécurisés et des stationnements vélos au plus près des commerces et équipements
- prendre en compte les exigences d'accessibilité notamment sur les rues du centre-bourg
- limiter la place de la voiture dans les aménagements

D – Prévenir les risques, nuisances et pollutions

=> **Prendre en compte le risque inondation,** en élaborant les prescriptions sur les zones concernées par le risque

=> **Limiter les nuisances sonores** en diminuant les vitesses de circulation dans les secteurs d'habitat, en prenant en compte le bruit dès la conception des projets d'aménagement et en autorisant la mixité des activités et de l'habitat, à condition de limiter les nuisances sonores engendrées par les activités

=> **Inciter à la réutilisation des remblais sur place**

=> **Prévoir des points de collecte sélective dans les zones d'habitat groupé**

=> **Préconiser les essences à pousse lente** ainsi que le recours au compostage pour limiter la production de déchets verts

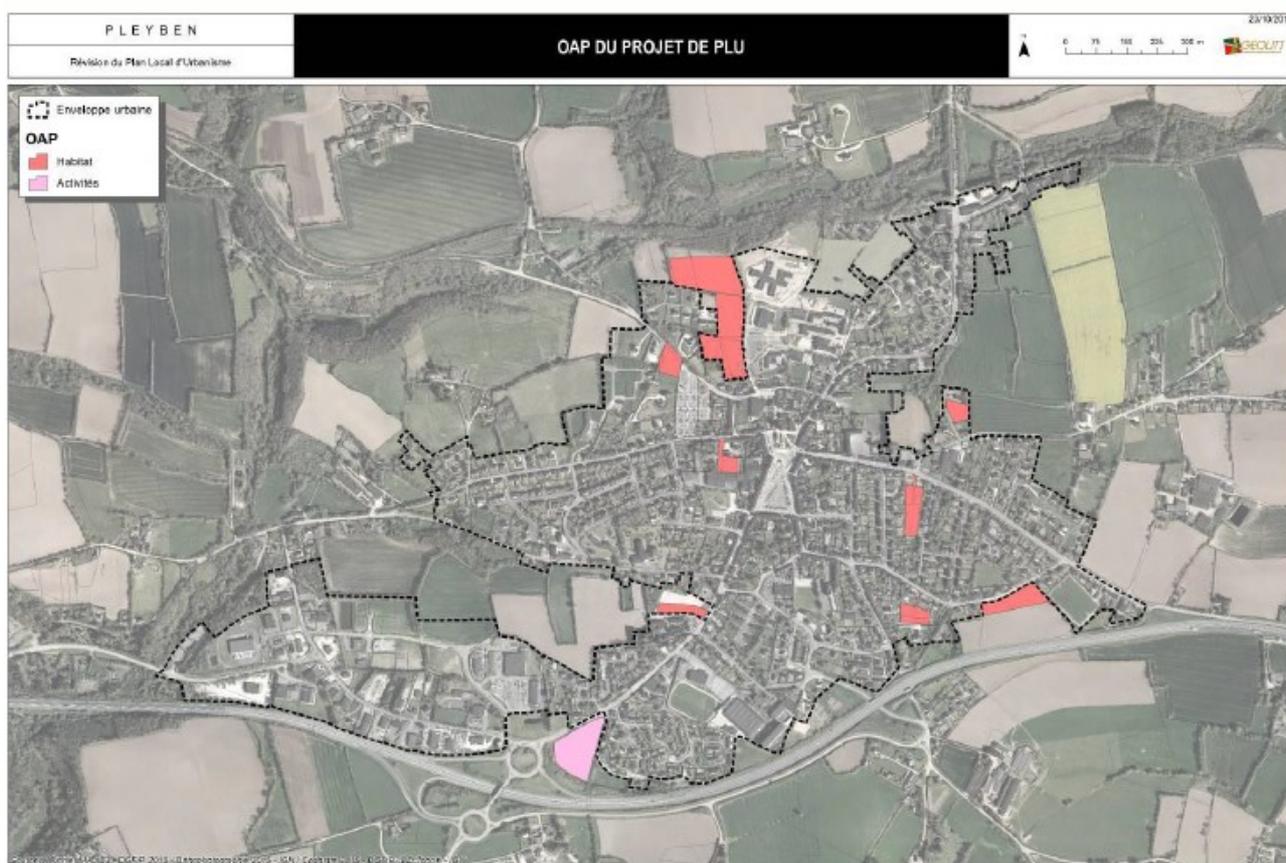
2.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

En application du contexte réglementaire, des principes généraux en matière de densité, de mixité sociale, de qualité des espaces publics, d'intégration des problématiques environnementales, de qualité architecturale, de prise en compte de la végétation applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat ont été définis sur la base du PADD.

Outre ces principes généraux, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées** ont été réalisées sur les secteurs 1AUB et les secteurs UB pouvant accueillir plus de 3 logements. Certains secteurs font l'objet d'un schéma d'aménagement, d'autres uniquement d'un descriptif détaillé précisant les principes à appliquer.

Dix OAP sectorielles

SECTEURS CONCERNÉS PAR DES OAP-SECTORIELLES



Secteurs	Programme
1 Rue longue n°1	Zone UB 0,62 ha 9 logements minimum. Habitat et activités compatibles Desserte à partir de la voirie existante bordant le nord de la zone Trame bocagère à préserver dans la mesure du possible Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion
2 Rue des quatre vents	Zone UB 0,23 ha 3 logements minimum. Habitat et activités compatibles La desserte s'organise par le Sud-Ouest à partir de la voirie préalablement aménagée débouchant sur la rue des quatre vents Soin particulier apporté au traitement paysager Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion
3 Rue de Carhaix	Zone 1AUB 0,45 ha 7 logements minimum. Habitat et activités compatibles L'organisation de la desserte à partir de la voirie existante débouchant sur la rue de Carhaix bordant le nord de la zone Privilégier un traitement paysager qualitatif de la zone en lien avec le caractère arboré à l'est de la parcelle Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion
4 Rue longue n°2	Zone 1UB 0,31 ha 2 logements minimum. Habitat et activités compatibles

	<p>La desserte s'organisera par le Nord dans la continuité de la voie préalablement aménagée débouchant sur la rue longue.</p> <p>Soin particulier apporté au traitement paysager</p> <p>Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion</p>
5 Rue Moulin du Chantre	<p>Zone 1AUB 0,32 ha</p> <p>5 logements minimum. Habitat et activités compatibles</p> <p>Au Nord, une voie sera aménagée à partir de la rue du Moulin du Chantre</p> <p>Un cheminement doux longera l'Est et l'Ouest et un tronçon sera aménagé de façon à relier le lotissement en cours d'aménagement à l'Ouest de la zone</p> <p>La trame bocagère existante sera préservée</p> <p>Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion</p>
6 Cité scolaire/Moulin du Chantre	<p>Zone 1AUB 2,95 ha</p> <p>53 logements minimum. Habitat et activités compatibles</p> <p>Aménagement d'une trame viaire hiérarchisée à partir de la rue du Moulin du Chantre en lien avec l'axe de desserte de la cité scolaire</p> <p>L'objectif est de relier ce nouveau quartier avec le lotissement des châtaigniers et que le réseau d liaisons douces se connecte à la voie verte. Un ensemble cohérents de liaisons piétonnes seront aménagées et/ou valorisées pour relier la cité scolaire aux quartiers Ouest de Pleyben</p> <p>Préserver la trame paysagère existante par une bande d'inconstructibilité de 5 m le long des talus, plantations et arbres remarquables et renforcer les plantations si besoin</p> <p>Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion</p>
7 « Friche des galettes-cœur de ville »	<p>Zone 1AUB 0,24 ha</p> <p>6 pavillons minimum. Projet d'habitat social destiné aux personnes âgées, soit un taux de 100% de mixité sociale</p> <p>Desservir la zone par l'impasse des tourelles qui débouche sur la rue du cimetière. Prévoir un lien et une perméabilité entre la zone et le secteur en attente de projet global</p> <p>Une liaison piétonne à prévoir pour déboucher sur la place Charles de Gaulle</p> <p>traitement paysager particulier qualitatif</p> <p>Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion</p>
8 Rue de Quimper/ Lavoir-Vernic	<p>Zone 1AUB 0,27 ha</p> <p>7 logements minimum. Habitat et activités compatibles</p> <p>La desserte s'organisera autour d'une voie principale Est/Ouest aménagée à partir de la RD 785</p> <p>Un réseau de cheminement doux sera aménagé en lien avec la zone de loisirs</p> <p>S'appuyer sur la trame bocagère existante et créer des haies bocagères en limite des constructions</p> <p>Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion</p>
9 Entrée de ville Sud-commerciale	<p>Zone 1AUic 1,14 ha</p> <p>Activités commerciales</p> <p>La desserte s'organisera à partir de l'aménagement du carrefour au Nord de la parcelle sur la RD785</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement du carrefour, il s'agira d'intégrer au moins une traversée piétonne vers le quartier Nord de la RD</p> <p>Le muret existant sera préservé, mis à part la partie d'aménagement du carrefour, et un alignement d'arbres de haute tige type existant sera replanté le long de la route de Quimper</p> <p>Des plantations prévues en bordure de la voie d'accès et le talus sera conservé au Sud</p>

	Assainissement collectif - Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion
10 Extension du camping de Pont-Coblant	Zone à vocation touristique 1AUt et Ntin 1,2 ha L'accès principal sera aménagé au niveau de la route du camping. En cas d'inondation, un accès alternatif aménagé à partir de la route départementale pourra être utilisé Création de cheminement publics vers l'Aulne Le talus en bordure de RD est à conserver et renforcer. Une haie bocagère sera créée en limite Est. Des arbres plantés « façon parc ». Les alignements ainsi que les arbres remarquables de la zone Ntin seront préservés Eaux pluviales priorité à l'infiltration et solutions alternatives de gestion

Une OAP thématique : Patrimoine et espaces publics

1 La grande Place	Zone UA à vocation de centre urbain traditionnel 1,44 ha Mise en valeur du cœur de bourg avec aménagement d'espace public et valorisation de la place centrale pour la rendre plus attractive Hiérarchiser les voiries par des matériaux différents. Contre-allées à supprimer pour libérer de l'espace au pied des commerces. Privilégier le stationnement au Sud-Est de la place Créer un espace public piétonnier entre l'enclos et la mairie. Perspective sur l'enclos à marquer
-------------------	--

2.3.4 Les autres dispositions du P.L.U.

A – Les emplacements réservés (E.R.) ou servitudes assimilées

La commune de Pleyben a mis en place **2 ER d'infrastructure** (article L.151-41 code de l'urbanisme) :

Un pour une voirie à aménager (élargissement de la rue Carn ar Skao) et un autre pour un cheminement piéton à créer à proximité du Moulin du Chantre.

Un périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement dits « P.A.P.A. ». Il s'agit d'une servitude en attente dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, elle concerne une partie de l'emplacement de la friche dite « des galettes » classé en UA, ancien site industriel des galettes de Pleyben qui constitue un espace stratégique en terme d'aménagement du cœur de bourg et sur lequel la commune souhaite mener une réflexion approfondie avant de s'engager dans un projet précis.

B – Les sites archéologiques

Les sites identifiés par le Service Régional de l'Archéologie sont reportés sur les documents graphiques. L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites.

C – Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les EBC du POS de 2007 représentaient 519,95 ha. Au projet de PLU, ils représentent 520,15 ha soit 6,84% du territoire communal soit sensiblement la même surface qu'en 2013. Leur délimitation a été ajustée en fonction des zones humides et en fonction de l'évolution des boisements.

D – Les reculs sur voies

Sur les documents graphiques, les reculs sur voies sont matérialisés. Il s'agit des reculs demandés par l'État ou le Conseil Départemental pour permettre une meilleure exploitation du réseau routier.

Le recul par rapport à la route classée à grande circulation (RN 164) : en dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie express.

Une étude « Loi Barnier » a été réalisée afin de justifier d'une réduction du recul de 100 m des constructions au niveau de la future zone 1AUic.

Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, le recul ne pourra être inférieur à 35 m pour la RD 785, 25 m pour la RD14 et 15 m pour la RD 48.

E – Les éléments à préserver

Au titre du L.151-23c, sont identifiés : 569 km d'éléments bocagers, quatre boisements complémentaires aux EBC identifiés et 444,51 ha de zones humides de l'inventaire ainsi que les cours d'eau.

Au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme, sont identifiés les cheminements doux existants ou à créer.

4 perspectives visuelles majeures ont été identifiées et sont protégées . Elles correspondent aux panoramas sur le Menez Hom et sur le Gouézec et également sur le château de Trévarez, route de Carhaix.

45 éléments de patrimoine sont réglementés au titre du L.151-19 Au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés

Enfin, comme l'exige l'article R.151-43-4 du code de l'urbanisme, sont identifiés les espaces constituant le support de la Trame Verte et Bleue. Cette T.V.B. forme des continuités permettant aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favorise leur capacité d'adaptation sur le territoire communal.

2.3.5 Les règlements écrit et graphique

Les règlements graphique et écrit sont la traduction réglementaire du projet de PADD. Le règlement graphique divise le territoire en zones et le règlement écrit précise les occupations et utilisations du sol pour chaque zone.

Le territoire communal est divisé en :

A- Les zones naturelles « N »

Les zones naturelles terrestres couvrent un total de près de 1576,26 ha, soit environ 20,8 de la superficie communale.

Les sites, milieux naturels, paysages à préserver **N** sont constitués par les vallées et les zones humides qui garantissent la ressource en eau, les espaces naturels boisés.

On distingue 7 sous secteurs : **NS1** secteur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable ; **NL** secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées (S.T.E.C.A.L.) à vocation d'installations et d'équipements légers de sport, de loisirs et de tourisme ; **Ni** (S.T.E.C.A.L.) à vocation d'activités économiques ; **Nin** secteur des zones inondables à Pont Coblant ; **Ntin** secteur des zones inondables à Pont Coblant comprenant des activités touristiques ; **ND** secteur destiné au centre de traitement et de stockage des déchets de Koskéro et **NE** secteur réservé à la station d'épuration.

B - Les zones agricoles « A »

Sont classés en zone agricole, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont classés en zone **A** tous les les bâtiments d'exploitation en activité et la quasi totalité des terres cultivées.

3 sous secteurs particuliers : **AS1** secteur à dominante naturelle comprise dans le périmètre A de protection rapprochée d'un captage d'eau potable ; **AS2** secteur à dominante naturelle comprise dans le périmètre B de protection rapprochée d'un captage d'eau potable ; **Ai** secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (S.T.E.C.A.L.) où la création de nouveaux bâtiments ainsi que l'extension limitée des bâtiments d'activités existants autres qu'à destination d'exploitation agricole peut être autorisé.

C – Les zones urbaines « U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Tous les terrains sont raccordés ou accordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement autonome et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.

Il s'agit de la zone **UA** urbaine ancienne correspondant au centre bourg traditionnel dense ; **UB** zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles correspondant aux secteurs qui se sont développés en périphérie du centre traditionnel ; **UE** zone à vocation d'équipement à caractère sportif, de loisirs, culturel, scolaire, administratif et sanitaire et d'accueil collectif des personnes ; zone **Ui** à vocation d'activité économique secon-

daire artisanale, industrielle et tertiaire ; zone Uic à vocation d'activité économique commerciale.

	PLU du 17/01/2013			Projet de PLU		
	Nb de zones	Ha	%	Nb de zones	Ha	%
U	54	185,7	2,45%	20	148,14	
1AU	8	17,89	0,24%	8	6,84	
2AU	7	22,67	0,30%	3	3,96	
Total AU	15	40,56	0,53%	11	10,8	
A	4	5683,31	74,94%	23	5858,58	77,00%
N	318	1674,37	22,08%	20	1576,26	20,80%
Superficie totale	7584 ha			7594 ha		

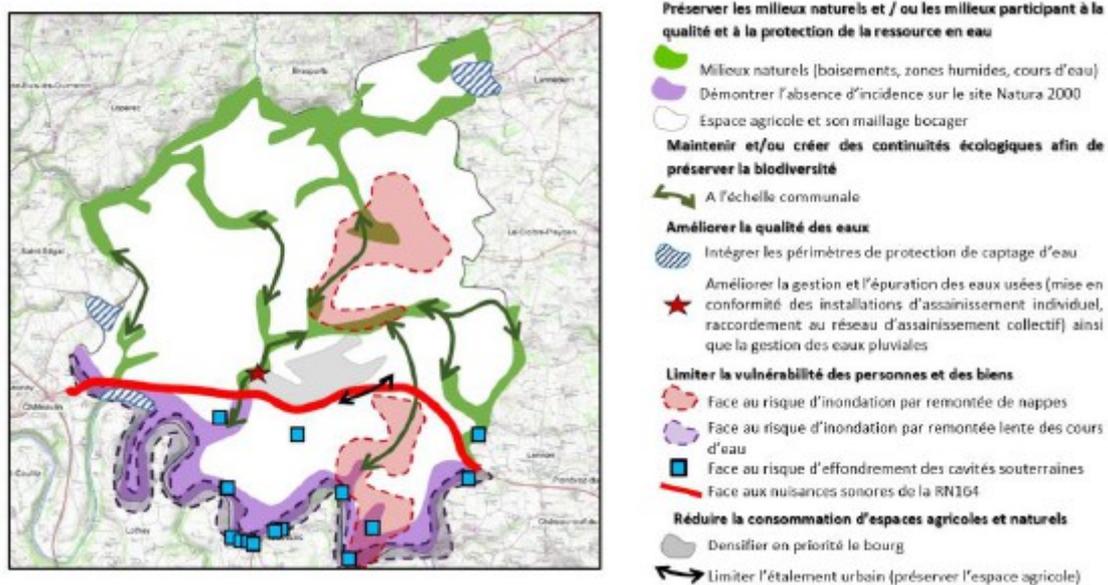
NB : La superficie totale a été calculée à partir du cadastre numérisé ; la superficie totale donnée par l'INSEE est de 7 604 ha , tandis que celle affichée dans le PLU est 7594 ha.

2.3.6 Évaluation Environnementale

Certains documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Selon les articles R.104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Pleyben est concernée en tant que commune comprenant une partie du périmètre du site Natura 2000 « Vallée de l'Aulne » au titre de la Directive Habitats, Faune et Flore (ZSC FR5300041) sur son territoire.

Synthèse des enjeux environnementaux



A l'échelle de la commune, l'analyse des incidences et des mesures du PLU sur l'environnement :

- la commune s'appuie majoritairement sur son agglomération et sur le secteur de Pont Coblant : l'étalement urbain est donc limité,

- la commune a limité la consommation d'espace en diminuant les surfaces urbanisées (zones U et AU),
- le PLU assure une maîtrise des densités sur les secteurs destinés au développement de l'habitat,
- une réflexion sur les zones constructibles à court et moyen terme échelonne l'urbanisation dans le temps,
- différentes mesures de protection permettent de protéger les éléments constituant la TVB,
- l'identité des espaces bâtis et des entités paysagères agricoles et naturelles est préservé,
- la station d'épuration présente des capacités suffisantes,
- l'infiltration des eaux pluviales est privilégiée,
- les risques naturels et technologiques sont pris en compte excepté la zone 1AUt inondable en partie Sud,
- les nuisances sonores liées à la RN164 sont prises en considération,
- le PLU incite et œuvre à l'économie des ressources et à la production d'énergies renouvelables.

A l'échelle du site Natura 2000, l'évaluation des incidences de la révision du PLU montre que les projets, et par conséquent le document d'urbanisme, n'affectera pas l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Des mesures compensatoires ne se justifient donc pas.

La commune de Pleyben est concernée par la mise en place d'indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement : neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, la CCPCP procède à une analyse des résultats de l'application du PLU.

2.3.7 Annexe Loi Barnier

Les dispositions de l'article 52 de la loi Barnier, codifiées aux articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, visent à promouvoir un urbanisme de qualité en entrées de ville. Elles imposent un recul inconstructible le long des grands axes routiers, sauf à ce que le PLU fixe des règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'étude présentée en annexe a pour objet la réduction des marges d'inconstructibilité le long de la RN164 sur le secteur de la future zone 1AUic en entrée de ville de Pleyben.

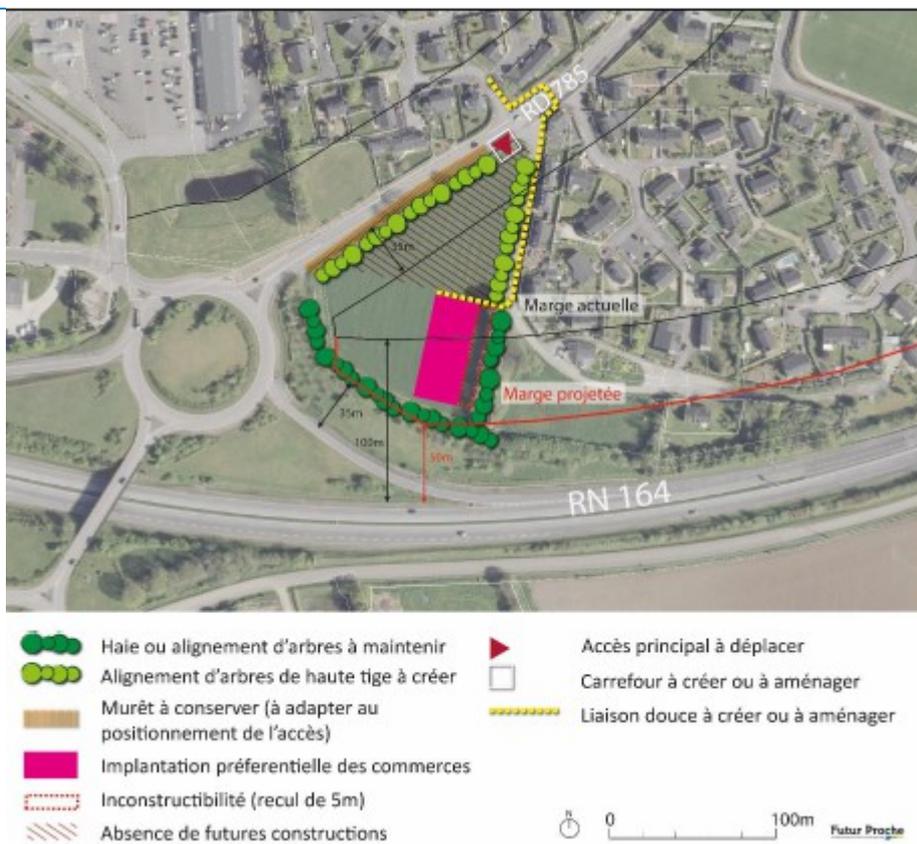
L'enjeu du projet de révision du PLU est de permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération, en bordure de la RN 164 et occupant une surface limitée de 1,14 ha. Ce secteur est le seul situé à la fois en extension limitée de l'enveloppe urbaine et en entrée de ville. Son implantation est cohérente vis-à-vis de contexte urbain. Du côté ouest de la départementale, se situe un espace commercial accueillant également des grandes surfaces à vocation commerciales.

La modification de la marge de recul repose sur 6 éléments :

- se mettre en compatibilité avec le PADD,
- prendre en compte les constructions et installations existantes,
- prendre en compte la situation d'entrée de bourg du site et sa possible revalorisation,
- renforcer les aménagements paysagers existants,
- favoriser l'accueil d'activités commerciales en entrée de bourg.

La constructibilité et l'aménagement de la marge de recul actuelle sont soumis à la mise en œuvre d'une réflexion globale sur un aménagement optimisé et qualitatif de l'implantation commerciale en garantissant une prise en compte des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

L'OAP du secteur pose les orientations en matière de renforcement paysager des aménagements existants et l'implantation des constructions.



L'enquête publique

3.1 Objet de l'enquête publique

Par arrêté n° 02/2019 du 25 mars 2019 de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay, une enquête publique a été ouverte pour une durée de 31 jours dans la commune de Pleyben, siège de l'enquête publique, du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019 portant sur :

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleyben

3.2 Contexte juridique

La procédure de révision est régie par le code de l'urbanisme, notamment son article L.153-19.

L'enquête publique relève du code de l'environnement, et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Cette enquête est menée suivant l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

3.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public contenait les pièces suivantes :

- Dossier « Pièces de l'enquête publique »
 - Un document de 20 pages : Notice explicative et texte,
 - Un document de 34 pages : Avis des personnes Publiques Associées, Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté,
 - Un document d'une page : Avis de l'Autorité environnementale,

- Un document de 2 pages : Désignation du commissaire enquêteur,
- Un document de 5 pages : Arrêté n°02/2019 du 25 mars 2019 organisant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleyben par délibération de la CCPCP du 18 décembre 2018.
- Dossier « Arrêt du PLU » :
 - Un document de 174 pages : Rapport de présentation Tome 1,
 - Un document de 124 pages : Rapport de présentation Tome 2 « Évaluation environnementale » ,
 - Un document de 28 pages : Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
 - Un document de 29 pages : Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - Un document de 114 pages : Règlement écrit,
 - 8 plans règlement graphique au 1/5 000° ,
 - Un document Annexes : Plan du réseau d'eau potable au 1/5 000° , Plan du zonage d'assainissement des eaux Usées au 1/ 2 500° , document de 48 pages : Liste des Servitudes d'Utilité Publique et son plan au 1/15 000° , document de 6 pages : Servitudes d'Utilité Publique gaz, document de 13 pages : Périmètre de protection du captage et forage de la Madeleine, document de 13 pages : Périmètre de protection du captage et forage de la Coatiliger, document de 7 pages : Arrêté préfectoral de classement sonre des infrastructures de transport terrestre, document de 3 pages : Périmètre des secteurs relatif au taux de la taxe d'aménagement.
- Dossier « Pièces de procédure » :
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire D18-086 en date du 23 avril 2018 « Projet du Plan Local d'urbanisme de la commune de Pleyben » ,
 - Un document de 11 pages : Bilan de la concertation,
 - Un document Pièces de procédure : Délibération du conseil municipal de Pleyben en date du 17 septembre 2015, Délibération du conseil municipal de Pleyben en date du 13 septembre 2016, Délibération du conseil municipal de Pleyben en date du 21 septembre 2017, Délibération du conseil municipal de Pleyben en date du 5 décembre 2017, Délibération du conseil municipal de Pleyben en date du 13 février 2018.

Organisation de l'enquête publique

4.1 Nomination

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Rennes n°E1900026/35, en date du 18 février 2019, à la demande de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay en date du 1er février 2019.

4.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête

Conformément aux articles L103-6 et suivants du code de l'urbanisme, la commune de Pleyben dans le cadre de la délibération prescrivant la révision de son P.L.U., en date du 17 septembre 2015, a défini les modalités de la concertation de la population qu'elle souhaitait mettre en œuvre tout au long de la procédure jusqu'à son arrêt par le Conseil Communautaire :

- information au travers du bulletin municipal et du site internet de la commune,
- exposition des documents du projet en mairie avant l'arrêt,
- mise à disposition en mairie d'un cahier d'observation dès la publication de la délibération de prescription,
- réalisation de deux réunions publiques.

Ont été mis en place les éléments suivants :

- diffusion d'une plaquette de présentation du P.L.U. au lancement de la procédure,
- diffusion d'articles dans le bulletin municipal et dans la presse locale,
- information sur le site internet de la commune,
- exposition en mairie,
- cahier d'observation mis à disposition en mairie,
- organisation de deux réunions publiques le 4 avril 2017 et le 8 novembre 2018.

Cette concertation a permis à la population de mieux comprendre et connaître ce qu'est un P.L.U. ainsi que l'ambition des équipes municipales qui ont travaillé à ce projet et d'apporter des éléments constructifs au projet du P.L.U.

Le bilan de cette concertation a été approuvé lors du Conseil Communautaire du mardi 18 décembre 2018.

4.3 Organisation de la participation du public

Par arrêté n° 02/2019 du 25 mars 2019 de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay, l'enquête publique a été ouverte pour une durée de 31 jours consécutifs dans la commune de Pleyben, du mardi 16 avril 9h00 au vendredi 17 mai 2019 17h00.

Conformément à la réglementation, le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Pleyben, siège de l'enquête publique. Soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h45 à 17h15.

Le dossier d'enquête était également à disposition au siège de la CCPCP, soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.

Le dossier était également consultable sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Pleyben et au siège de la CCPCP.

Par ailleurs l'ensemble des éléments du dossier ont été mis en ligne sur le site internet de la commune de Pleyben (<https://www.mairiepleyben.fr/index.php/fr/>) et le site internet de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (<http://www.ccpcp.bzh/actualites/avis-denquete-publique-relatif-a-la-revision-du-plu-de-la-commune-de-pleyben/>) 15 jours avant le début de l'enquête.

Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet à la mairie de Pleyben, ou les adresser par courrier : à l'attention du commissaire enquêteur, Mairie de Pleyben, Place Charles de Gaulle, 29190 Pleyben ou par voie électronique (plu-pleyben@ccpcp.bzh).

Permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Pleyben :

Mardi 16 avril 2019, de 9h00 à 12h00,

Judi 25 avril 2019, de 14h00 à 17h00,

Judi 9 mai 2019, de 14h00 à 17h00,

Vendredi 17 mai 2019, de 14h00 à 17h00.

4.4 Publicité - Communication

- Presse locale

Cette enquête a été annoncée dans les quotidiens :

« Ouest-France », le jeudi 28 mars 2019 , « Le Télégramme », le jeudi 28 mars 2019.

Un deuxième avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans ces mêmes quotidiens : « Ouest-France » et « Le Télégramme », le vendredi 19 avril 2019 .

- Internet

Le site internet de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay annonçait et présentait l'avis d'enquête ainsi que l'ensemble du dossier (<http://www.ccpcp.bzh/actualites/avis-denquete-publique-re-latif-a-la-revision-du-plu-de-la-commune-de-pleyben/>).

Le site internet de la commune de Pleyben (<https://www.mairiepleyben.fr/index.php/fr/>) annonçait dans ses actualités la tenue de l'enquête publique et présentait l'ensemble du dossier .

- Commune de Pleyben

Affichage sur la porte d'entrée de la mairie et le panneau extérieur de la mairie de Pleyben. Affichage constaté par mes soins le 16 avril 2019 lors de la première permanence.

- Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay

Affichage au siège de la CCPCP.

- Communication complémentaire

Le journal communal d'information « Le VAP Vivre à Pleyben » dans son n°30 Avril – Mai présentait l'enquête publique.

Le panneau lumineux d'information du centre ville annonçait l'enquête publique.

A ma demande, la commune de Pleyben a procédé à un affichage sur des emplacements stratégiques de la commune. Affichage constaté lors de la visite de la commune le 29 mars 2019.

Déroulement de l'enquête

5.1.1 Travaux préparatoires

J'ai rencontré, le 12 mars 2019, à la mairie de Pleyben, Mme Annie LE VAILLANT, maire, Mme Nadine LARC'HANT, responsable urbanisme, élections, eau et assainissement, M. Claude PLUSQUELLEC, directeur général des services de la mairie de Pleyben et Mme Murielle GLEHEN chargée de mission à la Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Porzay qui m'ont présenté l'historique du dossier et ont répondu à mes questions.

Nous avons validé les conditions d'affichage sur la commune de l'avis au public et nous avons organisé les conditions matérielles de la tenue de l'enquête.

Le 14 mars 2019, j'ai été consultée par Mme Murielle GLEHEN pour la rédaction de l'arrêté de mise à enquête, l'annonce légale et l'avis d'affichage au public.

Le 29 mars 2019, j'ai effectué une visite de la commune de Pleyben, accompagnée de Mme Annie LE VAILLANT et M. Paul GLEVAREC, 1er adjoint en charge des travaux de voirie, affaires agricoles, eau potable, assainissement et éclairage public.

Nous avons circulé sur la commune et j'ai pu apprécier les différents éléments présentés dans le dossier d'enquête.

Nous nous sommes rendus sur la zone d'activité du Drevers, la future zone 1AUic nécessitant une demande de dérogation de la marge de recul le long de la RN 164.

Nous nous sommes également rendus sur le secteur de Pont Coblant et l'ensemble des secteurs concernés par des OAP sectorielles ainsi que sur le centre urbain traditionnel et l'OAP de la grande Place qui sera valorisée afin de la rendre plus attractive.

J'ai pu appréhender quelques exemples de STECAL en zone agricole et naturelle, des bâtiments traditionnels remarquables à protéger ainsi que les points visuels à préserver sur la commune.

J'ai pu apprécier les paysages et les milieux naturels du territoire ainsi que l'activité agricole.

Enfin, les activités commerciales, les équipements de sport et de loisirs, à destination des plus âgés, des services de santé, ...

Pendant cette visite, j'ai constaté la présence des panneaux d'affichage répartis sur la commune, notamment sur l'ensemble des OAP.

Le 16 avril 2019, avant la permanence, j'ai vérifié et paraphé l'ensemble des documents constituant le dossier d'enquête.

5.1.2 Déroulement des permanences

L'enquête a démarré le 16 avril 2019 à 9h00 à la mairie de Pleyben (salle des fêtes).

Mardi 16 avril 2019 : Permanence de 9h00 à 12h00

J'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête comportant 23 feuillets non mobiles.

Un particulier a déposé sur le registre d'enquête. J'ai relevé une observation orale d'une personne qui contribuera via l'adresse internet dédiée.

Jeudi 25 avril 2019 : Permanence de 14h00 à 17h00

J'ai vérifié l'intégralité du dossier d'enquête.

J'ai reçu 7 personnes qui sont venues déposer des observations et/ou des documents sur le registre. Certaines se sont renseignées sur le dossier. Un particulier déposera un courrier ultérieurement.

Jeudi 9 mai 2019 : Permanence de 14h00 à 17h00

J'ai vérifié l'intégralité du dossier d'enquête.

J'ai enregistré 3 courriers parvenus en mairie le 29 avril et le 2 mai 2019 et j'ai reçu une personne qui a déposé un courrier.

J'ai reçu 8 personnes qui sont venues déposer des observations et/ou des documents sur le registre. Une personne signalant une erreur sur le règlement graphique déposera une observation avant la fin de l'enquête.

Vendredi 17 mai 2019 : Permanence de 14h00 à 17h00

J'ai vérifié l'intégralité du dossier d'enquête.

J'ai enregistré 3 courriers en date du 6, 7 et 13 mai 2019.

Un courriel reçu le 17 mai sur l'adresse dédié.

J'ai reçu 6 personnes qui ont déposé sur le registre.

Clôture de l'enquête

Le 17 mai 2019 à 17h00, j'ai clos le registre d'enquête.

J'ai vérifié qu'aucun nouveau courriel n'était parvenu au siège de la CCPCP, m'étonnant que M. Morvan n'ait pas envoyé le courrier correspondant à son observation orale du 16 avril 2019.

5.1.3 Travaux post-enquête

J'ai rencontré le 21 mai 2019, conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement et suivant l'article 7 de l'arrêté de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay en date du 25 mars 2019, Mme Murielle GLEHEN chargée de mission à la Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Porzay et lui ai communiqué le Procès Verbal de synthèse des observations du public. (Annexe I).

Étaient présents à cette réunion Mme Nadine LARC'HANT, responsable urbanisme, M. Claude PLUSQUELLEC, directeur général des services et Mme Nicole JAOUEN, M. Paul GLEVAREC, M. Jean Le DU, adjoints à la mairie de Pleyben.

Ce document constitue la synthèse des observations recueillies pendant l'enquête, j'y ai ajouté des questions complémentaires sur certains points précis du dossier. Ce Procès Verbal demande une réponse de la Communauté de communes auxdites observations et/ou propositions du public.

Les Observations du public

6.1 Préambule

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019. J'ai tenu, pendant cette période, les quatre permanences fixées.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier était consultable à la mairie de Pleyben ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay par toute personne le demandant.

Le dossier papier n'a pas été consulté en dehors des permanences du Commissaire enquêteur. Le dossier dématérialisé a fait l'objet de téléchargements.

Un courriel est parvenu à l'adresse précisée sur l'arrêté communautaire.

J'ai reçu sur l'ensemble des permanences 23 personnes. La plupart des observations recueillies sont émises par des particuliers sur des demandes précises concernant leurs propriétés. Deux observations plus générales ont été émises. L'entreprise LIDL et le bailleur social Finistère Habitat ont émis des remarques sur le projet.

6.2 Observation portée sur le registre d'enquête (R)

R1 : Jean-François Le Borgne, Kernivinen an Hent 29190 Pleyben

« Je sollicite au cours de cette enquête la possibilité du changement de destination du bâtiment matérialisé sur le plan ci-joint. En effet, cette étable construite dans les années 1950 présente un aspect architectural par ses ouvertures, sa construction en pierre et son positionnement. Plusieurs bâtiments identiques ont déjà fait l'objet de ce recensement par une étoile, notamment l'étable située en bord de route à Kérousic, route de Braspart. Pas de perturbation à l'activité agricole. ». Il dépose le document n°1

R2 : M. CARO Eric, 336 rue Yves Le Moal Pleyben

« Demande à modifier la zone Ai pour avoir une forme cohérent ». Il dépose le document n°3

R3 : M. CRENN Jean-Yves, 21 rue de Quimper 29590 Pont de Buis

« 1) Demande une étoile pour le changement de destination des annexes accolées à la maison d'habitation à Kérégant XD67 Pleyben.

2) Demande de classement sud de la parcelle XE 127 S= 1ha99a80ca pour une contenances approximative de 2300m² (non utilisable par l'agriculteur) en zone constructible. »

R4 : Mme FAVENNEC, 5 impasse de la vigne du moulin 44470 Carquefou

« Dépose ce jour le courrier n°4 (8 pages) »

R5 : Mme Maryvonne LEFORESTIER, 24 rue des ardoisiers 29190 Pleyben

« 1 – Continuation de la zone UB pour le haut de la parcelle n°29 dans la continuité des autres constructions.

2- destination du chemin entre les deux terrains : A qui appartient-il ? Qui doit l'entretenir ? Où quand et comment en zone naturelle ?

3- Comment protéger mon verger en zone naturelle de tous les traitements intempestifs du voisin ? »

R6 : M. MALLEGOL Jean-Michel, Kerbiked 29190 Pleyben

« Demande une deuxième étoile sur la continuité de la longère déjà répertoriée. »

R7 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

« Dépose le courrier n°5. Demande la classement en zone Ai des abords du bâtiment utilisé pour mon entreprise partie ZD 12 et ZD 29. »

R8 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben

« Souhaite une étoile sur mes dépendances et ne souhaite pas de liaison douce sur ma voie d'accès. »

R9 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben

« Je suis indigné de voir que l'héritage laissé à mes petits-enfants est complètement dévalorisé et ce apparemment définitivement. De plus, il y a une erreur de cadastre sur le plan. »

R10 : M. et Mme FITAMANT Daniel, 8 voie romaine 29190 Pleyben

« Dépose un courrier de réclamation et souhaite une réponse (document n°7) »

R11 : Mme Le COZ Anne, rue de la gare Pleyben

« Quant à la desserte du foyer Kant Ar Mor qui est actuellement au bout d'une impasse : Pourquoi n'y a-t-il pas un chemin praticable par chaise roulante pour accéder à l'ancienne ligne de chemin de fer (au Nord) afin de permettre des promenades sécurisées pour les gens du foyer ?

Quand au nouveau quartier 1AUB (secteur cité scolaire/Moulin du Chantre), le futur accès entre ce projet et la route Pierre Cloarec prévoit-il un passage pour les secours (camion pompier et ambulance) afin de désenclaver cette impasse ? »

6.3 Observation orale (O)

O1 : M. MORVAN , Quimper

Cette personne conteste le déclassement Uc en A de la parcelle ZL 205 au lieu-dit Croas-Nu. La parcelle est enclavée et accessible uniquement par voie privée, elle ne peut donc pas être valorisée pour l'agriculture.

6.4 Document (D)

D1 : M.Jean-François Le Borgne, Extrait plan cadastral + Photo

D2 : Mme Renée POULIQUEN, pour les 8 copropriétaires en indivision « Demande de classement des terrains XT67 et 68 de la zone Cité scolaire-Moulin du Chantre en catégorie 1AU »

« ...Nous demandons avec insistance le classement des terrains ci-dessus indiqués en zone 1AU et non 2AU. En effet, certains travaux d'aménagement de la zone en 1AU ne peuvent être réalisés sans intervenir sur nos terrains. Nous pensons en particulier à l'assainissement collectif : le point de raccordement aux canalisations des égouts se situe au bas de notre terrain XT68. Il ne serait donc pas possible de raccorder les lots des terrains situés plus hauts vers les écoles : XT 65 et autres.

La réalisation de la route de desserte Cité scolaire-route du moulin du Chantre ne pourrait être effective que dans 15 ans ! Dans le projet de PLU on dit pourtant que « cet axe de desserte permettra de desservir de façon cohérente l'ensemble de la zone ». N'y aurait-il pas urgence à être cohérent ?

La viabilisation de nos deux terrains ne présente pas de difficultés. Ceci est d'ailleurs reconnu dans le projet de PLU RP tome 1 p.102 : « cet espace ne présente pas de contraintes particulières ». On pourrait même dire qu'il présente certains avantages, notamment la proximité de la desserte routière vers la rue du moulin du Chantre en aménageant à peu de frais, le chemin d'exploitation existant. On peut aussi rappeler la facilité de raccordement aux égouts.

De plus, nos terrains pourraient être considérés comme une extension de la zone déjà urbanisée au sud.

Quand viendra le temps de la commercialisation, certains acquéreurs pourraient être intéressés par ces lots d'une surface probable d'environ 800 m², donc plus grands que la moyenne de la zone....

Il nous reste à vous suggérer quelques améliorations au projet :

Corriger le plan de la zone : le talus entre XT 67 et XT 66 n'existe pas. Il est en réalité situé entre nos deux terrains XT68 et XT 67.

Créer sur nos deux parcelles une bande constructible d'une quinzaine de mètres de l'autre côté de l'axe de desserte au besoin en faisant glisser le tracé de cette route de quelques mètres vers le sud de façon à n'augmenter la surface constructible que d'environ 600 m². Pour information, dans l'ancien PLU elle avoisinait les 5400 m². Ceci permettrait de créer 3 lots supplémentaires d'une surface de 400 m² et aux acquéreurs de ces lots d'agrandir leur terrain vers le nord au prix des terres agricoles pour en faire leur jardin. On éviterait ainsi l'existence de deux « dents creuses de terres agricoles » qui deviendraient rapidement des friches. Nous sommes sensibles au souci de préservation des terres agricoles mais dans ce cas précis il serait illusoire de penser trouver un agriculteur acceptant de labourer de si petites parcelles...

Étudier un meilleur tracé de la route pour éviter le virage en épingle à cheveu.... »

D3 : M.CARO Eric, extrait règlement graphique

D4 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben, extrait cadastral

D5 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben, extrait cadastral et photos

D6 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben, extrait cadastral

D7 : M. et Mme FITAMANT Daniel, 8 voie romaine 29190 Pleyben

« Réclamation : Nous sommes propriétaires de parcelles de terrain sise à Kroas ar Goret à Pleyben : parcelle n°YW 142 contenance 7a 09 et moitié de la parcelle YW 302 contenance 17a 75/2= 8a 87. Ces parcelles étaient auparavant constructibles. De même au lieu-dit « Croas Dyben » parcelle XB 23 contenance 11a 00.

Or, dans le cadre du nouveau PLU, ces terrains ne sont plus constructibles. Ces parcelles non construites sont entourées par des terrains bâtis : des « dents creuses ».

Nous souhaitons faire une réclamation pour ce changement et avoir des explications.

Le panneau « Pleyben » est au-delà du quartier de Croas ar Goret, nous sommes donc en zone urbaine. C'est un quartier urbanisé depuis plusieurs années. »

R9 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben, extrait cadastral

6.5 Courriers (C)

C1 : Madame Gaëlle NICOLAS, Morvaned Koz 29190 Pleyben

« Je suis propriétaire d'une construction ancienne implantée au hameau du lieu-dit Morvaned Koz. Parcelle 93 section cadastrale YO sur le commune de Pleyben. Cette bâtisse construite courant 18ème ou 19ème siècle n'est plus à usage d'habitation depuis de nombreuses années. Toutefois ayant gardé son caractère originel mon projet est de rénover cette ancienne maison....je sollicite un repérage étoilé conforme à la première destination de construction... »

C2 : SAS LEZALAIN, Lezalain 29190 Pleyben

« ... demandes de réhabilitation d'anciens bâtiments sur le lieu-dit « Lezalain ». En effet, j'ai racheté ce corps de ferme en 2016 qui présentait un intérêt de restauration de divers bâtiments anciens à vocation de gîtes touristiques de très haute qualité. Nous avons déjà entrepris la sauvegarde d'un premier bâtiment qui menaçait de tomber en ruine.Ce bâtiment date de 1706...Il existe deux autres bâtiments anciens sur cette parcelle... méritent d'être réhabilités puisque-outrent qu'ils sont construits en pierre ils ont surtout le charme de l'ancien et reflètent l'histoire rurale de nos campagnes. Leur état demande de pouvoir les restaurer rapidement sous peine de les voir disparaître....restaurer ces anciens bâtiments rebondira dans le développement de la commune de Pleyben et sera un reflet d'accueil d'une commune qui a su préserver par des changements de destination la sauvegarde des atouts du centre Bretagne... »

C3 : M. et Mme DOUGET Philippe, rue ? 29190 Pleyben

« Je sollicite le maintien de mon corps de ferme situé à Kerouel en Pleyben en bâtiment étoilé... »

C4 : M. et Mme FAVENNEC, 5 impasse de la vigne du moulin 44470 Carquefou

« ...je demandais dans mes courriers des 20 janvier 2003 et 20 octobre 2012 le classement en zone constructible d'un terrain de 2740 m², cadastré YW33 situé à kervallan, Pleyben. Le courrier de 2003 a été malheureusement égaré.... le terrain est entretenu par mon mari depuis 1987. Les agriculteurs ne l'exploitent donc pas et ce nouveau classement ne leur apporterait pas plus de nuisances qu'actuellement et ne leur enlèverait pas de surface cultivable. Les réseaux nécessaires à la viabilisation sont à côté. Il existe également 3 nouvelles constructions en face, ainsi qu'une autre sur le terrain mitoyen et quelques autres un peu plus anciennes aux alentours. Il me faudra attendre le 5 janvier 2017, ...pour apprendre que le terrain ne sera pas classé en zone constructible suite aux nouvelles dispositions de la loi ALUR.»

C5 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

« ...nous souhaitons que le bâtiment situé sur la parcelle n°64 soit étoilé à la place du bâtiment situé sur la impasse des résiniers parcelle n°63, pour privilégier une habitation de plain-pie Ondresd.

C6 : Mme Marie-Gabrielle Le Borgne, Kernivinen 29190 Pleyben et **M. Jean-François Le Borgne**, 78 impasse des résiniers 40440 Ondres

« ...pour confirmer la demande de changement de destination de notre étable à Kernivinen, je vous présente les éléments complémentaires suivants. En effet, nous avons pris connaissance et visité une rénovation très bien réussie d'une étable identique à la nôtre, située au lieu-dit « Coat-Compes » à Braspart...

C7 : Finistère Habitat, 6 Bd du Finistère CS 33024 29334 Quimper Cédex

« ...En ma qualité de directeur de Finistère Habitat, j'ai pris connaissance des documents du PLU notamment au regard du projet susceptible de programmation pour la construction de logements sociaux sur le secteur de l'ancienne friche des Galettes de Pleyben. Je constate en effet qu'il est bien prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée à la construction de logements sur une partie de cette friche. Cependant, sur une autre partie de la friche il s'agit « d'un périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement » classé en UA, qui a pour conséquence de bloquer tout aménagement dans le délai des 5 années à venir. Or, après avoir pris connaissance d'une étude sur les possibles du réaménagement de cette friche, commandée par la commune de Pleyben et récemment rendue par le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Finistère, il apparaît que le projet de logements sociaux trouverait davantage sa place sur cet emplacement dit « en attente de projet ».

Aussi, je demande que ce « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement » soit supprimé.

Si tel était le cas, Finistère Habitat pourrait pré-programmer la construction de logements sociaux pour personnes à mobilité réduite à l'horizon de l'année 2021 sur le site de la friche des Galettes de Pleyben.... »

C8 : SNC LIDL, ZA de Runanvizit 22970 Ploumagoar

« ...La société LIDL a en projet la construction d'un nouveau magasin à l'entrée de l'agglomération de Pleyben, et notamment sur un secteur affecté d'une « Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dénommé « 9-secteur entrée de ville Sud-commerciale ».

Après en avoir échangé avec les services municipaux et les services du département du Finistère, nous sollicitons une modification de certains éléments afin de corriger plusieurs points erronés :

La marge des 35 m inscrite en bordure de la RD 785 ne s'applique pas au niveau de la zone 1AUic, car nous sommes en agglomération. D'autre part, cette Route Départementale n'est pas classée « route de grande circulation ».

Concernant les espaces vert, « l'alignement d'arbres de haute tige à créer » telle que dessiné le long de la RD 785 doit être séquencé ou alterné, pour éviter de créer un alignement compact et continu le long de cette parcelle. Ceci évite « l'effet couloir » de la RD 785 et a pour avantage de donner de la vue sur le magasin Lidl à venir.

Il convient d'adapter le point 5 de l'article II-2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 et R151-42 du CU) de la zone 1AUic en n'imposant pas de solution de mutualisation pour les espaces extérieurs.

Il convient de clarifier la rédaction de la définition de la hauteur maximale en page 18 du règlement écrit.

La nouvelle marge de recul vis à vis de la RN164 aurait dû être notée à partir de l'axe et non du bord de route, il convient que ceci soit corrigé.

Il convient de préciser si la marge de recul de la RN 164 s'applique à la bretelle de sortie ? Si celle-ci est assimilée à une RN ou une RD ? Et donc définir quel est le recul pour la bretelle ?

Sur le document graphique de l'OAP l'emprise pour la partie indiquée comme absences de futures constructions est trop importante, le futur magasin empiète sur cette zone.

Aussi, compte tenu des éléments ci-dessus nous demandons la modification de cette OAP et de ces éléments inscrits au règlement. ».

C9 : M. Eden FOWLER et Mme Fiona SPENCER, Sant Algon 29190 Pleyben

« Nous avons en cours 3 certificats d'urbanisme sur trois bâtiments existants à rénover dans le hameau de Sant Algon à Pleyben. Nous avons eu depuis longtemps le projet de restaurer le patrimoine bâti de ce petit hameau, qui date de 1426, abandonné il y a soixante ans. Sur le PLU proposé, deux des trois bâtiments ne figure pas et il n'y a pas de bâtiments étoilés.

Nous demandons que les bâtiments C et D soient reconnus et que les bâtiments A et C soient étoilés... »

6.6 Courriel

M1 :SNC LIDL, ZA de Runanvzit 22970 Ploumagoar

idem courrier 8

6.7 En résumé

L'inventaire des interventions est le suivant :

Repérage de bâtiments pouvant changer de destinations (étoile) : R1, R3, R6, R7, R8, D1, D5, C1, C2, C3, C5, C6, C9

Modification de limite de zonage : R2, D3

Modification de zonage : R3, R4, R5, R7, R9, R10, O1, D2, D4, D6, D7, C4

OAP : R11, C7, C8, M1

Règlement écrit : C8

Propositions : D2

Liaisons douces : R8

Divers : R5, R9, R11, C9

Les avis réglementaires sur le projet de révision du PLU

Les services de l'État et les Personnes Publiques Associées ont été consultés sur le projet de révision du PLU.

7.1 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier de révision du PLU de Pleyben reçu le 7 janvier 2019.

En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

7.2 Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

- **La Chambre d'Agriculture** dans son courrier du 21 mars 2019 émet un **avis favorable avec réserves**.

Concernant les objectifs du PADD, elle partage les objectifs de préservation de l'outil agricole et de modération de la consommation d'espaces par le recours à l'augmentation des densités de l'habitat et la focalisation de la quasi-totalité de l'offre de logements sur le bourg.

Concernant le rapport de présentation, elle observe que le diagnostic concernant la partie agricole est très sommaire. Ce qui se traduit par une absence d'ambition sur la dynamique agricole et a pour incidence **une mauvaise déclinaison sur la partie réglementaire du document graphique, tant sur l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination que sur l'affectation de zonage N**.

Concernant le règlement écrit, le règlement des zones A et N rend possible la réalisation de piscine sans rappeler les dispositions réglementaires pour leur réalisation. Il semble préférable d'**intégrer la doctrine départementale émanant de la CDPENAF qui précise une distance d'implantation « au sein de l'enveloppe des 20 m de l'habitation principale »**.

En article A 1, concernant le premier chapitre relatif au logement de fonction, elle relève un antagonisme entre le fait d'indiquer que les constructions à usage de logement de fonction sont admises à condition que : « il n'existe déjà pas un logement intégré à l'exploitation » et « un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé ». Concernant le nombre de logements de fonction, la charte agriculture urbanisme du Finistère fait état de **deux logements de fonction par exploitation si le besoin est avéré** (cas des exploitations sociétaires avec des productions importantes). En conséquence, elle sollicite la possibilité de reprendre

l'écriture de ce premier alinéa en ce sens dans le règlement écrit de la zone A.

Toujours en article A1, il convient de **préciser la notion de distance pour l'implantation des annexes à 20 m des logements de fonction** comme le rappelle la doctrine de la CDPENAF.

En point A - 5 relatif au Stecal, elle relève le souhait d'autoriser les extensions mesurées des constructions au sein de ces Stecal. Il convient de s'assurer que ces possibilités soient en adéquation avec les besoins des activités qui y sont référencées. Il serait donc nécessaire d'**ouvrir le champ des possibilités en fonction du type de structure couverte par le Stecal.**

En point N - 1 relatif au changement de destination, les changements de destination sollicités au titre de l'article L 112-1-1 en zone Naturelle sont soumis uniquement à l'avis conforme de la CDNPS.

Concernant le règlement graphique, elle relève que **certains sièges d'exploitation agricole sont répertoriés pour partie en zone N**. Il semble important de respecter une distance de recul suffisante du zonage N vis-à-vis de site de production. Exemples : Kermerrien et Hent Coz.

Elle relève que le **secteur Koras Hent Gwellan fait l'objet d'un double affichage A et N**.

Parallèlement, **certains secteurs sont inscrits en zone N, or ceux-ci présentent toutes les aptitudes à être référencés en zone A** au titre du L 151-9 du CU. Exemples : Kernivinen Rannou & Pont Men

Concernant les éléments bocagers, elle relève que l'ensemble des éléments ont été repris dans le règlement graphique au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme. Les exploitants agricoles sont également dans l'obligation de repérer les éléments bocagers dans leur déclaration PAC. Cette dernière disposition oblige les exploitants à déposer une déclaration préalable et à des mesures compensatoires en cas de destruction d'éléments topographiques (bocagers). L'inscription de l'ensemble des éléments topographiques au PLU serait une mesure redondante administrativement avec des délais d'instruction contraignants.

De plus, la lourdeur administrative et l'interventionnisme sur ce sujet peut décourager certains propriétaires ou exploitants à s'engager dans un programme de replantation de haies et ou de confection de talus. Sur ce sujet, elle est partisan d'**inscrire uniquement les talus et haies les plus significatives au titre de leurs intérêts paysagers, environnementaux**, afin de les démarquer de l'ensemble des éléments bocagers et de ce fait leur donner une importance significative vis-à-vis des acteurs ruraux et des administrés.

Parallèlement, toujours sur ce sujet, elle regrette que le secteur urbain ne fasse pas l'objet d'un recensement aussi poussé que le secteur rural, alors qu'il est partagé de tous que les haies notamment en ville sont des espaces de biodiversité majeurs.

Elle relève également que **les retenues collinaires répertoriées** sur la commune de Pleyben sont représentées sous la même trame que les zones humides. Ces ouvrages artificiels sont des infrastructures agricoles à des fins agricoles et à ce titre ils **doivent être répertoriés en zone A et ne pas être repris dans la trame zone humide**.

Concernant l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre du L151-11, elle relève que certains s'inscrivent au sein ou à proximité de hameaux comprenant toujours une activité agricole. Sur certains hameaux, le nombre de bâtiments étoilés est de nature à remettre en cause les équilibres actuels entre la vocation résidentielle et agricole de certains secteurs du territoire. A ce titre, le règlement graphique et les orientations défendues dans le rapport de présentation sont en désaccord avec les objectifs avancés dans le PADD . En conséquence, elle demande que **soient exclus de la liste des bâtiments répertoriés au titre du L 151-11 du CU, les bâtiments sur des hameaux présentant toujours une activité agricole** (site principal ou secondaire) et que **le nombre d'étoiles soit restreint à deux maximum par hameau** afin d'éviter de changer la vocation rurale des lieux dits en hameaux d'ortoirs.

- **Le Conseil Départemental du Finistère** dans son courrier du 12 mars 2019 donne une analyse détaillée sur les points suivants :

Réseau routier départemental : Le règlement de voirie du réseau ayant fait l'objet d'une refonte en 2018, il faut intégrer les nouvelles règles concernant les marges de recul au PLU.

Voie et constructibilité : Mentionner le recul minimum de 10 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public routier pour toute construction neuve hors agglomération.

Vélos : Rappeler l'article L 228-2 du code de l'environnement issu de la loi LAURE et se référer à la loi ALUR, article L 151-4 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'obligation réglementaire en matière de stationnement vélo.

Inondation - submersions marines – érosion : Le zonage graphique sur les rives de l'Aulne ne reprend que partiellement le zonage des zones inondable établi par l'EPAGA dans le cadre du Programme d'Action et de Prévention des Inondations Aulne. La zone Nin -Ntin est trop restrictive. Même remarque au regard du risque inondation sur le secteur de Pont Coblant, conformément au Plan de Gestion des Risques Inondation. La mise en compatibilité du PLU avec ces documents n'est pas présentée.

Itinéraires de randonnées : Il convient de reporter les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées sur les documents graphiques au titre des sentiers piétonniers à conserver. Il convient de reporter les sentiers sur le plan des espaces remarquables au titre des paysages.

Assainissement : Des travaux sont à mener pour réduire l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau.

- **La région Bretagne** dans son courrier en date du 31 décembre 2018 n'émet pas d'avis mais des informations sur l'élaboration en cours du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).
- **La Commission Départementales de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** lors de sa commission du 20 mars 2019 émet **un avis favorable sous réserve** d'approfondir l'analyse des bâtiments pour lesquels un changement de destination serait susceptible de nuire à l'activité agricole. **Émet un avis favorable** sur les dispositions du règlement en zone N et A qui permettent les annexes et extensions d'habitations. **Émet un avis favorable** au titre de l'article L 151-13 (STECAL).
- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer** dans son courrier du 22 mars 2019 **émet un avis favorable** en invitant à prendre en compte ses observations sur :

Activités économiques et commerciales : La possibilité d'implanter en périphérie de l'agglomération et à proximité immédiate d'un échangeur de la RN 164 des constructions, quels que soient les critères de surface de vente, à destination d'artisanat alimentaire est de nature à compromettre l'atteinte de l'objectif du PADD visant à « préserver un centre-bourg dynamique et vivant ». La subdivision de la sous destination « artisanat alimentaire » n'est juridiquement pas acceptable. Le PLU aurait pu instaurer un « périmètre de centralité » autour de la place centrale avec interdiction de changement de destination de certains rez-de-chaussée afin de favoriser l'activité commerciale.

Activité agricole : Le règlement identifie 85 constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, une part significative de ces constructions se situent à proximité immédiate de sites d'exploitation identifiés comme actifs, il serait préférable de ne pas les identifier.

Architecture et patrimoine : La préservation des fenêtres visuelles sur les documents graphiques ne figure pas dans la légende en tant qu'éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il serait judicieux de renforcer les objectifs de préservation de la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération depuis la RN 164 au niveau de la zone 1AUic en protégeant par un cône de vue supplémentaire, suffisamment large, permettant ainsi de conserver une perspective intéressante vers le bourg.

- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat** dans son courrier du 28 janvier 2019 émet **un avis favorable**.
- **La Chambre de Commerce et d'Industrie** dans son courrier du 29 février 2019 émet **un avis favorable**.
- **La commune de Gouézec** lors de sa délibération en date du 17 janvier 2019 **valide le projet de PLU**.
- **La commune de Lennon** lors de sa délibération en date du 4 février 2019 émet **un avis favorable**.
- **La commune de Saint-Coulitz** lors de sa délibération en date du 28 février 2019 émet **un avis favorable**.
- **La commune du Cloître Pleyben** lors de sa délibération en date du 21 février 2019 donne **un avis favorable avec une restriction** concernant l'objectif d'amélioration de l'autonomie énergétique du territoire. Elle souhaite qu'aucun projet éolien ne soit envisagé à l'est de la RD 785 afin que les Cloîtres ne subissent pas de nuisances.

L'INAO, le CRPF, le pays de Brest, Simescoto, le pays centre-ouest Bretagne, le PNRA, les commune de

Lannédern, Lopérec, Saint Segal, Braspart, Châteaulin et Lothey n'ont pas émis d'observations. Leur avis est donc réputé favorable.

Un tableau bilan de la consultation ainsi que les réponses/décisions apportées par la collectivité est joint au dossier d'enquête.

En conclusion,

l'enquête publique sur la Révision du PLU de la commune de Pleyben s'est déroulée du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019 dans les conditions définies par l'arrêté de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay du 25 mars 2019. Chaque intervenant a pu être entendu, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant le projet.

Le 21 mai 2019, j'ai transmis le Procès-Verbal de synthèse des observations du public ainsi que mes questions à Mme Murielle GLEHEN chargée de mission à la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay(Annexe I).

Le 27 mai 2019, j'ai reçu le courrier de mémoire en réponse de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay signé par Mme Annie Le Vaillant, vice-présidente à l'aménagement (Annexe II).

J'ai analysé les observations du public et la réponse du porteur de projet selon les thèmes abordés.

Dans la deuxième partie de ce rapport, j'exprimerai mes conclusions suite à l'analyse du dossier, l'analyse des observations recueillies, mes entretiens et constatations pendant l'enquête, notamment pendant la visite de la commune et je donnerai un avis motivé sur le projet.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 5 juin 2019

Le Commissaire Enquêteur



Catherine DESBORDES

Enquête Publique
16/04/2019 - 17/05/2019

Révision P.L.U.de Pleyben
Arrêté de CC Pleyben-Châteaulin-Porzay
n° 02/2019 du 25 mars 2019

Dossier n° E19000026/35
du Tribunal Administratif de Rennes

Conclusions et Avis

Table des matières

1. Généralités.....	4
1.1 Contexte communal.....	4
1.2 Historique.....	4
2. Le Projet de révision du P.L.U.....	4
2.1 Objectifs du projet de révision du P.L.U. de Pleyben.....	4
2.2 Cadre général du projet.....	5
2.3 Nature et caractéristiques du projet.....	5
2.3.1 Diagnostic territorial.....	5
2.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).....	7
2.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).....	10
2.3.4 Les autres dispositions du P.L.U.....	13
2.3.5 Les règlements écrit et graphique.....	14
2.3.6 Évaluation Environnementale.....	15
2.3.7 Annexe Loi Barnier.....	16
3. L'enquête publique.....	17
3.1 Objet de l'enquête publique.....	17
3.2 Contexte juridique	17
3.3 Composition du dossier d'enquête	17
4. Organisation de l'enquête publique.....	18
4.1 Nomination.....	18
4.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête	18
4.3 Organisation de la participation du public.....	19
4.4 Publicité - Communication.....	19
5. Déroulement de l'enquête.....	20
5.1.1 Travaux préparatoires.....	20
5.1.2 Déroulement des permanences.....	21
5.1.3 Travaux post-enquête.....	21
6. Les Observations du public.....	22
6.1 Préambule	22
6.2 Observation portée sur le registre d'enquête (R).....	22
6.3 Observation orale (O).....	23
6.4 Document (D).....	23
6.5 Courriers (C).....	24
6.6 Courriel.....	26
6.7 En résumé.....	26
7. Les avis réglementaires sur le projet de révision du PLU.....	26
7.1 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	26
7.2 Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).....	26
Conclusions et Avis	30
8. Introduction : l'enquête publique.....	33

8.1	Objet de l'enquête publique.....	33
8.1.1	Le dossier d'enquête.....	33
8.1.2	Les mesures de publicité – communication.....	34
8.1.3	Le déroulement de l'enquête.....	34
9.	Analyse des thèmes abordés par le public.....	35
9.1	Repérage de bâtiments pouvant changer de destinations (étoile).....	35
9.2	Modification de limite de zonage.....	37
9.3	Modification de zonage.....	38
9.4	OAP.....	40
9.5	Règlement écrit.....	42
9.6	Propositions.....	42
9.7	Liaisons douces.....	43
9.8	Divers.....	43
10.	Analyse des autres thèmes.....	45
11.	Conclusions générales.....	46
12.	Avis du Commissaire Enquêteur	47
	Annexes.....	49
	Pièces jointes.....	64

Introduction : l'enquête publique

8.1 Objet de l'enquête publique

Après plusieurs années d'application, le projet d'aménagement et d'urbanisme de la commune a évolué et doit être actualisé. Le P.L.U. doit également prendre en compte les dispositions réglementaires des lois portant Engagement National pour l'Environnement, dit Loi « Grenelle I et II ».

Aussi, dans sa séance du 17 septembre 2015, le conseil municipal a défini les objectifs suivants pour la révision du P.L.U. :

- répondre aux contraintes réglementaires,
- actualiser les règles d'urbanisme en profitant du retour d'expériences sur l'application du PLU de 2007,
- continuer à faciliter le développement d'une activité agricole pérenne et rentable,
- répondre à la demande des habitants, actuels et futurs, par un développement raisonné des zones urbanisées, tout en maîtrisant la consommation foncière,
- préciser et retravailler les Orientations d'Aménagement pour les rendre plus opérationnelles,
- offrir des conditions favorables au développement économique et commercial,
- contribuer à améliorer l'autonomie énergétique du territoire,
- favoriser l'utilisation des liaisons douces et des transports collectifs,
- préserver et valoriser les patrimoines naturel et architectural.

La délibération du 21 septembre 2017 du conseil municipal de Pleyben valide **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, pièce maîtresse du dossier de P.L.U qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue d'assurer le dynamisme de Pleyben, contribuer à développer l'emploi en lien avec le territoires et valoriser et protéger les paysages et les milieux naturels.

Dans son arrêté n° 2/2019 du 25 mars 2019, la Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Porzay, compétente en matière de documents d'urbanisme a donc ouvert une enquête publique pour une durée de 31 jours dans la commune de Pleyben, siège de l'enquête publique, du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019 sur la **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleyben** .

Le projet de révision porte sur :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- la traduction graphique du PADD (évolution du zonage),
- la traduction réglementaire du PADD (évolution du règlement),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les autres dispositions du P.L.U. (Emplacements Réservés, sites archéologiques, Espaces Boisés Classés, recul sur voies, éléments à préserver, espaces et secteurs constituant la Trame Verte et Bleue).

8.1.1 Le dossier d'enquête

Le projet de révision du P.L.U. de la commune de Pleyben est clairement expliqué dans le dossier d'enquête.

Dossier « Arrêt du PLU » : Le Tome 1 du Rapport de présentation est détaillé, on peut par contre regretter que « l'Évaluation Environnementale de la révision du PLU de Pleyben » soit titrée « Rapport de présentation Tome 2 ».

Les documents Orientations d'Aménagement , Programmation et Projet d'Aménagement et de Développement Durable et règlement écrit sont clairs et précis.

Les 8 cartes composant le règlement graphique sont lisibles et la légende explicite.

Le document Annexes comprend des cartes et plans de bonne qualité.

Dossier « Pièces de l'enquête publique » : Ce dossier permet au public de comprendre la procédure suivie et les avis rendus sur le projet.

Dossier « Pièces de procédure » : Les principes de la concertation mise en place sont détaillés

Je considère que l'ensemble du dossier présenté au public permet une bonne connaissance et compréhension du projet.

8.1.2 Les mesures de publicité – communication

Les mesures de publicité réglementaires ont été réalisées : Un affichage de l'avis d'enquête a bien été installé à la mairie de Pleyben et au siège de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay .

Un avis d'enquête a bien été publié quinze jours avant le début de l'enquête dans la presse locale : Télégramme et Ouest France et rappelé dans ces mêmes quotidiens. (Pièce jointe I)

Le site internet de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay annonçait et présentait l'avis d'enquête ainsi que l'ensemble du dossier (<http://www.cccpc.bzh/actualites/avis-denquete-publique-relatif-a-la-revision-du-plu-de-la-commune-de-pleyben/>).

Le site internet de la commune de Pleyben (<https://www.mairiepleyben.fr/index.php/fr/>) annonçait dans ses actualités la tenue de l'enquête publique et présentait l'ensemble du dossier .

A ma demande : Le journal communal d'information « Le VAP Vivre à Pleyben » dans son n°30 Avril – Mai a présenté l'enquête publique.

Le panneau lumineux d'information du centre ville annonçait l'enquête publique.

La mairie de Pleyben a procédé à un affichage sur des emplacements stratégiques de la commune (Pièce jointe II).

Je considère que les moyens de publicité et de communication mis en œuvre ont permis au public d'être bien informé sur le déroulement de l'enquête publique.

8.1.3 Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique sur la révision du P.L.U. de la commune de Pleyben s'est déroulée du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019 dans les conditions définies par l'arrêté de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay n° 02/2019 du 25 mars 2019.

Conformément à la réglementation, le dossier d'enquête en version papier et numérique ainsi que le registre étaient tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Pleyben, siège de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête était également consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture au siège de la Communauté de communes en version papier et en version numérique.

Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet à la mairie de Pleyben, ou les adresser par courrier : à l'attention du commissaire enquêteur, Mairie de Pleyben, Place Charles de Gaulle, 29190 Pleyben ou par voie électronique (plu-pleyben@cccpc.bzh).

J'ai tenu, pendant cette période d'enquête, les quatre permanences fixées et j'ai reçu sur l'ensemble des permanences 23 personnes.

Je considère que les conditions d'accueil du public pendant l'enquête ont été excellentes et accessibles à tous.

L'enquête s'est correctement déroulée et toutes les personnes qui l'ont souhaité ont pu consulter le dossier, être reçues et déposer leur observation, courrier sur le registre d'enquête ou courriel pendant toute sa durée.

Analyse des thèmes abordés par le public

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, et suivant l'article 7 de l'arrêté de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay en date du 25 mars 2019, j'ai rencontré le 21 mai 2019, Mme Murielle GLEHEN chargée de mission à la Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Porzay et lui ai communiqué le Procès Verbal de synthèse des observations du public pendant l'enquête ainsi qu'une série de questions complémentaires.

Le document figure en Annexe I.

La Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Porzay, dans son courrier en date du 27 mai 2019 a apporté ses réponses aux questions ou remarques soulevées lors de l'enquête publique. L'intégralité du document figure en Annexe II de ce rapport.

Ces éléments de réponses sont repris dans ce chapitre, thème par thème.

Pour chaque thème,

- j'ai résumé les observations formulées par le public,
- j'ai reproduit la réponse de la Collectivité à ces observations,
- j'ai donné mon appréciation personnelle sur lesdites observations et sur les réponses apportées.

Les thèmes suivants ont été évoqués : Le repérage de bâtiments pouvant changer de destinations, demande de modification de limite de zonage, demande de modification de zonage, les O.A.P., le règlement écrit, les liaisons douces.

Des propositions et des observations diverses ont été émises.

9.1 Repérage de bâtiments pouvant changer de destinations (étoile)

En préambule, dans son mémoire en réponse, la collectivité précise que les critères retenus pour accepter « d'étoiler » certains bâtiments, et figurant dans le rapport de présentation (pages 89, 90, 91) ont bien été confirmés et repris pour retravailler sur les points ci-dessous.

R1, D1, C6 : Jean-François Le Borgne, Kernivinen an Hent 29190 Pleyben

Il sollicite la possibilité du changement de destination d'une étable située dans le hameau de Kervininen an Hent.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable.

Cette étable construite dans les années 1950 présente un aspect architectural intéressant.

Je donne un avis favorable à cette demande.

R3 : M. CRENN Jean-Yves 21 rue de Quimper 29590 Pont de Buis

Il demande une étoile pour le changement de destination des annexes accolées à la maison d'habitation à Kérégant sur la parcelle XD67.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable.

Les annexes font partie intégrante du bâtiment d'habitation.
Je donne un avis favorable à cette demande.

R6 : M. MALLEGOL Jean-Michel, Kerbiked 29190 Pleyben

Il demande une deuxième étoile sur la continuité de la longère déjà répertoriée.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable.

La longère est un bâtiment déjà répertorié, par souci de cohérence,
Je donne un avis favorable à cette demande.

R7, C5 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

Ils demandent à ce que le bâtiment situé sur la parcelle n°64 soit étoilé à la place du bâtiment situé sur la parcelle n°63.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable.

Le bâtiment objet de la demande fait partie d'un ensemble architectural intéressant, le repérage de ce bâtiment peut être privilégié.
Je donne un avis favorable à cette demande.

C1: Madame Gaëlle NICOLAS, Morvaned Koz 29190 Pleyben

Elle sollicite un repérage étoilé pour une bâtisse au hameau du lieu-dit Morvaned Koz (parcelle 93 section cadastrale YO) .

→ **Réponse de la collectivité**

On déplace l'étoile sur le bâtiment voisin

La réponse de la collectivité est pertinente, le bâtiment concerné par la demande présente des caractéristiques architecturales intéressantes.
Je donne un avis favorable à cette demande.

C2 : SAS LEZALAIN, Lezalain 29190 Pleyben

Il demande le repérage de deux bâtiments anciens sur le lieu-dit « Lezalain ».

→ **Réponse de la collectivité**

Le bâtiment est déjà repéré sur le plan. A rajouter sur le listing

Les bâtiments, objets de la demande, sont déjà étoilés sur le projet.
La demande est sans objet.

C3 : M. et Mme DOUGET Philippe, rue ? 29190 Pleyben

Ils sollicitent le maintien de leur corps de ferme situé à Kerouel en bâtiment étoilé.

→ **Réponse de la collectivité**

Le bâtiment est déjà repéré sur le plan. A rajouter sur le listing

Les bâtiments, objets de la demande, sont déjà étoilés sur le projet.
La demande est sans objet.

C9 : M. Eden FOWLER et Mme Fiona SPENCER, Sant Algon 29190 Pleyben

Ils demandent que soient étoilés deux bâtiments du hameau de Sant Algon.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable.

Ces deux bâtiments font partie intégrante de ce hameau datant du 15^{ème} siècle et abandonné depuis. L'effort de rénovation est digne d'intérêt.

Je donne un avis favorable à cette demande.

R8, D5 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben

Il souhaite une étoile sur ses dépendances.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable.

Ces bâtiments présentent un aspect architectural intéressant.

Je donne un avis favorable à cette demande.

Je considère que l'ensemble de ces observations révèle une faiblesse du projet sur l'analyse du bâti rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Une méthodologie doit pouvoir être présentée.

La Chambre d'Agriculture et la CDPENAF soulignent que le nombre de bâtiments repérés serait susceptible de nuire à l'activité agricole.

J'ajoute qu'un développement des réhabilitations de bâtiments sur la commune favorable au développement du tourisme patrimonial s'il est trop important pourrait contribuer à un effet de mitage sur le territoire.

La collectivité a pris conscience de cette situation et propose de retravailler le projet en joignant au PLU une annexe au rapport de présentation localisant précisément chaque bâtiment retenu avec une photo associée afin de justifier la prise en compte de critères précis (intérêt architectural et patrimonial local, intérêt du changement de destination, desserte par les réseaux, en dehors d'une exploitation agricole pérenne et sans risque pour l'environnement) et limitera le nombre de bâtiments étoilés par hameau (2 maximum).

9.2 Modification de limite de zonage

R2, D3 : M. CARO Eric, 336 rue Yves Le Moal Pleyben

Il demande à modifier la zone Ai pour obtenir une forme cohérent lui permettant d'envisager la construction d'un hangar nécessaire à son activité.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable.

La demande concerne une entreprise d'assainissement, le zonage de la STECAL d'activité mérite d'être simplifié, je considère que la forme en courbe du projet de zonage n'est pas adaptée.

Je donne un avis favorable à cette demande.

9.3 Modification de zonage

R3 : M. CRENN Jean-Yves 21 rue de Quimper 29590 Pont de Buis

Il demande le classement sud de la parcelle XE 127 pour une contenances approximative de 2300 m² en zone constructible.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis défavorable car le secteur concerné est en zone agricole.

La réponse de la collectivité est justifiée et répond à l'évolution des règles d'urbanisme visant à maîtriser la consommation foncière.

Je donne un avis défavorable à cette demande.

R5 : Mme Maryvonne LEFORESTIER, 24 rue des ardoisiers 29190 Pleyben

Elle demande que le haut de la parcelle n°29 soit classée en zone UB dans la continuité des autres constructions.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis défavorable. Urbanisation non souhaitée en raison d'un problème de desserte de la parcelle et de raccordement à l'assainissement.

La réponse de la collectivité est précise.

La continuité du zonage UB ne peut être étendue à la parcelle objet de la demande. Cette parcelle est desservie uniquement par un chemin d'exploitation. D'autre part, la taille de cette parcelle ne permettrait pas la réalisation d'un assainissement autonome.

Je donne un avis défavorable à cette demande.

R7, D4 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

Demande la classement en zone Ai des abords du bâtiment utilisé pour leur entreprise (partie ZD12 et ZD29).

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable pour création d'un Stécal.

La demande concerne une entreprise, un zonage STECAL d'activité permet un développement raisonné de l'activité du demandeur.

Je donne un avis favorable à cette demande.

R9, D6 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben

Il conteste le déclassement de ses parcelles auparavant constructibles.

→ **Réponse de la collectivité**

Réponse défavorable en raison de la situation de ces parcelles à la fois à proximité d'une exploitation agricole en activité, et au-delà des limites de l'agglomération formée par la RN 164 (coupure physique) et de la zone naturelle qui la borde.

La réponse de la Collectivité est précise et répond à l'évolution des règles d'urbanisme visant à maîtriser la consommation foncière.

Je donne un avis défavorable à cette demande.

R10, D7 : M. et Mme FITAMANT Daniel, 8 voie romaine 29190 Pleyben

Ils contestent le déclassement de parcelles de terrain auparavant constructibles :

Croas ar Goret : parcelle n°YW 142 contenance 7a 09 et moitié de la parcelle YW 302 contenance 17a

75/2= 8a 87.

Au lieu-dit « Croas Dyben » parcelle XB 23 contenance 11a 00.

→ **Réponse de la collectivité**

Réponse défavorable en raison de la situation de ces parcelles à la fois à proximité d'une exploitation agricole en activité, et au-delà des limites de l'agglomération formée par la RN 164 (coupure physique) et de la zone naturelle qui la borde.

La réponse de la collectivité est justifiée.

Concernant le déclassement des parcelles de Croas ar Goret, les parcelles non construites ne peuvent être considérées comme des « dents creuses » du fait de leur proximité des zones Naturelles et Agricoles. La coupure physique due à la RN 164 justifie le potentiel de l'enveloppe urbaine et l'objectif de la collectivité de concentrer la majorité des possibilités de nouveaux logements au niveau du bourg.

Le positionnement du panneau « Pleyben » au-delà du quartier de Croas ar Goret ne suffit pas à définir une zone urbanisée mais à répondre à un objectif de sécurité.

Le lieu-dit « Croas Dyben » est situé en zone agricole.

Je donne un avis défavorable à ces demandes.

O1 : M. MORVAN , Quimper

Il conteste le déclassement Uc en A de la parcelle ZL 205 au lieu-dit Croas-Nu.

→ **Réponse de la collectivité**

Réponse défavorable, car on se situe en zone agricole.

La réponse de la collectivité est justifiée.

Le déclassement de ce secteur répond à l'objectif de la collectivité d'actualiser les règles d'urbanisme ; le lieu-dit Croas-Nu est isolé dans un secteur agricole.

Je donne un avis défavorable à cette demande.

D2 : Mme Renée POULIQUEN, pour les 8 copropriétaires en indivision

Ces propriétaires demandent le classement des terrains XT67 et 68 de la zone Cité scolaire-Moulin du Chantre en catégorie 1AU.

→ **Réponse de la collectivité**

Réponse défavorable. Pas compatible avec la programmation envisagée. La desserte en eaux usées pourra se faire par accès direct sur la voie ferrée

La réponse de la collectivité est justifiée.

La demande concerne la zone 2AU intégrée à une Opération d'Aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif selon un schéma cohérent. Les dessertes évolueront également en fonction de l'avancement des constructions.

La densité moyenne projetée de la zone 1AUb est de 18 logements/ha. L'évolution de la zone 2AU devrait suivre les préconisations de densification du centre bourg.

Je donne un avis défavorable à cette demande.

J'encourage les déposants à se rapprocher les services de la Communauté de communes lors de l'élaboration prochaine du PLUi.

C4, R4 : M. et Mme FAVENNEC, 5 impasse de la vigne du moulin 44470 Carquefou

Ces propriétaires demandent le classement en zone constructible d'un terrain de 2740 m², cadastré YW33

situé à Kervallan.

→ **Réponse de la collectivité**

Réponse défavorable en raison de la situation de cette parcelle à la fois à proximité d'une exploitation agricole en activité, au-delà des limites de l'agglomération formée par la RN 164 (coupure physique) et de sa situation en zone agricole.

La réponse de la collectivité est justifiée.
Kervalan Vihan est éloigné de l'enveloppe urbaine et isolé dans un secteur agricole.
Je donne un avis défavorable à cette demande.

Je considère que les arguments développés pour les demandes de zonage en U ne sont pas compatibles avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et vont à l'encontre des évolutions des règles d'urbanisme, c'est pourquoi je donne un avis défavorable à l'ensemble de ces demandes.

9.4 OAP

R11 : Mme Le COZ Anne, rue de la gare Pleyben

Elle s'interroge sur les principes de circulation prévus pour l'OAP « secteur cité scolaire/Moulin du Chantre ». Le futur accès entre ce projet et la route Pierre Cloarec prévoit-il un passage pour les secours (camion pompier et ambulance) afin de désenclaver cette impasse ?

→ **Réponse de la collectivité**

Aujourd'hui, il n'est pas observé de manque de voirie, ni de problème de circulation. Il existe des zones de retournement.

La réponse de la collectivité est précise et répond aux préoccupations de la déposante.

C7 : Finistère Habitat

Le bailleur social constate qu'il existe sur une partie de l'OAP « Friche des Galettes-Coeur de ville », un « périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement » classé en UA, qui a pour conséquence de bloquer tout aménagement dans le délai des 5 années à venir.

Or, après avoir pris connaissance d'une étude sur les possibles du réaménagement de cette friche, commandée par la commune de Pleyben et récemment rendue par le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Finistère, il apparaît que le projet de logements sociaux trouverait davantage sa place sur cet emplacement dit « en attente de projet ».

Aussi, il demande que ce « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement » soit supprimé.

Si tel était le cas, Finistère Habitat pourrait pré-programmer la construction de logements sociaux pour personnes à mobilité réduite à l'horizon de l'année 2021 sur le site de la friche des Galettes de Pleyben.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis recevable et favorable. Le « périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement » sera supprimé.

La réponse de la collectivité est pertinente.
L'observation de Finistère Habitat permet d'affiner le projet d'aménagement du secteur et faciliter l'implantation du projet d'habitat social.
Je donne un avis favorable à cette demande.

C8 : SNC LIDL

La société LIDL qui a en projet la construction d'un nouveau magasin à l'entrée de l'agglomération de Pleyben sur le secteur affecté d'une OAP « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » sollicite une modification de certains éléments afin de corriger plusieurs points erronés :

La marge des 35 m inscrite en bordure de la RD 785 ne s'applique pas au niveau de la zone 1AUic, car nous sommes en agglomération. D'autre part, cette Route Départementale n'est pas classée « route de grande circulation ».

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable. La carte sera modifiée

Concernant les espaces vert, « l'alignement d'arbres de haute tige à créer » tel que dessiné le long de la RD 785 doit être séquencé ou alterné, pour éviter de créer un alignement compact et continu le long de cette parcelle. Ceci évite « l'effet couloir » de la RD 785 et a pour avantage de donner de la vue sur le magasin Lidl à venir.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable. Accord pour un alignement séquencé d'arbres de haute tige

La nouvelle marge de recul vis à vis de la RN164 aurait dû être notée à partir de l'axe et non du bord de route.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable. La carte sera modifiée.

Il convient de préciser si la marge de recul de la RN 164 s'applique à la bretelle de sortie, si celle-ci est assimilée à une RN ou une RD et donc définir quel est le recul pour la bretelle.

→ **Réponse de la collectivité**

La limite est de 50 m par rapport à l'axe de la bretelle. Ceci sera précisé sur la carte.

Sur le document graphique de l'OAP l'emprise pour la partie indiquée comme absence de futures constructions est trop importante, le futur magasin empiète sur cette zone.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis favorable, la zone hachurée sera réduite.

Les réponses de la collectivité répondent aux préoccupations de la société LIDL.

L'OAP en projet nécessite quelques ajustements sur la forme avec la prise en compte de quelques erreurs liées aux marges de recul.

Sur le fond, l'observation liée au séquençage des arbres de haute tige est pertinente et prend en compte la sécurité de la RN 164.

La remarque sur l'emprise non constructible ne remet pas en cause l'OAP mais permet un ajustement lié au projet d'implantation du nouveau magasin.

L'ensemble des demandes de modifications ne remettent pas en cause les enjeux environnementaux ni la qualité de l'urbanisme et des paysages détaillé dans le dossier de demande de dérogation « Loi Barnier ».

Je donne un avis favorable à ces demandes.

Je considère ces observations sur les OAP pertinentes, la collectivité doit préciser et retravailler les Orientations d'Aménagement pour les rendre plus opérationnelles.

Les OAP « Friche des Galettes-Coeur de ville » et « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » pourront être améliorées sur les points suivants :

Supprimer le « périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement » pour l'OAP « Friche des Galettes-Coeur de ville »,

Corriger les erreurs liées aux marges de recul, prendre en compte un alignement séquencé d'arbres de haute tige et modifier l'emprise non constructible pour

l'OAP « Secteur entrée de ville Sud-commerciale »

Je donne un avis favorable aux demandes de modification des OAP projetées.

9.5 Règlement écrit

C8 : SNC LIDL

La société LIDL demande la modification des éléments inscrits au règlement :

Adapter le point 5 de l'article II-2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 et R151-42 du CU) de la zone 1AUic en n'imposant pas de solution de mutualisation pour les espaces extérieurs.

→ Réponse de la collectivité

Avis favorable. On va indiquer que la règle ne s'appliquera que s'il y a plusieurs implantations. Ainsi, si LIDL est la seule à s'implanter, cette règle de mutualisation de parkings ne s'appliquera pas.

Clarifier la rédaction de la définition de la hauteur maximale en page 18 du règlement écrit.

→ Réponse de la collectivité

Avis recevable

Les réponses de la collectivité sont justifiées répondent aux préoccupations de la société LIDL.

La traduction des objectifs du PADD à travers son règlement écrit n'est pas remise en cause. Ces modifications apportent des compléments nécessaires à la mise en place de conditions favorables au développement commercial sur la commune.

Je donne un avis favorable à ces demandes.

9.6 Propositions

D2 : Mme Renée POULIQUEN, pour les 8 copropriétaires en indivision

Corriger le plan de la zone : le talus entre XT 67 et XT 66 n'existe pas. Il est en réalité situé entre les deux terrains XT68 et XT 67.

→ Réponse de la collectivité

Remarque non recevable, car le talus en question existe bien.

Créer sur les deux parcelles une bande constructible d'une quinzaine de mètres de l'autre côté de l'axe de desserte au besoin en faisant glisser le tracé de cette route de quelques mètres vers le sud de façon à n'augmenter la surface constructible que d'environ 600 m². Étudier un meilleur tracé de la route pour éviter le virage en épingle à cheveu.

→ Réponse de la collectivité

Avis défavorable. A ce stade du projet on ne souhaite pas agrandir la surface urbanisable. Dans l'immédiat on ne souhaite pas non plus enclaver le fond de la parcelle agricole. Ce dossier pourra faire l'objet d'une révision dans le cadre de la prochaine révision dans le cadre du PLUI.

La réponse de la collectivité est justifiée.

La demande concerne la zone 2AU intégrée à une Opération d'Aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches au fur et à mesure de l'équipement de la zone en fonction de l'avancement des constructions.

Ainsi, cette zone 2AU pourra faire l'objet d'évolutions dans le temps et son devenir sera étudié dans le cadre de la prochaine révision du PLUI.

Je donne un avis défavorable à cette demande.

J'encourage les déposants à se rapprocher les services de la Communauté de communes lors de l'élaboration prochaine du PLUI.

Je considère que les propositions formulées ne sont pas d'intérêt général.

9.7 Liaisons douces

R8 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben

Il conteste le passage d'une liaison douce sur la voie d'accès à sa propriété.

→ **Réponse de la collectivité**

Avis non recevable. Sauf erreur de notre part, le chemin en question passe sur un chemin d'exploitation, et non sur sa propriété.

La réponse de la collectivité est justifiée.

L'utilisation des liaisons douces permet de répondre à l'objectif de développer le tourisme mettant en valeur l'arrière-pays rural et pour celle-ci permet de relier le centre bourg à Pont Coblant.

Je donne un avis défavorable à cette demande.

9.8 Divers

R5 : Mme Maryvonne LEFORESTIER, 24 rue des ardoisiers 29190 Pleyben

Elle s'interroge sur la destination du chemin près de sa parcelle à Pont Coblant : A qui appartient-il ? Qui doit l'entretenir ? Où quand et comment en zone naturelle ?

Elle s'interroge sur la protection de son verger, situé en zone Naturelle, de tous les traitements intempestifs de son voisin ?

→ **Réponse de la collectivité**

Questions hors sujet de PLU

J'engage la déposante à se rapprocher des services communaux.

R9 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben

Il constate une erreur de cadastre sur le règlement graphique.

→ **Réponse de la collectivité**

Pas de réponse possible. Pas assez de précision pour apporter une réponse. Mais, à priori cela n'est pas du ressort de la commune. L'administré doit faire sa démarche auprès des Impôts Fonciers.

J'engage le déposant à se rapprocher des services des Impôts Fonciers.

R11 : Mme Le COZ Anne, rue de la gare Pleyben

Elle s'interroge sur la desserte du foyer Kant Ar Mor, actuellement au bout d'une impasse : Pourquoi n'y a-t-il pas un chemin praticable par chaise roulante pour accéder à l'ancienne ligne de chemin de fer (au Nord) afin de permettre des promenades sécurisées pour les gens du foyer ?

→ **Réponse de la collectivité**

Cette question ne relève pas du PLU. Chemin accessible PMR non possible car il y a beaucoup trop de pente.

La réponse de la collectivité est précise et répond aux interrogations de la déposante.

C9 : M. Eden FOWLER et Mme Fiona SPENCER, Sant Algon 29190 Pleyben

Ils précisent que deux bâtiments existants sur leur propriété ne figurent sur le projet de règlement graphique.

→ **Réponse de la collectivité**

Cette question ne relève pas du PLU. Elle devra faire une réclamation auprès du service des Impôts fonciers.

J'engage les déposant à se rapprocher des services des Impôts Fonciers.

Analyse des autres thèmes

Suite à l'analyse du dossier, j'ai questionné le porteur de projet sur les thèmes suivants.

- Le scénario de 0,4% en matière d'accueil de nouveaux habitants retenu dans le PADD a-t-il été revu suite à la concertation où un pourcentage de 0,3 % a été présenté à la population ?

→ **Réponse de la collectivité**

Le 0,4 % est confirmé.

- L'une des actions du PADD est d'assurer l'assainissement des rejets d'eaux usées par la station d'épuration, en s'assurant du bon fonctionnement de celle-ci et en mettant à jour le zonage d'assainissement collectif parallèlement à la révision du PLU, pourquoi cela n'a-t-il pas été mis à l'enquête publique ? Quid du zonage d'assainissement des eaux pluviales ?

→ **Réponse de la collectivité**

Le schéma d'assainissement collectif a été mis à jour. Une étude est en cours pour le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

- Pourquoi ne pas limiter la réduction de la marge de recul au droit de la zone 1AUc reportée sur le document graphique du dossier Loi Barnier et dans l'OAP ?

→ **Réponse de la collectivité**

Remarque acceptée. Le recul ne s'appliquera qu'à l'emprise de la zone 1AUc. La carte sera modifiée en conséquence.

- Concernant le périmètre d'attente je m'étonne que ne soit pas précisé à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

→ **Réponse de la collectivité**

Effectivement, c'est une omission dans le règlement graphique. Mais, puisque le périmètre d'attente est désormais supprimé, cela n'a que peu d'importance.

- Lors de l'arrêt du dossier, la commune de Pleyben n'était pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) ni par un Programme Local de l'habitat (P.L.H), quelles conséquences pour l'approbation du PLU révisé ?

→ **Réponse de la collectivité**

Il y a eu une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée faite auprès des services de l'État. Une réponse favorable a été émise.

Les réponses de la collectivité ont répondu à mes interrogations.

Les autres thèmes présentés dans le dossier n'ont pas suscité d'interrogations complémentaires de ma part.

Conclusions générales

Mes conclusions sont fondées sur l'analyse des observations du public, l'analyse des avis réglementaires et enfin mes propres remarques suite à l'analyse du dossier, mes entretiens et la visite de la commune.

Je donne en fin de rapport un avis synthétique sur le projet soumis à l'enquête.

En conclusion,

le projet de révision du PLU de la commune de Pleyben proposé à l'enquête publique répond à l'évolution des contraintes réglementaires en matière d'urbanisme.

Le Projet de Développement et d'Aménagement Durable s'articule sur trois grands axes : assurer le dynamisme de la commune, contribuer à développer l'emploi en lien avec le territoire et valoriser et protéger les paysages et les milieux naturels. Il est bien développé sur l'ensemble du dossier en projet.

Le développement du dynamisme de la commune se projette dans le cadre d'une croissance raisonnée. La consommation d'espaces est modérée par le recours à l'augmentation des densités de l'habitat et la focalisation de la quasi-totalité de l'offre de logements supplémentaires sur le bourg. Les actions menées sur le renforcement de la qualité du cadre de vie ainsi que les offres d'équipements développant la mixité des usages sont en cohérence avec cet objectif.

Les objectifs de maintien de l'activité rurale à travers la préservation de l'outil agricole et de la mise en place de STECAL d'activité, la volonté de développement des activités industrielles et artisanales au sein de zones déjà identifiées, l'implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération, la volonté de développement du tourisme en synergie avec la mise en valeur patrimoniale et architecturale de l'arrière pays rural traduisent la volonté de développer l'emploi en lien avec le territoire.

La volonté de préservation des paysages, des milieux naturels et de la biodiversité se traduit par la volonté affirmée de maillage de la trame verte et bleue et la préservation de la qualité de l'eau. Le projet de PLU prévoit la possibilité pour la commune de promouvoir les énergies renouvelables et de favoriser les déplacements doux.

Néanmoins, quelques points nécessitent d'être approfondis :

- **Le repérage des bâtiments pour lesquels un changement de destination est proposé doit être objectivé et retravaillé car le projet présenté est susceptible de nuire à l'activité agricole et favoriser le mitage du territoire,**
- **La collectivité doit préciser les Orientations d'Aménagement « Friche des Galettes-Coeur de ville » et « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » pour les rendre plus opérationnelles.**

Enfin, quelques erreurs et coquilles sur le document projet ont été relevées et seront prises en compte par la collectivité dans le document soumis à approbation.

Avis du Commissaire Enquêteur

Après avoir :

- vérifié les avis au public, diffusés par voie de presse et mis en ligne sur les sites internet de la Communauté de communes Pleyben-Châteauneuf-Porzay,
- vérifié l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique,
- étudié le dossier soumis à l'enquête et procédé à une visite de la commune,
- préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête publique,
- pris connaissance des avis des services concernés,
- reçu le point de vue de la Communauté de communes Pleyben-Châteauneuf-Porzay, suite à la communication du Procès-Verbal de synthèse des observations du public du 21 mai 2019,
- procédé à la rédaction du rapport relatant la préparation et le déroulement de l'enquête.

Je constate que :

- Les observations du public portent sur des demandes d'aménagement ponctuel ne remettant pas en cause le projet,
- Les Personnes Publiques Associées ont une appréciation globale positive du projet,
- Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont clairement présentés et répondent aux besoins identifiés dans la phase diagnostic pour l'ensemble de la commune :
 - Concentrer la majorité des possibilités de nouveaux logements au niveau du bourg, en mobilisant les logements vacants et le potentiel de l'enveloppe urbaine,
 - Limiter les possibilités de constructions neuves au niveau du village de Pont Coblant, et supprimer les possibilités de constructions neuves dans les hameaux,
 - Accompagner les nouvelles opérations visant la requalification des sites urbains comme la friche « des Galettes-Coeur de ville »,
 - Maintenir l'activité agricole,
 - Développer les activités artisanales et industrielles du Drevers dans l'emprise actuelle en préservant la qualité paysagère et en n'autorisant que des surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente,
 - Permettre l'évolution des activités artisanales isolées en zone rurale, grâce aux STECAL d'activités,
 - Permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération,
 - Développer une synergie entre tourisme rural et patrimonial, avec mise en valeur du centre bourg et utilisation de liaisons douces,
- L'intégration des Espaces Boisés Classés permet de préserver les paysages naturels,
- La volonté de préservation des paysages, des milieux naturels et de la biodiversité se traduit par la volonté affirmée de maillage de la trame verte et bleue et la préservation de la qualité de l'eau.
- L'intégration de l'ensemble du réseau des zones humides identifiées et des linéaires bocagers favorise leur maintien et leur valorisation,
- Le projet intègre la localisation des zones inondables,
- La traduction graphique du PADD (évolution du zonage) est conforme aux objectifs,
- La traduction réglementaire du PADD (évolution du règlement) est conforme aux objectifs,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'organiser le développement de l'urbanisation à venir sans pour autant figer les aménagements,
- Le projet prévoit la possibilité pour la commune de promouvoir les énergies renouvelables.

Toutefois, quelques points nécessitent d'être approfondis :

- Le repérage des bâtiments pour lesquels un changement de destination est proposé doit être objec-

tivé et retravaillé car le projet présenté est susceptible de nuire à l'activité agricole et favoriser le mitage du territoire,

- La collectivité doit préciser les Orientations d'Aménagement « Friche des Galettes-Coeur de ville » et « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » pour les rendre plus opérationnelles,
- Certains aspects du règlement écrit et graphique peuvent être modifiés ou complétés,
- Quelques erreurs et coquilles sur le document projet ont été relevées.

Néanmoins,

- La collectivité a pris conscience de la faiblesse du projet concernant le changement de destination du bâti rural et propose de retravailler le projet,
- La collectivité s'engage à préciser et retravailler les Orientations d'Aménagement « Friche des Galettes-Coeur de ville » et « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » pour les rendre plus opérationnelles,
- Les erreurs et coquilles sur le document projet seront prises en compte.

En conséquence,

j'émet un avis favorable à la révision du P.L.U. de la commune de Pleyben telle que décrite dans le dossier soumis à enquête publique, assorti de trois recommandations.

Recommandation 1 : Prendre en compte les demandes pour lesquelles j'ai rendu un avis favorable.

Recommandation 2 : Justifier et retravailler le repérage des bâtiments pour lesquels un changement de destination est proposé afin de tenir compte des impacts sur l'activité agricole et sur le mitage du territoire.

Recommandation 3 : Préciser les Orientations d'Aménagement « Friche des Galettes-Coeur de ville » et « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » pour les rendre plus opérationnelles.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 5 juin 2019

Le Commissaire Enquêteur



Catherine DESBORDES

Enquête Publique
16/04/2019 - 17/05/2019

Révision P.L.U.de Pleyben
Arrêté de CC Pleyben-Châteaulin-Porzay
n° 02/2019 du 25 mars 2019

Dossier n° E19000026/35
du Tribunal Administratif de Rennes

Annexes

Annexe I. Procès Verbal de synthèse des observations en date du 21 mai 2019

Annexe II. Courrier en réponse de la Communauté de communes Pleyben-Châteauneuf-Porzay en date du

Annexe I

Enquête Publique

16/04/2019 - 17/05/2019

Révision P.L.U.de Pleyben

Arrêté de CC Pleyben-Châteaulin-Porzay
n° 02/2019 du 25 mars 2019

Dossier n° E19000026/35
du Tribunal Administratif de Rennes

<p>Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEYBEN</p>

Procès Verbal de Synthèse des observations

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019. J'ai tenu, pendant cette période, les quatre permanences fixées.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier était consultable à la mairie de Pleyben ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay par toute personne le demandant.

Le dossier papier n'a pas été consulté en dehors des permanences du Commissaire enquêteur. Le dossier dématérialisé a fait l'objet de téléchargements.

Un courriel est parvenu à l'adresse précisée sur l'arrêté communautaire.

J'ai reçu sur l'ensemble des permanences 23 personnes. La plupart des observations recueillies sont émises par des particuliers sur des demandes précises concernant leurs propriétés. Deux observations plus générales ont été émises. L'entreprise LIDL et le bailleur social Finistère Habitat ont émis des remarques sur le projet.

Observations du Public

Les thèmes suivants ont été abordés.

13.1 Repérage de bâtiments pouvant changer de destinations (étoile)

Observations du public : R1, R3, R6, R7, R8, D1, D5, C1, C2, C3, C5, C6, C9

R1, D1, C6 : Jean-François Le Borgne, Kernivinen an Hent 29190 Pleyben

Il sollicite la possibilité du changement de destination d'une étable située dans le hameau de Kervininen an Hent. Cette étable construite dans les années 1950 présentant un aspect architectural par ses ouvertures, sa construction en pierre et son positionnement, son changement de destination n'entraînera pas de perturbation à l'activité agricole.

R3 : M. CRENN Jean-Yves 21 rue de Quimper 29590 Pont de Buis

Il demande une étoile pour le changement de destination des annexes accolées à la maison d'habitation à Kérégant sur la parcelle XD67.

R6 : M. MALLEGOL Jean-Michel, Kerbiked 29190 Pleyben

Il demande une deuxième étoile sur la continuité de la longère déjà répertoriée.

R7, C5 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

Ils demandent à ce que le bâtiment situé sur la parcelle n°64 soit étoilé à la place du bâtiment situé sur la parcelle n°63, afin de privilégier une habitation de plain-pied.

C1: Madame Gaëlle NICOLAS, Morvaned Koz 29190 Pleyben

Propriétaire d'une bâtisse construite courant 18ème ou 19ème siècle implantée au hameau du lieu-dit Morvaned Koz (parcelle 93 section cadastrale YO) sollicite un repérage étoilé.

C2 : SAS LEZALAIN, Lezalain 29190 Pleyben

Il demande le repérage de deux bâtiments anciens sur le lieu-dit « Lezalain ».

C3 : M. et Mme DOUGET Philippe, rue ? 29190 Pleyben

Ils sollicitent le maintien de leur corps de ferme situé à Kerouel en bâtiment étoilé.

C9 : M. Eden FOWLER et Mme Fiona SPENCER, Sant Algon 29190 Pleyben

Ils demandent que soient étoilés deux bâtiments du hameau de Sant Algon. Ils précisent que sont en cours 3 certificats d'urbanisme sur trois bâtiments existants à rénover dans ce petit hameau, qui date de 1426, aban-

donné il y a soixante ans.

R8, D5 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben

Il souhaite une étoile sur ses dépendances.

13.2 Modification de limite de zonage

R2, D3 : M. CARO Eric, 336 rue Yves Le Moal Pleyben

Il demande à modifier la zone Ai pour avoir une forme cohérent lui permettant d'envisager la construction d'un hangar nécessaire à son activité.

13.3 Modification de zonage

Observations du public : R3, R4, R5, R7, R9, R10, O1, D2, D4, D6, D7, C4

R3 : M. CRENN Jean-Yves 21 rue de Quimper 29590 Pont de Buis

Il demande le classement sud de la parcelle XE 127 pour une contenances approximative de 2300 m² en zone constructible. Il précise que cette zone n'est pas exploitable par un agriculteur.

R5 : Mme Maryvonne LEFORESTIER, 24 rue des ardoisiers 29190 Pleyben

Elle demande que le haut de la parcelle n°29 soit classée en zone UB dans la continuité des autres constructions.

R7, D4 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

Demande la classement en zone Ai des abords du bâtiment utilisé pour leur entreprise (partie ZD12 et ZD29).

R9, D6 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben

Il conteste le déclassement de ses parcelles auparavant constructibles.

R10, D7 : M. et Mme FITAMANT Daniel, 8 voie romaine 29190 Pleyben

Ils contestent le déclassement de parcelles de terrain auparavant constructibles :

Croas ar Goret : parcelle n°YW 142 contenance 7a 09 et moitié de la parcelle YW 302 contenance 17a 75/2= 8a 87.

Au lieu-dit « Croas Dyben » parcelle XB 23 contenance 11a 00.

Ils argumentent que ces parcelles non construites sont entourées par des terrains bâtis et peuvent être considérées comme des « dents creuses ».

De plus, le positionnement du panneau « Pleyben » au-delà du quartier de Croas ar Goret montre que ces parcelles sont situées en zone urbaine. Ce quartier est urbanisé depuis plusieurs années.

O1 : M. MORVAN , Quimper

Il conteste le déclassement Uc en A de la parcelle ZL 205 au lieu-dit Croas-Nu. La parcelle est enclavée et accessible uniquement par voie privée, elle ne peut donc pas être valorisée pour l'agriculture.

D2 : Mme Renée POULIQUEN, pour les 8 copropriétaires en indivision

Ces propriétaires demandent le classement des terrains XT67 et 68 de la zone Cité scolaire-Moulin du Chantre en catégorie 1AU.

Ils précisent que certains travaux d'aménagement de la zone en 1AU ne peuvent être réalisés sans intervenir sur leurs terrains :

- l'assainissement collectif en particulier, le point de raccordement aux canalisations des égouts se situant au bas du terrain XT68, il ne serait donc pas possible de raccorder les lots des terrains situés plus hauts vers les écoles : XT 65 et autres.

- la réalisation de la route de desserte Cité scolaire-route du moulin du Chantre.

Ils argumentent que la viabilisation de leurs deux terrains ne présente pas de difficultés, de plus ceux-ci sont en proximité de la desserte routière vers la rue du moulin du Chantre en aménageant à peu de frais, le che-

min d'exploitation existant, la facilité de raccordement aux égouts, ces terrains pourraient être considérés comme une extension de la zone déjà urbanisée au sud et enfin des acquéreurs pourraient être intéressés par ces lots d'une surface probable d'environ 800 m², donc plus grands que la moyenne de la zone.

C4, R4 : M. et Mme FAVENNEC, 5 impasse de la vigne du moulin 44470 Carquefou

Ces propriétaires demandent le classement en zone constructible d'un terrain de 2740 m², cadastré YW33 situé à Kervallan, Pleyben.

Le terrain est entretenu, les agriculteurs ne l'exploitent donc pas et ce nouveau classement ne leur apporterait pas plus de nuisances qu'actuellement ni leur enlèverait de surface cultivable. Les réseaux nécessaires à la viabilisation sont à côté. Il existe également 3 nouvelles constructions en face, ainsi qu'une autre sur le terrain mitoyen et quelques autres un peu plus anciennes aux alentours.

13.4 OAP

Observations du public : R11, C7, C8, M1

R11 : Mme Le COZ Anne, rue de la gare Pleyben

Elle s'interroge sur les principes de circulation prévus pour l'OAP « secteur cité scolaire/Moulin du Chantre ». Le futur accès entre ce projet et la route Pierre Cloarec prévoit-il un passage pour les secours (camion pompier et ambulance) afin de désenclaver cette impasse ?

C7 : Finistère Habitat

Le bailleur social constate qu'il existe sur une partie de l'OAP « Friche des Galettes-Coeur de ville », un « périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement » classé en UA, qui a pour conséquence de bloquer tout aménagement dans le délai des 5 années à venir.

Or, après avoir pris connaissance d'une étude sur les possibles du réaménagement de cette friche, commandée par la commune de Pleyben et récemment rendue par le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Finistère, il apparaît que le projet de logements sociaux trouverait davantage sa place sur cet emplacement dit « en attente de projet ».

Aussi, il demande que ce « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement » soit supprimé.

Si tel était le cas, Finistère Habitat pourrait pré-programmer la construction de logements sociaux pour personnes à mobilité réduite à l'horizon de l'année 2021 sur le site de la friche des Galettes de Pleyben.

C8 : SNC LIDL

La société LIDL qui a en projet la construction d'un nouveau magasin à l'entrée de l'agglomération de Pleyben sur le secteur affecté d'une OAP « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » sollicite

une modification de certains éléments afin de corriger plusieurs points erronés :

La marge des 35 m inscrite en bordure de la RD 785 ne s'applique pas au niveau de la zone 1AUic, car nous sommes en agglomération. D'autre part, cette Route Départementale n'est pas classée « route de grande circulation ».

Concernant les espaces vert, « l'alignement d'arbres de haute tige à créer » tel que dessiné le long de la RD 785 doit être séquencé ou alterné, pour éviter de créer un alignement compact et continu le long de cette parcelle. Ceci évite « l'effet couloir » de la RD 785 et a pour avantage de donner de la vue sur le magasin Lidl à venir.

La nouvelle marge de recul vis à vis de la RN164 aurait dû être notée à partir de l'axe et non du bord de route.

Il convient de préciser si la marge de recul de la RN 164 s'applique à la bretelle de sortie, si celle-ci est assimilée à une RN ou une RD et donc définir quel est le recul pour la bretelle.

Sur le document graphique de l'OAP l'emprise pour la partie indiquée comme absence de futures constructions est trop importante, le futur magasin empiète sur cette zone.

13.5 Règlement écrit

C8 : SNC LIDL

La société LIDL demande la modification des éléments inscrits au règlement :

Adapter le point 5 de l'article II-2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 et R151-42 du CU) de la zone 1AUic en n'imposant pas de solution de mutualisation pour les espaces extérieurs.

Clarifier la rédaction de la définition de la hauteur maximale en page 18 du règlement écrit.

13.6 Propositions

D2 : Mme Renée POULIQUEN, pour les 8 copropriétaires en indivision

Corriger le plan de la zone : le talus entre XT 67 et XT 66 n'existe pas. Il est en réalité situé entre les deux terrains XT68 et XT 67.

Créer sur les deux parcelles une bande constructible d'une quinzaine de mètres de l'autre côté de l'axe de desserte au besoin en faisant glisser le tracé de cette route de quelques mètres vers le sud de façon à n'augmenter la surface constructible que d'environ 600 m². Ceci permettrait de créer 3 lots supplémentaires d'une surface de 400 m² et aux acquéreurs de ces lots d'agrandir leur terrain vers le nord au prix des terres agricoles pour en faire leur jardin. On éviterait ainsi l'existence de deux « dents creuses de terres agricoles » qui deviendraient rapidement des friches.

Étudier un meilleur tracé de la route pour éviter le virage en épingle à cheveu.

13.7 Liaisons douces

R8 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben

Il conteste le passage d'une liaison douce sur la voie d'accès à sa propriété.

13.8 Divers

Observation du public : R5, R9, R11, C9

R5 : Mme Maryvonne LEFORESTIER, 24 rue des ardoisiers 29190 Pleyben

Elle s'interroge sur la destination du chemin près de sa parcelle à Pont Coblant : A qui appartient-il ? Qui doit l'entretenir ? Où quand et comment en zone naturelle ?

Elle s'interroge sur la protection de son verger, situé en zone Naturelle, de tous les traitements intempestifs de son voisin ?

R9 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben

Il constate une erreur de cadastre sur le règlement graphique.

R11 : Mme Le COZ Anne, rue de la gare Pleyben

Elle s'interroge sur la desserte du foyer Kant Ar Mor, actuellement au bout d'une impasse : Pourquoi n'y a-t-il pas un chemin praticable par chaise roulante pour accéder à l'ancienne ligne de chemin de fer (au Nord) afin de permettre des promenades sécurisées pour les gens du foyer ?

C9 : M. Eden FOWLER et Mme Fiona SPENCER, Sant Algon 29190 Pleyben

Ils précisent que deux bâtiments existants sur leur propriété ne figurent sur le projet de règlement graphique.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le scénario de 0,4% en matière d'accueil de nouveaux habitants retenu dans le PADD a-t-il été revu suite à la concertation où un pourcentage de 0,3 % a été présenté à la population ?

L'une des actions du PADD est d'assurer l'assainissement des rejets d'eaux usées par la station d'épuration,

en s'assurant du bon fonctionnement de celle-ci et en mettant à jour le zonage d'assainissement collectif parallèlement à la révision du PLU, pourquoi cela n'a-t-il pas été mis à l'enquête publique ? Quid du zonage d'assainissement des eaux pluviales ?

Pourquoi ne pas limiter la réduction de la marge de recul au droit de la zone 1Auc reportée sur le document graphique du dossier Loi Barnier et dans l'OAP ?

Concernant le périmètre d'attente je m'étonne que ne soit pas précisé à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Lors de l'arrêt du dossier, la commune de Pleyben n'était pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (S.Co.T) ni par un Programme Local de l'habitat (P.L.H), quelles conséquences pour l'approbation du PLU révisé ?

Enfin, j'ai relevé quelques erreurs matérielles ou coquilles dans le document projet :

Rapport de présentation Tome 1 : p.101/127 (1Auh au lieu de 1Aub),

p.125/127 Plu (du Faou) de Pleyben

Projet d'Aménagement et de Développement Durable(s)

Étude Loi Barnier : Reporter l'ancien recul et le nouveau recul de 50 m à partir de l'axe de la voie RN164 et non pas au niveau du bord de la route dans le schéma d'OAP et celui qui figure dans l'étude Loi Barnier.

Règlement graphique : Déplacer la liaison piétonne au niveau de la friche Intermarché, au nord de la limite de la zone 1Aub.

Reporter le recul prenant en compte la dérogation à la Loi Barnier (50 m).

Règlement écrit : p72/114 Le recul applicable aux abords de la zone 1AUic est de 50 m et non pas de 100m ,

p.34/114 U(h)b

OAP : P13, les numéros des OAP ne figurent pas sur la synthèse des secteurs.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, et suivant l'article 7 de l'arrêté de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay en date du 25 mars 2019, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Fait à Plougastel Daoulas, le 21 mai 2019



Catherine DESBORDES

ANNEXE II

Enquête Publique
16/04/2019 - 17/05/2019

Révision P.L.U.de Pleyben
Arrêté de CC Pleyben-Châteaulin-Porzay
n° 02/2019 du 25 mars 2019

Dossier n° E19000026/35
du Tribunal Administratif de Rennes

<p>Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEYBEN</p>

Procès Verbal de Synthèse des observations

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019. J'ai tenu, pendant cette période, les quatre permanences fixées.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier était consultable à la mairie de Pleyben ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay par toute personne le demandant.

Le dossier papier n'a pas été consulté en dehors des permanences du Commissaire enquêteur. Le dossier dématérialisé a fait l'objet de téléchargements.

Un courriel est parvenu à l'adresse précisée sur l'arrêté communautaire.

J'ai reçu sur l'ensemble des permanences 23 personnes. La plupart des observations recueillies sont émises par des particuliers sur des demandes précises concernant leurs propriétés. Deux observations plus générales ont été émises. L'entreprise LIDL et le bailleur social Finistère Habitat ont émis des remarques sur le projet.

Observations du Public

Les thèmes suivants ont été abordés.

Les réponses de la Collectivité au présent Procès Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur, sont indiquées ci-dessous en rouge en dessous de chacune des observations,

15.1 Repérage de bâtiments pouvant changer de destinations (étoile)

Observations du public : R1, R3, R6, R7, R8, D1, D5, C1, C2, C3, C5, C6, C9

Concernant ce sujet, les critères retenus pour accepter « d'étoiler » certains bâtiments, et figurant dans le rapport de présentation (pages 89, 90, 91) ont bien été confirmés et repris pour retravailler sur les points ci-dessous...

R1, D1, C6 : Jean-François Le Borgne, Kernivinen an Hent 29190 Pleyben

Il sollicite la possibilité du changement de destination d'une étable située dans le hameau de Kervininen an Hent. Cette étable construite dans les années 1950 présentant un aspect architectural par ses ouvertures, sa construction en pierre et son positionnement, son changement de destination n'entraînera pas de perturbation à l'activité agricole.

Avis favorable.

R3 : M. CRENN Jean-Yves 21 rue de Quimper 29590 Pont de Buis

Il demande une étoile pour le changement de destination des annexes accolées à la maison d'habitation à Kérégant sur la parcelle XD67.

Avis favorable

R6 : M. MALLEGOL Jean-Michel, Kerbiked 29190 Pleyben

Il demande une deuxième étoile sur la continuité de la longère déjà répertoriée.

Avis favorable

R7, C5 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

Ils demandent à ce que le bâtiment situé sur la parcelle n°64 soit étoilé à la place du bâtiment situé sur la parcelle n°63, afin de privilégier une habitation de plain-pied.

Avis favorable

C1 : Madame Gaëlle NICOLAS, Morvaned Koz 29190 Pleyben

Propriétaire d'une bâtisse construite courant 18ème ou 19ème siècle implantée au hameau du lieu-dit Morvaned Koz (parcelle 93 section cadastrale YO) sollicite un repérage étoilé.

On déplace l'étoile sur le bâtiment voisin

C2 : SAS LEZALAIN, Lezalain 29190 Pleyben

Il demande le repérage de deux bâtiments anciens sur le lieu-dit « Lezalain ».

Bâtiment déjà repéré sur le plan. A rajouter sur le listing

C3 : M. et Mme DOUGET Philippe, rue ? 29190 Pleyben

Ils sollicitent le maintien de leur corps de ferme situé à Kerouel en bâtiment étoilé.

Bâtiment déjà repéré sur le plan. A rajouter sur le listing

C9 : M. Eden FOWLER et Mme Fiona SPENCER, Sant Algon 29190 Pleyben

Ils demandent que soient étoilés deux bâtiments du hameau de Sant Algon. Ils précisent que sont en cours 3 certificats d'urbanisme sur trois bâtiments existants à rénover dans ce petit hameau, qui date de 1426, abandonné il y a soixante ans.

Avis favorable

R8, D5 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben

Il souhaite une étoile sur ses dépendances.

Avis favorable

15.2

R2, D3 : M. CARO Eric, 336 rue Yves Le Moal Pleyben

Il demande à modifier la zone Ai pour avoir une forme cohérent lui permettant d'envisager la construction d'un hangar nécessaire à son activité.

Avis favorable

Modification de limite de zonage

Modification de zonage

Observations du public : R3, R4, R5, R7, R9, R10, O1, D2, D4, D6, D7, C4

R3 : M. CRENN Jean-Yves 21 rue de Quimper 29590 Pont de Buis

Il demande le classement sud de la parcelle XE 127 pour une contenance approximative de 2300 m² en zone constructible. Il précise que cette zone n'est pas exploitable par un agriculteur.

Avis défavorable car le secteur concerné est en zone agricole.

R5 : Mme Maryvonne LEFORESTIER, 24 rue des ardoisiers 29190 Pleyben

Elle demande que le haut de la parcelle n°29 soit classée en zone UB dans la continuité des autres constructions.

Avis défavorable. Urbanisation non souhaitée en raison d'un problème de desserte de la parcelle et de raccordement à l'assainissement.

R7, D4 : M. et Mme Denis LE MOAL, Pennavern Sant Suliao 29190 Pleyben

Demande la classement en zone Ai des abords du bâtiment utilisé pour leur entreprise (partie ZD12 et ZD29).

Avis favorable pour création d'un Stécal.

R9, D6 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben

Il conteste le déclassement de ses parcelles auparavant constructibles.

Réponse défavorable en raison de la situation de ces parcelles à la fois à proximité d'une exploitation agricole en activité, et au-delà des limites de l'agglomération formée par la RN 164 (coupure physique) et de la zone naturelle qui la borde.

R10, D7 : M. et Mme FITAMANT Daniel, 8 voie romaine 29190 Pleyben

Ils contestent le déclassement de parcelles de terrain auparavant constructibles :

Croas ar Goret : parcelle n°YW 142 contenance 7a 09 et moitié de la parcelle YW 302 contenance 17a 75/2= 8a 87.

Au lieu-dit « Croas Dyben » parcelle XB 23 contenance 11a 00.

Ils argumentent que ces parcelles non construites sont entourées par des terrains bâtis et peuvent être considérées comme des « dents creuses ».

De plus, le positionnement du panneau « Pleyben » au-delà du quartier de Croas ar Goret montre que ces parcelles sont situées en zone urbaine. Ce quartier est urbanisé depuis plusieurs années.

Réponse défavorable en raison de la situation de ces parcelles à la fois à proximité d'une exploitation agricole en activité, et au-delà des limites de l'agglomération formée par la RN 164 (coupure physique) et de la zone naturelle qui la borde.

O1 : M. MORVAN , Quimper

Il conteste le déclassement Uc en A de la parcelle ZL 205 au lieu-dit Croas-Nu. La parcelle est enclavée et accessible uniquement par voie privée, elle ne peut donc pas être valorisée pour l'agriculture.

Réponse défavorable, car on se situe en zone agricole.

D2 : Mme Renée POULIQUEN, pour les 8 copropriétaires en indivision

Ces propriétaires demandent le classement des terrains XT67 et 68 de la zone Cité scolaire-Moulin du Chantre en catégorie 1AU.

Ils précisent que certains travaux d'aménagement de la zone en 1AU ne peuvent être réalisés sans intervenir sur leurs terrains :

- l'assainissement collectif en particulier, le point de raccordement aux canalisations des égouts se situant au bas du terrain XT68, il ne serait donc pas possible de raccorder les lots des terrains situés plus hauts vers les écoles : XT 65 et autres.

- la réalisation de la route de desserte Cité scolaire-route du moulin du Chantre.

Ils argumentent que la viabilisation de leurs deux terrains ne présente pas de difficultés, de plus ceux-ci sont en proximité de la desserte routière vers la rue du moulin du Chantre en aménageant à peu de frais, le chemin d'exploitation existant, la facilité de raccordement aux égouts, ces terrains pourraient être considérés comme une extension de la zone déjà urbanisée au sud et enfin des acquéreurs pourraient être intéressés par ces lots d'une surface probable d'environ 800 m², donc plus grands que la moyenne de la zone.

Réponse défavorable. Pas compatible avec la programmation envisagée. La desserte en eaux usées pourra se faire par accès direct sur la voie ferrée

C4, R4 : M. et Mme FAVENNEC, 5 impasse de la vigne du moulin 44470 Carquefou

Ces propriétaires demandent le classement en zone constructible d'un terrain de 2740 m², cadastré YW33 situé à Kervallan, Pleyben.

Le terrain est entretenu, les agriculteurs ne l'exploitent donc pas et ce nouveau classement ne leur apporte-

rait pas plus de nuisances qu'actuellement ni leur enlèverait de surface cultivable. Les réseaux nécessaires à la viabilisation sont à côté. Il existe également 3 nouvelles constructions en face, ainsi qu'une autre sur le terrain mitoyen et quelques autres un peu plus anciennes aux alentours.

Réponse défavorable en raison de la situation de cette parcelle à la fois à proximité d'une exploitation agricole en activité, au-delà des limites de l'agglomération formée par la RN 164 (coupure physique) et de sa situation en zone agricole.

OAP

Observations du public : R11, C7, C8, M1

R11 : Mme Le COZ Anne, rue de la gare Pleyben

Elle s'interroge sur les principes de circulation prévus pour l'OAP « secteur cité scolaire/Moulin du Chantre ». Le futur accès entre ce projet et la route Pierre Cloarec prévoit-il un passage pour les secours (camion pompier et ambulance) afin de désenclaver cette impasse ?

Aujourd'hui, il n'est pas observé de manque de voirie, ni de problème de circulation. Il existe des zones de retournement.

C7 : Finistère Habitat

Le bailleur social constate qu'il existe sur une partie de l'OAP « Friche des Galettes-Coeur de ville », un « périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement » classé en UA, qui a pour conséquence de bloquer tout aménagement dans le délai des 5 années à venir.

Or, après avoir pris connaissance d'une étude sur les possibles du réaménagement de cette friche, commandée par la commune de Pleyben et récemment rendue par le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Finistère, il apparaît que le projet de logements sociaux trouverait davantage sa place sur cet emplacement dit « en attente de projet ».

Aussi, il demande que ce « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement » soit supprimé.

Si tel était le cas, Finistère Habitat pourrait pré-programmer la construction de logements sociaux pour personnes à mobilité réduite à l'horizon de l'année 2021 sur le site de la friche des Galettes de Pleyben.

Avis recevable et favorable. Le « périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement » sera supprimé.

C8 : SNC LIDL

La société LIDL qui a en projet la construction d'un nouveau magasin à l'entrée de l'agglomération de Pleyben sur le secteur affecté d'une OAP « Secteur entrée de ville Sud-commerciale » sollicite

une modification de certains éléments afin de corriger plusieurs points erronés :

La marge des 35 m inscrite en bordure de la RD 785 ne s'applique pas au niveau de la zone 1AUic, car nous sommes en agglomération. D'autre part, cette Route Départementale n'est pas classée « route de grande circulation ». **Avis favorable. La carte sera modifiée**

Concernant les espaces vert, « l'alignement d'arbres de haute tige à créer » tel que dessiné le long de la RD 785 doit être séquencé ou alterné, pour éviter de créer un alignement compact et continu le long de cette parcelle. Ceci évite « l'effet couloir » de la RD 785 et a pour avantage de donner de la vue sur le magasin Lidl à venir. **Avis favorable. Accord pour un alignement séquencé d'arbres de haute tige**

La nouvelle marge de recul vis à vis de la RN164 aurait dû être notée à partir de l'axe et non du bord de route. **Avis favorable. La carte sera modifiée.**

Il convient de préciser si la marge de recul de la RN 164 s'applique à la bretelle de sortie, si celle-ci est assimilée à une RN ou une RD et donc définir quel est le recul pour la bretelle. **La limite est de 50 m par rapport à l'axe de la bretelle. Ceci sera précisé sur la carte.**

Sur le document graphique de l'OAP l'emprise pour la partie indiquée comme absence de futures constructions est trop importante, le futur magasin empiète sur cette zone. **Avis favorable, la zone hachurée sera réduite.**

Règlement écrit

C8 : SNC LIDL

La société LIDL demande la modification des éléments inscrits au règlement :

Adapter le point 5 de l'article II-2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 et R151-42 du CU) de la zone 1AUic en n'imposant pas de solution de mutualisation pour les espaces extérieurs.

Avis favorable. On va indiquer que la règle ne s'appliquera que s'il y a plusieurs implantations. Ainsi, si LIDL est la seule à s'implanter, cette règle de mutualisation de parkings ne s'appliquera pas.

Clarifier la rédaction de la définition de la hauteur maximale en page 18 du règlement écrit.

Avis recevable

Propositions

D2 : Mme Renée POULIQUEN, pour les 8 copropriétaires en indivision

Corriger le plan de la zone : le talus entre XT 67 et XT 66 n'existe pas. Il est en réalité situé entre les deux terrains XT68 et XT 67.

Remarque non recevable, car le talus en question existe bien.

Créer sur les deux parcelles une bande constructible d'une quinzaine de mètres de l'autre côté de l'axe de desserte au besoin en faisant glisser le tracé de cette route de quelques mètres vers le sud de façon à n'augmenter la surface constructible que d'environ 600 m². Ceci permettrait de créer 3 lots supplémentaires d'une surface de 400 m² et aux acquéreurs de ces lots d'agrandir leur terrain vers le nord au prix des terres agricoles pour en faire leur jardin. On éviterait ainsi l'existence de deux « dents creuses de terres agricoles » qui deviendraient rapidement des friches.

Étudier un meilleur tracé de la route pour éviter le virage en épingle à cheveu.

Avis défavorable. A ce stade du projet on ne souhaite pas agrandir la surface urbanisable. Dans l'immédiat on ne souhaite pas non plus enclaver le fond de la parcelle agricole. Ce dossier pourra faire l'objet d'une révision dans le cadre de la prochaine révision dans le cadre du PLUI

Liaisons douces

R8 : M. KERAVAL Julien, Kerbiquet vihan Pleyben

Il conteste le passage d'une liaison douce sur la voie d'accès à sa propriété.

Avis non recevable. Sauf erreur de notre part, le chemin en question passe sur un chemin d'exploitation, et non sur sa propriété.

15.3 Divers

Observation du public : R5, R9, R11, C9

R5 : Mme Maryvonne LEFORESTIER, 24 rue des ardoisiers 29190 Pleyben

Elle s'interroge sur la destination du chemin près de sa parcelle à Pont Coblant : A qui appartient-il ? Qui doit l'entretenir ? Où quand et comment en zone naturelle ?

Elle s'interroge sur la protection de son verger, situé en zone Naturelle, de tous les traitements intempestifs de son voisin ?

Questions hors sujet de PLU

R9 : M. Georges FITAMANT, Kroas ar Gorec Pleyben

Il constate une erreur de cadastre sur le règlement graphique.

Pas de réponse possible. Pas assez de précision pour apporter une réponse.

Mais, à priori cela n'est pas du ressort de la commune. L'administré doit faire sa démarche auprès des Impôts Fonciers.

R11 : Mme Le COZ Anne, rue de la gare Pleyben

Elle s'interroge sur la desserte du foyer Kant Ar Mor, actuellement au bout d'une impasse : Pourquoi n'y a-t-il pas un chemin praticable par chaise roulante pour accéder à l'ancienne ligne de chemin de fer (au Nord) afin de permettre des promenades sécurisées pour les gens du foyer ?

Cette question ne relève pas du PLU. Chemin accessible PMR non possible car il y a beaucoup trop de pente.

C9 : M. Eden FOWLER et Mme Fiona SPENCER, Sant Algon 29190 Pleyben

Ils précisent que deux bâtiments existants sur leur propriété ne figurent sur le projet de règlement graphique.

Cette question ne relève pas du PLU. Elle devra faire une réclamation auprès du service des Impôts fonciers

Observations du Commissaire Enquêteur

Le scénario de 0,4% en matière d'accueil de nouveaux habitants retenu dans le PADD a-t-il été revu suite à la concertation où un pourcentage de 0,3 % a été présenté à la population ?

Le 0,4 % est confirmé.

L'une des actions du PADD est d'assurer l'assainissement des rejets d'eaux usées par la station d'épuration, en s'assurant du bon fonctionnement de celle-ci et en mettant à jour le zonage d'assainissement collectif parallèlement à la révision du PLU, pourquoi cela n'a-t-il pas été mis à l'enquête publique ? Quid du zonage d'assainissement des eaux pluviales ?

Le schéma d'assainissement collectif a été mis à jour.

Une étude est en cours pour le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

Pourquoi ne pas limiter la réduction de la marge de recul au droit de la zone 1Auc reportée sur le document graphique du dossier Loi Barnier et dans l'OAP ?

Remarque acceptée. Le recul ne s'appliquera qu'à l'emprise de la zone 1AUc. La carte sera modifiée en conséquence.

Concernant le périmètre d'attente je m'étonne que ne soit pas précisé à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Effectivement, c'est une omission dans le règlement graphique. Mais, puisque le périmètre d'attente est désormais supprimé, cela n'a que peu d'importance.

Lors de l'arrêt du dossier, la commune de Pleyben n'était pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) ni par un Programme Local de l'habitat (P.L.H), quelles conséquences pour l'approbation du PLU révisé ?

Il y a eu une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée faite auprès des services de l'Etat. Une réponse favorable a été émise.

Enfin, j'ai relevé quelques erreurs matérielles ou coquilles dans le document projet :

Rapport de présentation Tome 1 : p.101/127 (1Auh au lieu de 1Aub),

p.125/127 Plu (du Faou) de Pleyben

Projet d'Aménagement et de Développement Durable(s)

Étude Loi Barnier : Reporter l'ancien recul et le nouveau recul de 50 m à partir de l'axe de la voie RN164 et non pas au niveau du bord de la route dans le schéma d'OAP et celui qui figure dans l'étude Loi Barnier.

Règlement graphique : Déplacer la liaison piétonne au niveau de la friche Intermarché, au nord de la limite de la zone 1AUb.

Reporter le recul prenant en compte la dérogation à la Loi Barnier (50 m).

Règlement écrit : p72/114 Le recul applicable aux abords de la zone 1AUic est de 50 m et non pas de 100m ,

p.34/114 U(h)b

OAP : P13, les numéros des OAP ne figurent pas sur la synthèse des secteurs.

Bien noté. Toutes ces corrections seront apportées.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, et suivant l'article 7 de l'arrêté de la Communauté de communes Pleyben-Châtaulin-Porzay en date du 25 mars 2019, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Fait à Plougastel Daoulas, le 21 mai 2019

Catherine DESBORDES

Réponses et corrections apportées par Madame Annie LE VAILLANT, Vice-Président de la Communauté de communes en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement.

Fait à Chateaulin, le 28 mai 2019

Annie LE VAILLANT

Enquête Publique
16/04/2019 - 17/05/2019

Révision P.L.U.de Pleyben
Arrêté de CC Pleyben-Châteaulin-Porzay
n° 02/2019 du 25 mars 2019

Dossier n° E19000026/35
du Tribunal Administratif de Rennes

Pièces jointes

Pièce Jointe I : Avis administratifs

Pièce Jointe II : Situations des panneaux d'avis d'enquête sur la commune de Pleyben