

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE de PLOUNERIN

ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUÊTE du 16/01/2017 au 18/02/2017

RESPONSABLE du PROJET :

MAIRIE de PLOUNERIN

DOSSIER 16000393/35 (PLU)

COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR : Robert Sautereau

A - CADRE ADMINISTRATIF

I - OBJET de l'ENQUETE :

Cette enquête a pour objet l' **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de PLOUNERIN** .
Le Conseil municipal , en date du 9 juin 2016 , avait arrêté le projet d'Elaboration du PLU.
Les modalités de cette enquête ont été fixées par arrêté municipal en date du 20 Décembre 2016 .

II – ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

2.1– DESIGNATION DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR :

Le commissaire – enquêteur a été désigné par le Tribunal administratif de Rennes en date du 15/12/2016.
Le dossier de l'enquête est référencé sous le N0 E16000393/35.

2.2- ARRETE municipal du 20 décembre 2016 :

Cet arrêté définissait les modalités de l'Enquête :

- l'enquête publique serait ouverte du lundi 16 janvier 2017 au samedi 18 février 2017.
- le public pourrait consulter le dossier et faire part de ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de PLOUNERIN aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que lors des permanences .
- Le Commissaire – Enquêteur tiendrait quatre permanences aux jours et heures suivants :
 - . lundi 16 janvier 2017 de 9h à 12 h
 - . mercredi 25 janvier 2017 de 14 à 17 h
 - . mercredi 08 février 2017 de 14 à 17h
 - . samedi 18 février de 9 à 12 h.

2-3- MODALITES de l'ENQUETE :

2.3.1 : Publicité :

Parution avant l'enquête :

- Le Trégor: Jeudi 29 décembre 2016
- Le Télégramme : Vendredi 30 décembre 2016

Parution en cours d'enquête :

- Le Télégramme : Mardi 17 janvier 2017
- Le Trégor : Jeudi 19 janvier 2017

Des avis d'enquête publique ont été affichés 15 jours avant la durée de l'enquête puis durant toute la durée de l'Enquête dans les lieux suivants :

- panneau d'affichage de la Mairie de PLOUNERIN et à l'entrée secondaire de la Mairie.

2.3.2 : Déroulement des permanences :

Les permanences se sont tenues à la Mairie de PLOUNERIN .

La Salle de réunion du Conseil Municipal a été mise à disposition ce qui permettait de présenter aisément les différents documents graphiques.

Les permanences se sont déroulées dans un bon climat et Mr le Maire ainsi que le secrétaire de mairie ont fait en sorte que je puisse obtenir les compléments d'information souhaités.

B – PROJET de PLU

I– CARACTERISTIQUES du PROJET :

1-1 – Perspectives démographiques :

La commune de PLOUNERIN comptait 742 habitants au recensement de 2012.

Il est prévu au PLU pour l'horizon 2030 un taux de croissance de 1,2% .

Cela apporterait 147 habitants supplémentaires donc 103 logements à produire.

Rappelons que 36 constructions se sont implantées sur la commune pour la période 2004/2014.

La commune considère cependant que l'intercommunalité fait preuve d'un regain d'activité économique consécutif au développement de ses secteurs d'activité , regain d'activité qui devrait avoir des retombées sur l'emploi donc sur l'installation de nouveaux habitants.

1.2 – Consommation d'espace :

En prenant en compte une densité moyenne de 12 logements/ha conforme à la norme du SCOT , il devra être affecté à chaque construction une superficie moyenne de 833 m² nets.

La superficie totale à consacrer pour la période allant jusqu'en 2030 serait donc de 8,6 ha.

Ces chiffres correspondent à la superficie revue à la baisse définie lors de la réunion du 2 décembre 2016 suite aux observations des services de l'Etat .

Il est à remarquer que la surface proposée de 8,6 ha pour les 15 prochaines années est en nette réduction comparée aux 13 ha qui avaient été consommés de 2004 à 2014 .

II – LE ZONAGE :

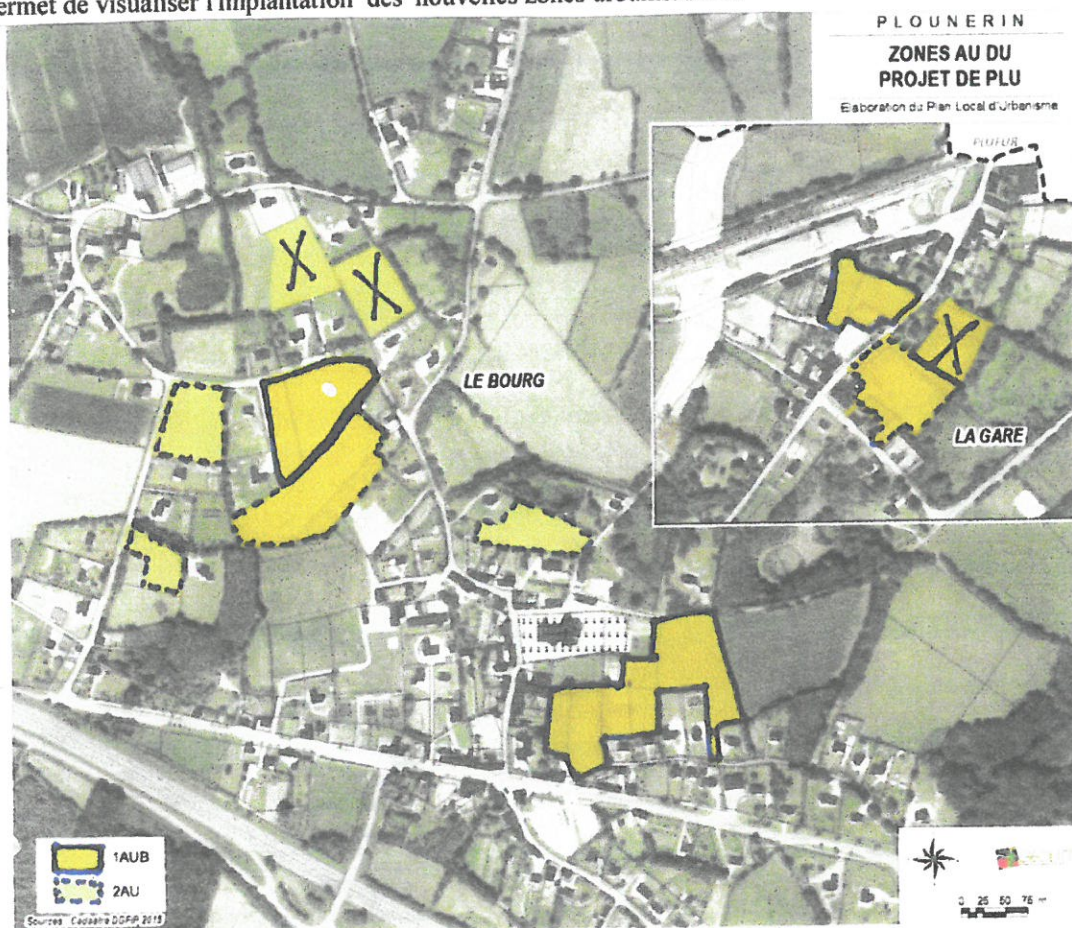
2.1 : Les zones urbanisables :

Les zones urbanisables retenues dans le projet de PLU sont classées en 2 catégories, 1 AU et 2 AU.

Les zones retenues initialement dans le dossier proposé à l'enquête publique ont été modifiées suite à la réunion de concertation entre la municipalité , les représentants de l'Etat et de la DDTM , du SCOT et de LTC , de façon à réduire la surface des zones constructibles à 8,6 Ha.

Le plan ci-dessous permet de visualiser l'implantation des nouvelles zones urbanisables .

Zones retirées
du projet
suite à concertation
maire/préfet



Les zones 1AU se situent dans le village de Plounérin et dans le hameau de « la Gare » . Elles sont immédiatement opérationnelles car elles disposent des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif (exception pour la zone située dans le secteur de la Gare) à proximité immédiate de la voirie publique . Ces zones ont toutes fait l'objet d'une étude d'OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) .

Les constructions ne seront autorisées dans ces zones que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives.

Dans les secteurs pouvant accueillir plus de 10 logements, un minimum de 20 % de logements aidés devra être réalisé , conformément aux objectifs du SCOT Trégor.

L'impact sur l'agriculture sera limité, une seule zone concernée étant actuellement cultivée.

Les zones 2 AU constituent des réserves foncières à court ou moyen terme.

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU .

2.2 : Les zones urbanisées :

La zone UA constitue le bourg ancien avec des maisons en alignement sur la rue de l'Eglise et un patrimoine historique classé (église et manoir) s'y trouve.

La zone UB en périphérie immédiate du bourg ancien est constituée de logements de type pavillonnaire ou varié implantés en retrait des voies.

La zone UC constitue la périphérie de l'agglomération en continuité de la zone UB. Son type d'habitat est identique à celui de la zone UB.

2.3 : Les zones d'activités :

Dans le village de Plounérin, la zone UE correspond aux équipements éducatifs, de sports et de loisirs.

Dans le secteur de « la Gare », cette zone couvre un espace propriété du Conseil Départemental comprenant le terre-plein de la gare et un parking.

Les secteurs d'activité classés en zone UY se situent exclusivement dans le hameau de « la Gare ».

Les activités artisanales, industrielles et commerciales qui y sont ou étaient implantées dépendent en effet en partie de l'utilisation de la gare située sur la voie ferrée Rennes-Brest.

Sur la zone classée AY1 est implantée une importante usine agroalimentaire.

Avis sur ce zonage

Le zonage concernant les nouvelles zones d'urbanisation a donné lieu à une concertation entre la municipalité et la préfecture des Côtes d'Armor.

Le zonage apparaissant dans le rapport et le dossier - conclusions présente une superficie totale de 8,6 ha de zones constructibles, chiffre définitivement retenu.

Cette prévision prend en compte les zones IAU constructibles à court terme et qui ont bénéficié d'une OAP, les zones 2AU constructibles à plus long terme et les différentes zones U déjà construites mais qui offrent un potentiel de densification.

Ces prévisions bâties pour les 15 prochaines années permettraient d'accueillir 147 habitants nouveaux accueillis dans 103 logements.

Ces prévisions semblent optimistes si on se réfère à la dernière décennie pendant laquelle 36 constructions ont été créées.

Je trouve cependant que ces prévisions sont acceptables pour ces différentes raisons :

- il semble que la zone d'activités de la Communauté de Communes ait créé une dynamique créatrice d'emplois donc d'arrivée de nouveaux ménages.*
- les zones retenues sont toutes contenues dans le périmètre de l'agglomération qu'elles densifient.*
- le territoire agricole subira un retrait modeste de 3,2 ha.*
- si l'objectif basé sur 15 ans n'était pas atteint, les zones n'ayant pas été construites seraient utilisées pour une étape de développement ultérieure si on peut raisonnablement supposer que l'extension de la commune perdurera.*

Un bémol à cette analyse : les secteurs zonés en 2 AU qui n'auraient pas été construits au bout de 9 ans perdraient leur classement.

2.4 : Les zones naturelles et agricoles:

2.4.1 : Les zones naturelles :

Les zones naturelles couvrent une superficie de **1017 ha**, soit **38,5 %** de la surface communale.

Un inventaire des zones humides a été réalisé et validé en conseil municipal en 2014.

L'ensemble de ces zones humides couvre une surface de **606 ha**, soit **23%** de la surface communale.

Tous ces secteurs sont matérialisés sur le règlement graphique par une trame spécifique associée à un règlement écrit spécifique pour garantir la pérennité de ces espaces.

Les boisements de la commune ont fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les ensembles boisés de plus de 2,5 ha sont soumis au code de la forêt. Ces secteurs protégés représentent **506 ha** du domaine communal. Ils sont matérialisés sur les règlements graphiques par une trame spécifique.

Un linéaire de **329 km** de haies et talus a été identifié et également matérialisé sur les plans graphiques. La destruction de ces éléments caractéristiques du paysage bocager est soumise à un règlement compensatoire.

Une zone NE est définie sur un secteur de **1,89 ha** sur laquelle est installée la station d'épuration.

Un classement en zone NL est appliqué sur 2 secteurs :

- une zone contiguë à la zone UE à vocation d'équipement sportif et de loisirs pourrait trouver une vocation complémentaire dans ce domaine.
- un secteur situé au sud de la commune serait réservé à une activité de moto-cross.

Un secteur classé NP concerne les abords des châteaux situés au sud de la RN 12.

Il est destiné à permettre à ces bâtiments d'être restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

*Je constate que la commune de Plounérin bénéficie d'un environnement privilégié avec d'importantes zones naturelles, zones humides et boisées ainsi qu'un maillage bocager de 329 km .
Cet ensemble sera protégé par le règlement graphique du PLU .*

2.4.2 : les Zones A, agricoles :

Les secteurs classés en zone A sont des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune compte 22 sièges d'exploitation agricole, ce qui constitue une activité importante de l'économie locale occupant 59,5 % du territoire communal.

Une partie des zones humides se situe en zone agricole. Elle apparaît au règlement graphique sous une trame spécifique garantissant son intégralité.

Le code de l'Urbanisme , au travers de son article L151-11 , donne la possibilité aux communes qui le souhaitent de désigner des bâtiments pouvant faire « l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Ces changements sont soumis à l'avis de la commission départementale compétente en la matière pour accord.

Sur la commune de Plounérin, ce sont principalement d'anciens bâtiments agricoles qui sont concernés par cette mesure.

111 bâtiments ont pu être recensés . Ils ont été désignés sur les plans graphiques par une étoile .

*Au vu de quelques observations sur le terrain , je ne suis pas convaincu que l'abondance des bâtiments recensés permette de penser qu'ils présentent tous des caractères architecturaux et/ou patrimoniaux remarquables.
Compte tenu du garde-fou que constitue la commission, je ne pense pas que ce changement de destination possible soit concurrentiel avec les possibilités offertes dans les zones constructibles du PLU .*

C – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I - INCIDENCE du PROJET sur l'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

1.1 : Assainissement individuel :

C'est Lannion Trégor Communauté qui a depuis le 01/01/2014 la compétence Assainissement sur la Commune de Plounérin.

Sur les 742 habitants recensés en 2012, 597 d'entre eux utilisent un assainissement individuel ce qui constitue 301 installations.

C'est le SPANC intercommunal qui est chargé de contrôler la conformité des installations anciennes ou neuves.

Sur l'ensemble des installations contrôlées, 65% ont été jugées non conformes à la réglementation.

1.2 : Assainissement collectif :

La DDTM (Direction départementale des Territoires et de la Mer) , au regard du bilan effectué en 2015, a informé le Président de LTC que les conditions d'exploitation du système d'assainissement de la commune de Plounérin n'étaient pas conformes aux dispositions réglementaires.

Ceci implique qu'aucun raccordement supplémentaire ne saurait être effectué tant que le rejet de la station impactera le milieu récepteur.

Cette injonction concerne directement le projet de PLU dont le règlement graphique prévoit un raccordement possible au réseau actuel pour les zones 1AUB1, 1AUB2 et 1 AUB 3 pour ce qui concerne les zones retenues en urbanisation à court terme pour le bourg.

Suite à une demande de précisions sollicitée par le C.E. auprès de LTC, le service Assainissement de la Communauté de Communes a apporté des précisions complémentaires :

- LTC a engagé parallèlement à l'élaboration du PLU la révision du zonage d'assainissement des Eaux Usées de la commune de Plounérin.
- Une évaluation environnementale sera réalisée afin de soumettre ce projet de zonage à enquête publique
- LTC déposera avant fin juin 2017 auprès des services de l'Etat une autorisation de renouvellement d'exploitation accompagnée d'un projet de réhabilitation du système d'assainissement de la commune.

C'est LTC, la Communauté de communes, qui est en charge de l'assainissement des Eaux Usées.

La réponse ci-dessus montre que LTC a pris conscience du problème et propose des solutions.

Il est de la responsabilité du Préfet de veiller à ce qu'aucun nouveau raccordement ne soit effectué avant qu'il soit remédié aux divers dysfonctionnements qui concernent aussi bien le réseau des canalisations que la station d'épuration.

Je me range bien entendu à cette injonction, tout en m'étonnant qu'il ne soit rien prévu pour le grand nombre de systèmes individuels déclarés non satisfaisants.

II - INCIDENCES du PLU sur les SITES REMARQUABLES:

2- 1 Site « Natura 2000 » :

Le site « Natura 2000 » situé sur la commune de Plounérin est constitué essentiellement de « l'étang du Moulin Neuf » . Ce site couvre une surface de 45,5 ha dont 12,8 ha pour la totalité de l'étang , 27,5 ha de zones humides , 4,9 ha de boisements et 4255 m de haies protégées.

Ces habitats constituent des habitats utilisés pour les besoins vitaux de la Loutre d'Europe et des chauves-souris , deux espèces mammifères d'intérêt communautaire.

La richesse écologique de l'« Etang du Moulin Neuf » réside dans la mosaïque de milieux humides et pauvres en éléments nutritifs qui la composent .

2- 2 : Autres sites remarquables :

La commune de Plounérin compte 2 ZNIEFF de type 1 sur son territoire : l'une située à l'étang du Moulin Neuf et l'autre au niveau de la vallée de Keranbo , la Lande de Saint Junay (contenance de 131 ha).

Depuis 2006, un espace remarquable labellisé « réserve naturelle régionale » d'une surface de 160 ha a été recensé sous l'appellation «Landes, prairies et étangs de PLounérin ».

Le classement de tous ces sites remarquables en zone N au PLU est un gage de leur sauvegarde et de leur pérennité. Il est par ailleurs important de considérer que les objectifs de sauvegarde de ces sites ne se limitent pas à leur emprise mais concernent tout le réseau hydraulique environnant, en particulier pour celui du Yar en amont de l'« Etang du Moulin Neuf ».

III - : COMPATIBILITE avec le SDAGE et le SAGE :

La commune de Plounérin est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne approuvé en 2015.

La commune de Plounérin est concernée également par le SAGE , (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la baie de Lannion.

Les objectifs du SAGE définissent localement les objectifs généraux du SDAGE.

Le PLU de la commune de Plounérin a veillé à classer en zone naturelle tous les cours d'eau et leurs abords .

Les zones humides, les bois et le maillage bocager sont répertoriés au plan graphique par un graphisme spécifique.

La qualité des eaux de ruissellement et des nappes phréatiques dépend aussi et avant tout de l'équilibre de fertilisation qui doit être respecté pour l'amendement des cultures

Il conviendra aussi , pour répondre aux objectifs du SDAGE et SAGE, de remédier au dysfonctionnement du réseau des eaux usées sur la commune.

C – PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

I - PREFECTURE des COTES d'ARMOR :

Consommation foncière :

Les objectifs affichés de 103 logements pour une consommation foncière de 8,6 ha sont en complet décalage avec l'évolution démographique constatée sur la commune.

Le « retard de développement » invoqué conduisant à une vision « volontariste » de la croissance démographique à venir ne peut pas tenir lieu de justification.

La période de 15 ans retenue pour la mise en œuvre ne correspond pas à la temporalité des PLU .

Il est rappelé qu'une évaluation aura lieu au bout de 9 ans.

Les zones 1AU représentent 70% des zones d'urbanisation future . Cette proportion importante se fait au détriment de la densification des zones AU .

Une partie de l'avis que j'ai formulé dans la partie « zonage »est consacrée à ce sujet.

Par ailleurs, il est vrai que les options de construction qui seront proposées en zone 1AU pourraient s'avérer plus attractives que les propositions au coup par coup en zone U . Cela constituerait peut-être un frein à la densification des zones U, densification qui me paraît prioritaire.

Règlement zone AY1 :

La création du STECAL devra être justifiée davantage, notamment au regard de sa superficie de 3,7 ha qui apparaît disproportionnée au regard des besoins.

Pour donner un avis crédible, il faudrait connaître les éventuels besoins d'extension de l'usine implantée sur ce site.

Boisements :

Certaines parcelles ayant fait l'objet de coupes rases ne sont pas identifiées comme boisements significatifs.

Il y a lieu de rectifier cet oubli.

Extensions habitation en zone A et N :

le règlement doit être modifié et indiquer que les extensions ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaires .

Avis favorable

Eaux usées :

La capacité de la station est à mieux préciser .Il ne peut être envisagé de raccorder de nouvelles habitations.
La zone NE dans laquelle elle se situe ne permet pas d'extension.

LTC va proposer pour juin 2017 un projet de réfection de la station d'épuration. Je me permettrai de leur soumettre cette remarque.

II- ARS :

Il faudrait préciser qu'il n'est pas recommandé de réutiliser l'eau de pluie pour des usages sanitaires.
Le PLU n'évalue pas les nuisances sonores liées à la voie ferrée ni les éventuelles mesures pour les limiter.
Le PLU présente la liste des sites et sols potentiellement pollués sans indiquer les conséquences en matière d'urbanisme.

Remarques à prendre en compte.

III :CHAMBRE d'AGRICULTURE :

Le scénario de croissance est trop ambitieux et la densité de 12 logements trop faible.
Des dents creuses identifiées en zone U auraient mérité la définition OAP afin d'imposer la densité de 12 logements/ha .
Il faudra s'assurer que dans les zones N les protections sur les boisements et zones humides ne sont pas de nature à entraver les projets de développement des sites d'exploitation.
En zone A, il devra être spécifié que la notion d'annexe ne se limite pas au stockage mais laisse la possibilité de tout type d'annexe agricole.

*Je pense qu'il serait laxiste de laisser s'installer dans les annexes tout type d'activité polluante.
La notion de stockage me paraît correcte. Il semble assez utopique de vouloir imposer en zone U une densité de 12 logements /ha dans les dents creuses qui sont par nature de faible superficie.*

IV -CDPENAF :

Il faudra bien spécifier que les extensions et annexes ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.
Les surfaces des extensions devront être encadrées et les distances des annexes par rapport au bâtiment principal précisées.
Dans le secteur AY1, la nature des constructions autorisées devra être précisée.

Avis favorable

V -CONSEIL DEPARTEMENTAL :

OAP secteur 1AUI et UE 1 :

L'accès rue de Bel Air devra être aménagé à la distance la plus éloignée du carrefour avec la D712.
Les itinéraires des sentiers de randonnée devront apparaître sur le règlement graphique.
Tout rejet d'eau pluviale dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie.

Avis favorable

V -SCOT du TREGOR:

Dispositions relatives au commerce à écrire de façon explicite .
OAP:La programmation mixte est imposée mais cela pourrait conduire à interdire une opération ayant un seul type de logement.
Emprise au sol : A assouplir pour la zone UC .

Je ne saurais donner un avis sans que ces observations soient mieux explicitées.

VI : Lannion Trégor Communauté :

Prudence sur la mise en place de la servitude de mixité sociale sur les zones de plus de 10 logements.

Je ne saurais donner un avis sans que cette observation soit mieux explicitée.

VII :CCI, INAO, Région : absence de remarques

D – OBSERVATIONS du PUBLIC

Au cours de cette enquête, 4 personnes ont transcrit leurs observations sur le registre d'appel.
Par ailleurs, 2 personnes m'ont adressé une lettre pour exposer leur requête.
Un certain nombre de personnes se sont également présentées aux permanences pour obtenir des éclaircissements concernant les dispositions du projet de PLU sans apporter d'observations sur le registre.

La plupart des observations sont relatives au déclassement de zones qui étaient constructibles selon les dispositions de la **Carte Communale** applicables depuis le 31/03/2010 ou selon la réglementation antérieure à cette date, et à leur reclassement en zone non constructible N ou A.

1) Observations relatives à un reclassement de parcelle en zone définie comme non constructible :

Mme et Mr CABON souhaiteraient que la parcelle No 874 d'une contenance de 1200 m² dans le secteur de La Gare reste constructible. Cette parcelle se trouve très proche de l'agglomération de la Gare et est actuellement divisée en 3 lots mis en vente et bénéficiant d'un certificat d'urbanisme accordé. Elle est reclassée en zone A dans le projet de PLU.

Mr AUFFRET Bernard propriétaire de la parcelle ZE 39 d'une contenance d'environ 7000 m² dans le secteur de La Poste Neuve, souhaite que cette parcelle classée en zone A dans le projet de PLU soit redéfinie en zone constructible.

Mr ROBIN Michel, propriétaire de la parcelle N0 748 du secteur de Kernilaouen, avait obtenu en 2004 un permis de construire sur cette parcelle, permis de construire qu'il avait résilié en 2006.

Il constate que sa parcelle se trouve désormais en zone A dans le projet du PLU.

Il souhaiterait pouvoir représenter son dossier avant l'application du PLU.

Toutes ces parcelles ne seront plus en zone constructible dès lors que le prochain PLU sera adopté.

2) Observations relatives à une modification de zonage de parcelle et d'échange de parcelle :

Mme GAUTIER Anne fait part du fait que les parcelles 587, 588 et 589 dont elle est propriétaire, classées en zone A au futur PLU sont en réalité non cultivées depuis une trentaine d'années car pratiquement inaccessibles aux nouveaux engins agricoles. Elle envisage de reboiser ces 3 parcelles qui se trouvent dans des espaces boisés situés en zone N.

Par ailleurs, une demande d'échange de parcelle est en cours auprès de la DDTM qui permettrait à la parcelle boisée ZE 66 de passer en zone A complétant la parcelle 66 juxtaposée.

*Il n'y aurait aucun inconvénient à ce que ces 3 parcelles soient zonées N de façon à être reboisées.
L'échange de parcelle demandé est logique.*

3) Observation relative au classement de parcelle en zone de présomption archéologique :

Mme L'Hélias propriétaire de la parcelle ZK 1 dont une partie se trouve en zone UC constructible demande que cette parcelle ne soit pas incluse dans la zone de présomption de prescription archéologique de façon à avoir la possibilité de construire sans contraintes.

Renseignement pris auprès de la DRAC Rennes, il n'est pas possible de soustraire cette parcelle à la zone de présomption de prescription archéologique. En cas de projet de construction, le dossier de demande de permis de construire doit transiter par la DRAC qui peut accorder une autorisation simple ou une demande de sondage de terrain par simples rigoles dont les frais sont remboursés pour les terrains inférieurs à 3000 m².

4) Observation relative à une contestation du plan graphique du PLU :

Mme L'Hélias se demande pourquoi une parcelle supplémentaire semble apparaître sur le plan au sud des parcelles boisées ZL 40 et 41.

Une visite sur le terrain du maire et du C.E. a permis de constater que ce tracé n'avait pas lieu d'être.

5) Observation relative à un constat de dysfonctionnement de la réception des eaux de pluie :

- Mme DOHEY Anne-Marie habitant 50 rue du Bon Voyage fait observer qu'elle a déjà été victime de 2 inondations provoquées par les eaux de pluie. Les regards prévus pour absorber l'eau se trouvent aussitôt bouchés en cas de pluie. La pente du trottoir est faite en sens inverse si bien que l'eau descend dans sa propriété.

*Une visite des lieux permet de constater que la pente du trottoir conduit les eaux de pluie vers la propriété de Mme Dohey au lieu du caniveau ce qui entraîne effectivement des arrivées d'eau indésirables dans sa propriété.
Il est impératif que le service de voirie responsable de cette mal-à-propos améliore cette situation.*

AVIS GLOBAL

Concernant ce projet de PLU, je considère que :

1 - les nouvelles zones constructibles retenues pour les 15 prochaines années ont une emprise de superficie de 8,6 ha, nettement plus économe d'espace que les zones construites dans la décennie précédente qui avaient consommé 13 ha .

Le nombre prévisionnel d'habitations de 103 logements se montre nettement supérieur à celui de la décennie précédente de 36 constructions.

Ce bilan prévisionnel favorable tient au fait que conformément au SCOT, un quota de 12 logements/ha est imposé assorti d'une obligation d'y réserver 20% de logements sociaux.

L'objectif visé est également de densifier les zones U déjà construites .

Toutes ces prévisions se situent dans l'enceinte de l'agglomération /bourg , excepté une petite zone dans le hameau de « La Gare ».

Ces prévisions semblent optimistes au regard du développement constaté dans la décennie précédente , mais ,au cas où elles s'avéreraient non vérifiées au bout de 15 ans, les zones non construites pourraient être utilisées pour un projet ultérieur.

2 - le règlement du PLU autorisera un « changement de destination » pour 111 bâtiments qui présentent des caractères architecturaux ou patrimoniaux remarquables .

Je suis favorable à cette mesure qui pourra revigorer l'habitat dispersé et qui ne devrait pas être un frein à la construction en zone nouvelle.

Ces bâtiments seront répertoriés sur le règlement graphique par une étoile.

3 - le PLU a mis en place un zonage clair et précis des zones agricoles et naturelles.

Les zones naturelles de 1017 ha (38,5 % du domaine communal) représentent un ensemble environnemental assez exceptionnel avec 606 ha de zones humides et 506ha de bois .

Le tout est « irrigué » par un réseau de 329 km de haies et talus créateurs de corridors écologiques.

4 - Le territoire de la commune compte 2 ZNIEFF et un site « Natura 2000 » remarquable qui bénéficie d'une attention soutenue et dont le PLU assurera la pérennité.

5 - Les objectifs du SDAGE et SAGE qui sont de retrouver une meilleure qualité des eaux de surface et souterraines sont repris dans le PLU .

La Commune de Plounérin est en ZAR . Les mesures concernant la reconquête de la qualité de l'eau sont essentiellement liées aux pratiques de fertilisation des terres agricoles et ne peuvent donc pas être réglementées par le PLU .

6 - Les équipements en voirie, électricité et eau potable nécessaires à la construction des futures zones urbanisables sont tous à proximité immédiate.

Le réseau des eaux usées et la station d'épuration ne garantissent pas un fonctionnement satisfaisant dans l'état actuel et à fortiori pour l'urbanisation future.

Le réseau de récolte des eaux de pluie présente aussi un fonctionnement insatisfaisant qui est analysé dans l'enquête menée de pair avec celle du PLU .

7- Les quelques observations apportées au registre d'enquête sont relatives à des préoccupations individuelles auxquelles il a été apporté une réponse.

En conséquence,

je donne un avis globalement favorable au projet de PLU sur la commune de Plounérin.

Mais il va de soi que l'urbanisation prévue au PLU ne pourrait se réaliser dans des conditions satisfaisantes sans un équipement d'assainissement des eaux usées satisfaisant.

J'assortis donc mon avis favorable d'une RESERVE : le réseau des canalisations et la station d'épuration, sous la responsabilité de Lannion Trégor Communauté, devront faire l'objet d'une rénovation rendant leur fonctionnement opérationnel et conforme à la législation en cours .

15.03.2017,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a vertical line and a horizontal line extending to the right.