

**DEPARTEMENT DU FINISTERE**

**Commune de PLOUGAR**

---

**Révision de la carte communale**

**Actualisation du zonage d'assainissement**

Enquête publique unique

du 04 février 2019 au 08 mars 2019

---

**II – CONCLUSIONS ET AVIS  
SUR LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE**

**Maryvonne MARTIN  
Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
1. RAPPEL DU PROJET .....	3
2. APPRECIATION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	5
3. APPRECIATION SUR LE DOSSIER .....	5
4. APPRECIATIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE .....	6
4.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Léon	
4.2. Constructibilité dans le bourg	
4.3. Situation actuelle et densification des zones constructibles existantes	
4.4. Zones humides	
4.5. Consommation de terres agricoles	
4.6. Risques de remontée de nappe	
4.7. Circulation douce	
4.8. Servitude du Plan d'Exposition au Bruit de la BAN de Landivisiau	
4.9. Gestion des eaux pluviales	
4.10. Modalités de suivi de la carte communale	
5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES .....	14

## **Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS**

### **sur la révision de la carte communale**

#### **PREAMBULE**

Dans le rapport d'enquête, première partie, j'ai présenté l'objet de l'enquête unique portant sur la révision de la carte communale de Plougar et sur l'actualisation de son zonage d'assainissement. J'ai fait le bilan de l'enquête en présentant les observations reçues. J'ai également rappelé les avis des personnes publiques consultées et celui de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

#### **1. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE**

La commune de Plougar est située dans le Nord-Finistère. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Landivisiau qui regroupe 19 communes. Son territoire s'étend sur 1747 hectares. Sa population est de 783 habitants en 2016.

La commune de Plougar dispose d'une carte communale depuis 2004. L'évolution de la commune s'est faite en tenant compte de ce document de référence.

Le bilan des surfaces constructibles consommées entre 2004 et 2017 s'élève à 55 480 m<sup>2</sup> pour 64 logements correspondant essentiellement à des maisons individuelles dans des lotissements. La surface moyenne par logement est, sur cette période, de 600 m<sup>2</sup> pour des opérations de lotissement communaux et de 870 m<sup>2</sup> pour des opérations de lotissement privés, emprises de voirie comprises.

La population de Plougar a connu une augmentation de 8% entre 2007 et 2014. Cette hausse est à mettre en relation avec la proximité du bassin d'emploi de Landivisiau et des communes périphériques. Le taux de variation annuelle moyenne de Plougar est positif et similaire à celui de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau (+ 0,7% sur la période 2009 – 2014).

L'objectif de la commune est de pouvoir réaliser 8 logements par an. Le projet de carte couvre une période de 10 ans. 5 nouvelles zones de constructibilité sont définies, elles couvrent des développements à l'intérieur du bourg ou en continuité d'espaces déjà urbanisés proches du bourg. La surface totale de ces zones est de 8,17 ha, soit 0,005% du territoire communal. La commune est actuellement urbanisée sur 4% de son territoire, le reste 96% étant dédié à l'activité agricole.

La commune compte 26 sièges d'exploitations agricoles. Les activités les plus développées sont les élevages porcins et les pépinières. Il existe une installation récente de méthanisation et 5 stations de traitement d'effluents d'élevage sur la commune.

A noter, la présence de pépinières produisant des plants de camélias et d'azalées très proches du bourg.

La commune comprend 193 ha de zones humides identifiées. Il s'agit de boisements alluviaux et de prairies.

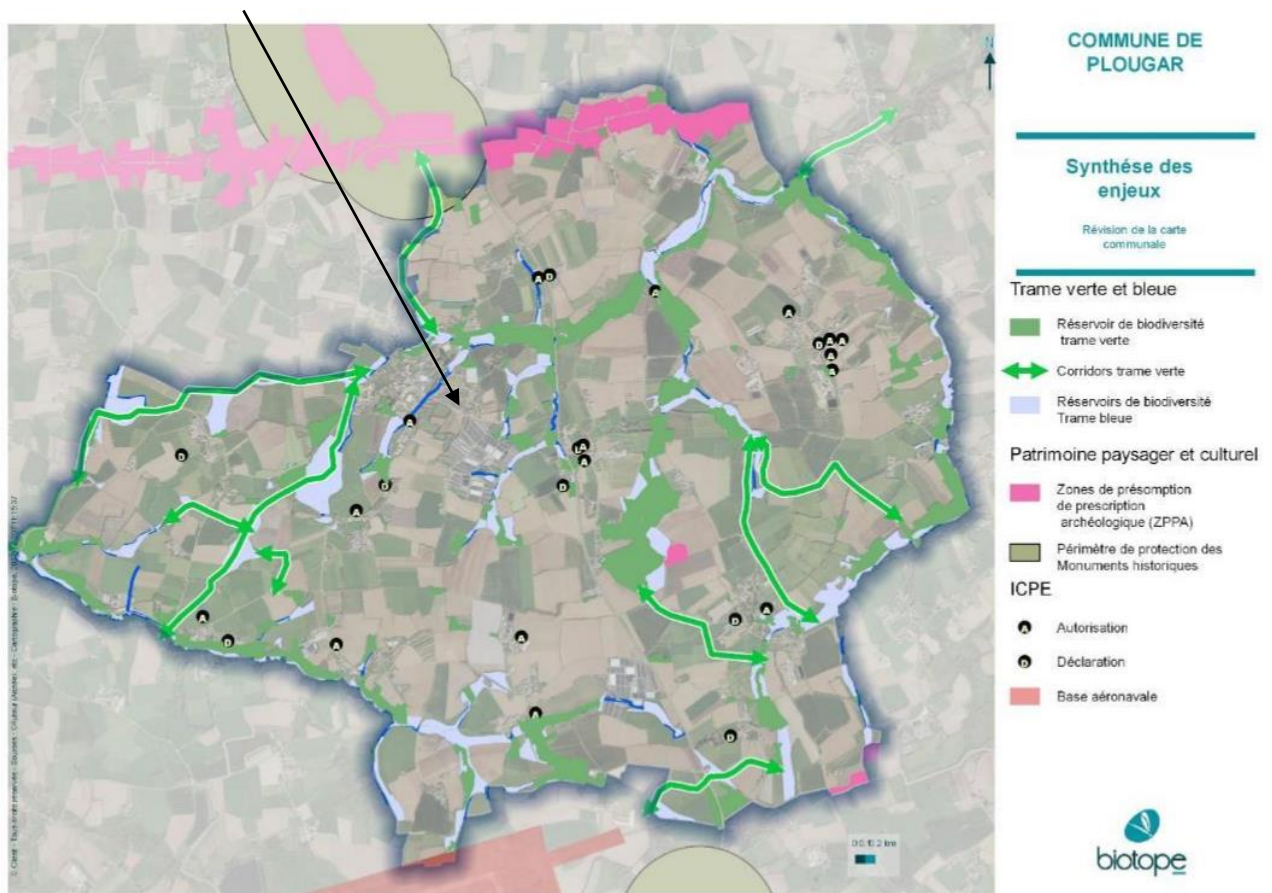
Aucun captage ni périmètre de protection pour l'alimentation en eau potable n'est présent sur la commune. Plougar est traversée par le cours d'eau Le Guillec et séparée de la commune de Saint-Vougay par le cours d'eau La Flèche.

La commune est éloignée de 5 km du site Natura 2000 le plus proche « vallée de l'Elorn » dont elle est séparée par la RN 12.

Aucun monument historique n'est identifié sur le territoire de la commune mais il existe une covisibilité au Nord avec le domaine du château de Kerjean, monument inscrit, situé sur la commune voisine de Saint-Vougay. 4 sites archéologiques ont été recensés.

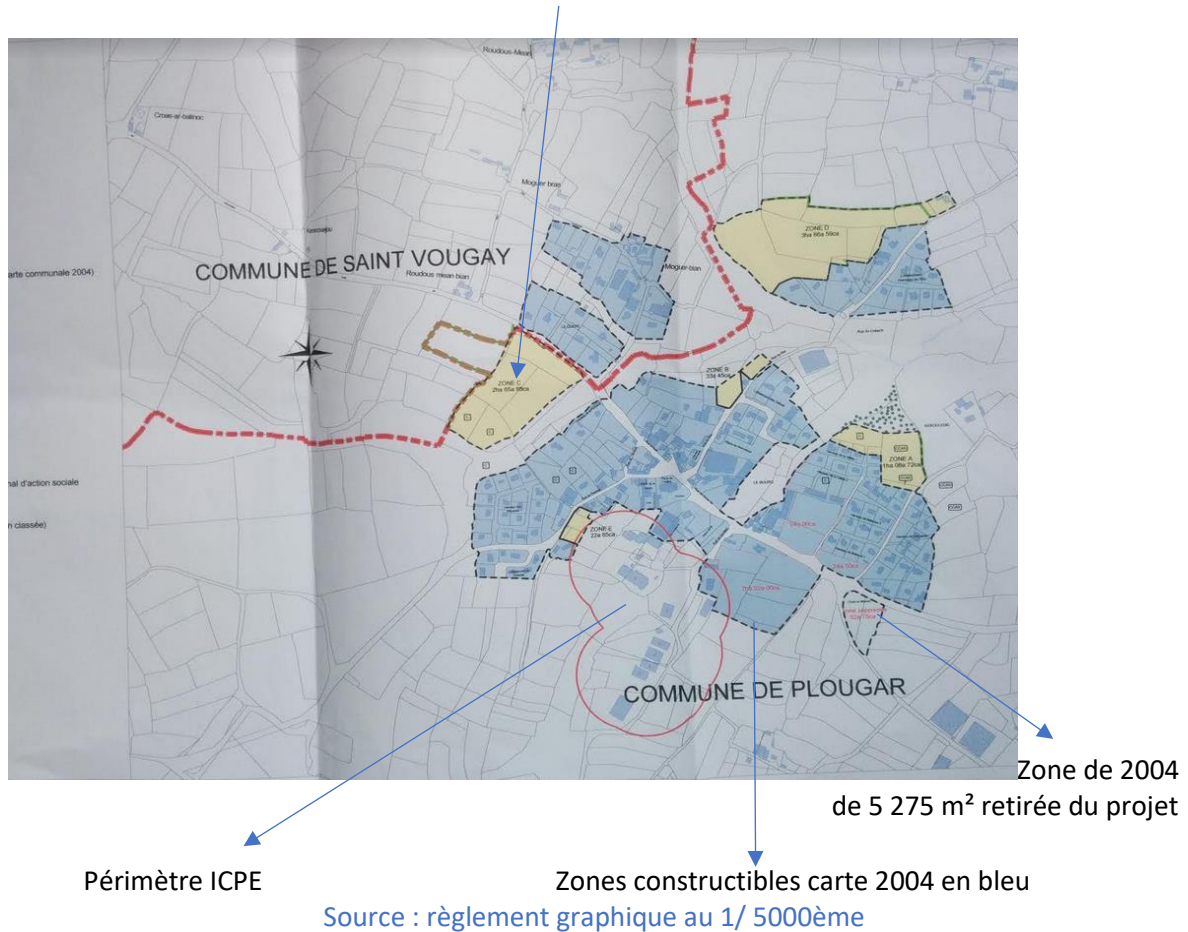
Les habitations disposent d'assainissements autonomes. Il n'existe pas de schéma directeur des eaux pluviales.

#### Situation du bourg et zones urbanisées de 2004 et du projet de révision



Source : Evaluation environnementale, rapport d'incidence. P 13

5 nouvelles zones constructibles en jaune



## 2. APPRECIATION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. La publicité tant par affichage que dans les journaux d'annonces légales, le bulletin communal (340 exemplaires distribués dans les boîtes aux lettres, également disponible à l'accueil de la mairie), et sur le site internet de la commune a été satisfaisante. J'ai tenu 4 permanences. 4 observations seulement ont été déposées sur le registre d'enquête.

Deux observations émanent de la même personne, un nouveau propriétaire arrivant sur la commune qui souhaite une demande d'extension de la zone constructible E jouxtant sa propriété. Une remarque approuve le projet. La dernière observation est présentée par l'association des riverains de la Base Aéronautique Navale de Landivisiau et concerne les effets du Plan d'Exposition au Bruit.

## 3. APPRECIATION SUR LE DOSSIER

Le dossier est dans son ensemble clair et exhaustif.

L'étude « évaluation environnementale – rapport d'incidence » est particulièrement détaillée et présente en première partie, les enjeux environnementaux sur la commune. La deuxième partie est consacrée à l'analyse de chaque zone de projet selon les thématiques suivantes : ressource en eau, patrimoine naturel, paysage, risque et nuisances, air/climat/énergie, mesures.

---

***J'estime que cette évaluation environnementale est un document important à consulter avant d'engager tout projet, tant pour la collectivité que pour les habitants et futurs habitants de Plougar.***

#### **4. APPRECIATIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE**

##### **4.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Léon**

###### Question du commissaire enquêteur

La densité de logements à l'hectare annoncée est de 12 logements alors que le SCoT du Léon prévoit un minimum de 15 logements à l'hectare. Pouvez-vous justifier cette densité inférieure au Schéma de Cohérence Territoriale du Léon ?

###### Réponse de la collectivité

- Oui, nous pouvons justifier le nombre de logements à l'hectare. En effet, cette densité qui est de 12 à 15 logements dans les villages à conforter au niveau du SCOT du Léon, semble être fort compatible avec notre projet de révision de carte communale. D'autant plus que tous nos terrains à lotir seront équipés d'un assainissement de type individuel ce qui nécessite une surface supérieure à des terrains reliés à une station de traitement.

###### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***La collectivité fait valoir qu'il est nécessaire de mettre en place des assainissements individuels justifiant une surface supérieure à la densité fixée au SCoT sur chaque lot.***

***D'après les données de l'actualisation du zonage d'assainissement, l'assainissement adapté aux nouvelles zones constructibles est de type individuel et nécessite cette emprise complémentaire par lot. J'en déduis que la densité fixée au SCoT ne peut être techniquement atteinte pour les nouvelles zones constructibles du bourg et en extension périphérique du bourg de Plougar.***

##### **4.2. Constructibilité dans le bourg**

###### 2 Observations de M. Saïd ZAIM (R1 et R2) :

M. ZAIM s'interroge sur la constructibilité des parcelles lui appartenant au bourg de Plougar et se trouvant à proximité d'une exploitation agricole.

M. ZAIM est propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 41,42,43,44,45 et 46, 13 rue de Penkear à Plougar. Cette propriété est voisine d'un élevage porcin.

Le déposant demande également la constructibilité de la partie sud de sa parcelle section C N° 43 qui longe un chemin commun, considérant qu'il existe des constructions de l'autre côté de ce chemin.

###### Réponse de la collectivité

- Pour ce qui est de l'élevage porcin de M. André PICART, il semble effectivement qu'il soit en réflexion sur une restructuration mais ce dossier est de la compétence des ICPE et à ce jour nous n'avons aucun élément à ce sujet.

- R 2 - Observation de M. Saïd ZAIM : la parcelle C43 est constructible dans son ensemble mais il est annoté que le chemin longeant cette partie sud est privé et donc il n'y a aucune possibilité d'accès à cette parcelle autre que celle existante à l'heure actuelle. Les habitations existantes de l'autre côté du chemin ont un accès et une voirie exclusive au lotissement de Penkér et n'ont donc pas d'accès à partir du chemin privé.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Après visite des lieux en présence de M. ZAIM et ayant pris connaissance de la réponse de la collectivité, je considère que la situation de l'élevage porcin qui délimite un périmètre de non constructibilité, n'est pas connue à ce jour.***

***J'estime que la limite de la zone E où sont situées des parties de parcelles appartenant à M. ZAIM en tenant compte du périmètre d'inconstructibilité autour de l'ICPE ne doit pas être modifiée.***

***La parcelle C 43 dans sa partie sud n'est pas constructible dans le projet de carte communale présenté à l'enquête. La constructibilité de cette parcelle s'arrête juste après le bâtiment se trouvant à proximité du chemin cadastré C 1182.***

***Ce chemin est privé et ne peut servir d'accès à la partie sud de la parcelle C 43 de M. ZAIM.***

***Les habitations visibles du chemin font partie du lotissement de Penkér qui n'a pas d'accès par ce chemin.***

***J'estime que la limitation de la zone constructible telle que présentée au projet doit être conservée.***

#### **4.3. Situation actuelle et densification des zones constructibles existantes**

##### Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la situation du marché de l'immobilier dans l'ancien sur la commune de Plougar ?

Combien de logements vacants ? à vendre ? Quelles opérations de renouvellement urbain envisagez-vous ? Que va devenir l'immeuble délabré du bourg, ancien bar « L'étendard » ?

##### Réponse de la collectivité

- Le marché de l'immobilier est assez actif sur la commune. Pour acter une vente dans l'ancien en campagne un délai de l'ordre de 18 mois est nécessaire. Il ne reste que quelques logements vacants (souvent des personnes hébergées en EPHAD), deux maisons ont été mises en vente récemment. L'immeuble délabré du bourg, ancien bar « L'étendard », propriété des domaines depuis décembre 2018 seulement, a été mis en vente ce mois de mars. La commune a fait une offre qui vient d'être retenue et l'acte d'achat par la commune devrait être fait d'ici le mois de mai. Ceci permettra à la commune d'assainir le centre bourg : démolition des bâtiments en ruine, création d'un assainissement semi-collectif pour les deux ou trois maisons dépourvues de terrain dans le secteur et ensuite projet de réhabilitation de la maison pour création de logements, ou commerce/logements, d'autres scénarios restant à étudier également, suite au conseil d'un architecte du CAUE du Finistère.



Photo CE

### Appréciation du commissaire enquêteur

***Je prends note des réponses apportées. L'immeuble situé au centre bourg, 9 place de l'Eglise, fera l'objet d'une réhabilitation. Je suggère d'y créer des logements de petite surface pour répondre aux nouvelles demandes (jeunes couples, personnes seules) et ainsi appliquer les principes de gestion économe de l'espace et de mixité sociale.***

***L'acquisition de cet immeuble permettra d'améliorer le système d'assainissement des eaux usées pour deux ou trois maisons d'habitation. C'est un point positif qui sera rappelé dans les conclusions concernant l'actualisation du zonage d'assainissement.***

***J'approuve le recours aux conseils d'un architecte du CAUE. Je rappelle que le Conseil d'Architecture et d'Environnement du Finistère a pour mission de proposer gratuitement les services d'un architecte aux finistériens et de conseiller les collectivités territoriales dans leurs projets d'aménagement en les aidant dans leurs choix architecturaux, paysagers et urbains.***

***J'estime que l'appel au CAUE est particulièrement intéressant dans le cadre d'une commune dont le document d'urbanisme est une carte communale qui de ce fait ne comprend pas de règlement écrit concernant les constructions.***



---

***Ce point fera l'objet d'une recommandation.***

***Les nouvelles zones couvrent une surface de 8 ha environ.***

***Pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, la commune a retiré de son projet une partie de la nouvelle zone D d'une surface de 20 922 m<sup>2</sup> ainsi qu'une zone constructible de 5 275 m<sup>2</sup> datant de la carte de 2004.***

***Avant la révision de la carte communale, 3,7 ha de surfaces constructibles restaient disponibles mais gelés pour l'activité agricole et par le souhait des propriétaires de conserver leurs terrains.***

***L'autorité environnementale dans sa décision délibérée du 12 octobre 2017 estime que le projet transmis à l'époque manquait de réponse en matière de compacité de l'urbanisation et de consommation foncière.***

***L'évaluation environnementale réalisée en juin 2018 fournit les éléments d'information demandés. Le projet concentre les nouvelles zones, après réduction, dans le bourg et autour ainsi qu'en extension vers une zone urbanisée de la commune voisine de Saint Vougay.***

***La densification est limitée par le système d'assainissement non collectif existant dans la commune qui nécessite une surface complémentaire de terrain pour chaque construction.***

***Le rythme des constructions actuel est de 4,25 logements par an entre 2008 et 2016 ; La collectivité envisage un rythme de 8 constructions par an dans les 10 années à venir. Etant donné les réductions réalisées sur le projet, la densification encore possible dans les zones constructibles de 2004, les contraintes de l'assainissement autonome, une moyenne de 5 logements par an est plus réaliste.***

***J'estime qu'une ouverture programmée et mesurée des zones est souhaitable pour répondre à l'obligation de gestion économe de l'espace.***

***Ce point fera l'objet d'une recommandation.***

#### **4.4. Les zones humides**

##### Question du commissaire enquêteur

Plougar compte 193 hectares de zones humides. Certaines en limite des nouvelles zones constructibles. Pouvez-vous garantir que ces nouvelles zones n'empiètent pas sur ces zones humides ?

##### Réponse de la collectivité

- L'inventaire des zones humides ayant été réalisé en 2012, nous avons bien tenu compte de ce zonage pour l'élaboration de notre révision de carte communale et les nouvelles zones constructibles ne viennent en aucun cas chevaucher les zones humides répertoriées.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

***J'estime que la préservation des zones humides de l'urbanisation est un enjeu essentiel à Plougar dont les nouvelles zones constructibles du projet longent les corridors de la trame verte et les réservoirs de biodiversité de la trame bleue de la commune.***

***L'inventaire des zones humides réalisé en 2012 permet de les inscrire sur le document graphique, annexe de la carte communale, et garantit leur pérennité.***

***Après la réalisation de l'étude environnementale en juin 2018 des ajustements ont été réalisés pour***

***préserver certaines zones humides, ainsi la zone B initialement prévue pour couvrir 0,8 ha a été réduite à 0,33 ha.***

***La zone C (2,65 ha), proche d'un vallon humide, sans figurer dans l'arrêté « zones humides », mériterait de faire l'objet de mesures d'évitement par une zone tampon à définir au moment de la réalisation de l'urbanisation.***

***Cette remarque fera l'objet d'une recommandation.***

#### **4.5. Consommation de terres agricoles**

##### Remarque de l'Autorité environnementale

Cette question n'a pas été posée pendant l'enquête, mais l'Autorité environnementale évoque dans sa décision délibérée du 12 octobre 2017 « l'absence d'analyse des impacts du projet de développement sur les espaces agro-naturels ».

##### Réponse de la collectivité

Les précisions figurent dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale. Elles ont été complétées par des informations communiquées par Madame le Maire :

- Zone A de 1 ha 08 : la commune a la totale maîtrise foncière de ces terrains détenus par la commune et par le CCAS, en continuité directe avec le bâti existant. Elle dispose d'accès et réseaux ; Actuellement une grande partie de la parcelle est cultivée de rosiers, l'autre plus petite est une prairie non humide.
- Zone B de 33a 45ca : parcelles enherbées, proche du centre bourg et des dents creuses ; Cette zone a été réduite pour préserver les haies et boisements situées dans sa partie Nord ainsi que pour réduire l'incidence potentielle sur l'aléa de remontée de nappe.
- Zone C de 2 ha 65 a : à la limite administrative entre Saint-Vougay et Plougar. La commune a une maîtrise partielle des terrains (2 parcelles en propriété). Il existe des réseaux à proximité de la rue du Keff. Une liaison piétonne est possible vers le bourg ; Le talus existant arboré au Nord est maintenu et sera renforcé par des arbres de hautes tiges d'essences locales. Il restera la propriété de la commune. Il est répertorié sur le document graphique présenté à l'enquête.
- Zone D de 3 ha 86 a : terrains en lisière de bourg, caillouteux, sans grande valeur agronomique. Les propriétaires envisagent la vente.
- Zone E de 22a 85ca : terrains en dents creuses dans le bourg, non cultivés.

Les sièges d'exploitation ne sont pas impactés par ces projets de zones constructibles. Les exploitants agricoles ont eu une bonne connaissance de la révision de la carte communale.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Je constate que l'impact du projet sur la consommation de terres agricoles est moyen même si le projet se trouve pleinement en zone rurale. Les enjeux sont surtout la préservation de la qualité de l'eau et la protection des zones humides.***

#### **4.6. Risques de remontée de nappe**

##### Question du commissaire enquêteur

La zone E présente un aléa de remontée de nappe, le rapport d'évaluation environnementale préconise des mesures de protection lors de la conception des constructions (niveau de plancher supérieur à 0,50 cm). Suivrez-vous cette recommandation ? Si oui, comment cette recommandation sera-t-elle mise en œuvre ?

##### Réponse de la collectivité

- Lors des demandes de permis de construire, nous serons très attentifs afin d'éviter tout souci. Sur cette zone E les caves seront interdites et la hauteur de plancher sera supérieure à 0.50 cm du niveau du sol. De plus l'obtention du permis de construire nécessitera obligatoirement une étude géotechnique préalable.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***J'approuve la réponse apportée et prend note de l'engagement de la collectivité à suivre les mesures préconisées concernant la zone E.***

#### **4.7. Circulation douce**

##### Question du commissaire enquêteur

Dans les projets d'aménagement, avez-vous prévu des circulations douces vers le bourg et entre les quartiers ? Existe-t-il des projets de ce type sur la commune ?

##### Réponse de la collectivité

- A ce jour nous avons des cheminements doux venant des lotissements existants vers le centre bourg : mairie, école, bibliothèque, église, salle omnisports et aires de jeux (espace petite enfance et espace multisports). Dans nos futurs projets d'aménagement des circulations douces sont également prévues, à l'étude actuellement une circulation douce reliant le hameau des Bruyères à la placette située rue de Penkéar et reliant aussi ce même lotissement à l'espace de la Fontaine.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Dès mes premiers déplacements dans la commune de Plougar, j'ai noté la grande qualité des aménagements piétons dans le bourg et les lotissements existant déjà dans son prolongement. Ces voies permettent les déplacements en toute sécurité vers l'école, l'espace multi sport, la salle omnisport, la salle socio-culturelle, la mairie, la bibliothèque.***

***Je note le projet en cours entre le hameau des Bruyères, la placette de Penkéar et vers l'espace de la Fontaine.***

***Avec le calme et la beauté des paysages due à la présence de l'eau et de nombreux arbres, ces voies douces sont un élément de la qualité de vie à Plougar.***

#### **4.8. Servitude du Plan d'Exposition au Bruit de la BAN de Landivisiau**

Remarque de M. Yvon AUFFRET, vice-président de l'ARBAN, association de riverains de la Base Aéronavale de Landivisiau :

M. AUFFRET déclare que la situation excentrée de Plougar protège les hameaux et futurs lotissements du plus grand bruit des aéronefs de la BAN.

A l'heure actuelle, la seule partie Sud (*de la commune*) est concernée par le bruit. Néanmoins l'évolution de la BAN avec ses Rafales impactera aussi les environs. Espérons que la Défense maritime prendra conscience du problème et surtout la prise en charge de l'isolation phonique des habitations de nos communes.

#### Question du commissaire enquêteur

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Landivisiau date de 1999. A quel stade se trouve la révision de ce plan ? Cette révision impactera-t-elle les nouvelles zones constructibles présentées dans ce projet ?

#### Réponse de la collectivité

- L'observation de M. AUFFRET relèverait d'un nouveau PEB et non pas de la révision de nos zones constructibles dans notre projet qui sont toutes éloignées de la zone de bruit.
- Il n'y a aucun délai programmé pour la révision de ce plan et à ce jour, les différentes hypothèses qui nous ont été présentées concernant les servitudes de ce Plan d'Exposition au Bruit de la BAN de Landivisiau ne devraient pas impacter les zones constructibles présentées dans notre projet.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Je reconnais que les nouvelles zones constructibles sont toutes situées dans la partie Nord de la commune, secteur le plus éloigné de la BAN de Landivisiau. La révision du Plan d'Exposition au Bruit est toujours en attente.***

***La question de l'isolation phonique ne concernera pas ces nouvelles zones constructibles sur la commune de Plougar mais les secteurs construits plus au sud.***

***On peut penser que l'adoption d'un plan plus contraignant profiterait à Plougar, commune moins impactée par les nuisances sonores que d'autres communes plus proches de la BAN.***

***Le PEB est un document d'urbanisme qui fixe les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs, la carte communale doit être compatible avec le PEB de la BAN de Landivisiau. C'est un document « préventif » permettant d'éviter que des populations nouvelles s'installent dans les secteurs exposés à un certain niveau de gêne sonore. Il contribue à la protection de ces populations.***

***Il me paraît souhaitable, à l'occasion d'un nouveau PEB, d'établir un document d'information présentant les recommandations de l'isolation acoustique des constructions.***

#### **4.9. Gestion des eaux pluviales**

#### Questions du commissaire enquêteur

Quelles techniques sont appliquées pour la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles zones constructibles ? Comment comptez-vous limiter l'imperméabilisation dans les futurs lotissements ?

#### Réponse de la collectivité

- La commune de Plougar ne disposant pas d'un schéma directeur d'assainissement pluvial et n'ayant pas fait l'objet d'un zonage de ces mêmes eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Les techniques alternatives seront privilégiées pour la gestion de ces eaux pluviales si la nature du sol le permet : fossés, noues, tranchées filtrantes, bassin d'infiltration... Dans les futurs lotissements l'imperméabilisation sera limitée aux voies de circulation.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

***Je note que dans le cadre des aménagement réalisés sur le terrain, le constructeur ou l'aménageur sera tenu de mettre en œuvre si nécessaire les dispositions suivantes, rappelées page 66 du rapport de présentation :***

- ***Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;***
- ***Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. En aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.***

***Les techniques alternatives seront privilégiées pour la gestion des eaux pluviales si la nature des sols le permet.***

***L'évaluation environnementale conclut que la carte communale révisée aura une incidence faible à nulle sur les eaux pluviales.***

***J'en conclus que l'accroissement des eaux de ruissellement dû à l'augmentation des surfaces imperméabilisées, ne devrait pas avoir d'impact négatif important sur la gestion des eaux pluviales.***

#### **4.10. Modalités de suivi de la carte communale**

##### Question du commissaire enquêteur

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse de résultats de l'application du document d'urbanisme dans un délai de 6 ans. Un programme d'indicateurs de suivi est proposé dans le rapport d'évaluation environnementale. La commune s'engagera-t-elle sur ce programme de suivi ?

##### Réponse de la collectivité

- La commune s'engagera sur le programme d'indicateurs de suivi proposé dans le rapport d'évaluation environnementale sachant que les indicateurs et les sources de données ne sont pas du ressort de la commune à l'exception du SPANC.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

***J'approuve l'engagement de la collectivité de respecter le programme de suivi de la carte communale sur l'environnement. Les thématiques principales de ce programme concernent la ressource en eau, le patrimoine naturel, le paysage et les risques et nuisances.***

***Pour la commune de Plougar, les points les plus importants me semblent être l'amélioration de la qualité des eaux de surface par un suivi annuel des mises aux normes des assainissements autonomes avec le service SPANC et le maintien des zones humides inventoriées en 2012 avec les services de la DREAL Bretagne.***

***Je note également que la collectivité souhaite compléter la carte communale d'une charte dans laquelle seront édictés des principes de construction et d'aménagements respectueux de l'identité communale et de l'environnement paysager (rapport de présentation, page 71).***

## **5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

Après avoir examiné le dossier d'enquête, m'être rendue sur la commune à plusieurs reprises et particulièrement aux abords des zones constructibles objet du projet, avoir examiné les avis des Personnes Publiques Associées, de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, avoir donné mon appréciation sur les différentes thématiques,

### **Je constate que :**

- L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Madame le Maire de Plougar en date du 10 janvier 2019 prescrivant l'ouverture d'enquête ;
- Les avis au public par voie de presse et internet sur le site de la commune, l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête prescrite par l'arrêté précité, ont contribué à la bonne information du public, qui a cependant peu participé à l'enquête ;
- L'enquête s'est déroulée sans incident majeur ;
- Le public avait la possibilité de s'exprimer tout au long de l'enquête et de rencontrer le commissaire enquêteur lors des quatre permanences ;
- Les quelques observations déposées concernent la constructibilité dans le bourg, l'acceptabilité du projet et les nuisances sonores engendrées par la présence de la Base Aéronautique Navale de Landivisiau au sud de la commune ;
- Le maître d'ouvrage a apporté les précisions demandées par le public et le commissaire enquêteur sur le projet dans son mémoire en réponse.

### **J'estime que ce projet :**

- Traduit les choix des élus de la commune de Plougar de prévoir le développement de leur commune pour les dix prochaines années en privilégiant le développement de l'urbanisation principalement autour du centre bourg, en maintenant le secteur d'activité agricole et en confortant l'activité économique existante et les équipements collectifs ;
- A fait l'objet, depuis son lancement en 2015, d'une concertation avec les services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture, l'architecte des Bâtiments de France et la Mission Régionale d'Autorité environnementale. La collectivité a tenu compte de ces échanges : elle a réduit la surface de 2 zones constructibles et convenu de maintenir en limite d'une zone constructible un talus, qui restera propriété de la commune, pour ne pas affecter les vues depuis le domaine du château de Kerjean.

- Circonscrit l'habitat dans des limites précises. Il n'y a pas de mitage des espaces agricoles et naturels ; Le développement de l'urbanisation est prévu dans le bourg, ses extrémités et le quartier situé en continuité de la commune de Saint-Vougay ;
- Précise que sur le reste de la commune, seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Ces mesures rappelées dans le projet me paraissent en cohérence avec la protection des espaces agricoles et naturels ;
- Permet le classement des 193 ha de zones humides dont l'inventaire a été réalisé en 2012 en zones non constructibles ; la localisation des exploitations agricoles est établie ainsi que celle des 4 sites archéologiques identifiés sur la commune pour leur protection ; Ces localisations comme l'inventaire des zones humides figurent sur des plans annexés à la carte communale ;
- Est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, notamment par la préservation des zones humides identifiées et reportées sur le zonage ; Aucune zone constructible n'empiète sur ces zones humides ;
- Est partiellement compatible avec le SCoT du Léon : l'urbanisation envisagée se fait en continuité du centre-bourg et en extension périphérique vers les zones urbanisées de la commune de Saint-Vougay ; La densité à l'hectare est justifiée par la nécessité de prévoir un assainissement autonome pour chaque construction. De ce fait, la densité requise par le SCoT ne peut pas être techniquement atteinte ;
- Atteste que les nouvelles zones constructibles ne sont concernées par aucun zonage de protection du patrimoine naturel. Le site Natura 2000 le plus proche est celui de la « Rivière Elorn » situé à 5 km au sud du territoire communal, au-delà de la RN 12, élément linéaire fragmentant ;
- Maîtrise la consommation des terres agricoles ; Le développement de l'urbanisation n'est prévu que dans des secteurs de moindres enjeux agricoles ; Les sièges d'exploitations agricoles ne sont pas touchés ;
- Tient compte de la situation de la commune située en partie dans le périmètre du plan d'exposition au bruit de la Base Aéronautique Navale de Landivisiau, les nouvelles zones constructibles étant situées bien au nord des zones A, B et C établies en 1999, tel que l'atteste le plan joint en annexe au document graphique de la carte communale ;
- Détermine des zones constructibles se trouvant à proximité immédiate des réseaux, ce qui limitera le coût de cette urbanisation ;
- Informe que le territoire de la commune est à l'abri des risques d'inondation mais qu'il existe une sensibilité moyenne à forte au risque de remontées de nappe ; Ce point a été étudié zone par zone tant dans le rapport d'actualisation du zonage que dans le rapport d'évaluation environnementale ;

- 
- Rappelle que le zonage d'assainissement fait l'objet d'une actualisation permettant de connaître les différentes variantes d'aménagement de l'assainissement sur la commune afin que la collectivité puisse faire les meilleurs choix sur les filières envisageables ;
  - Contribue à améliorer les déplacements sur la commune facilités par un maillage de cheminements doux entre le centre et les zones urbanisées proches ; La commune attire des jeunes ménages qui recherchent le calme, la sécurité, le voisinage d'écoles et de services pour les enfants, à proximité des lieux de travail que représente le bassin d'emploi de Landivisiau (à 8 km) et les communes périphériques ; Les déplacements domicile / travail sont donc limités ;
  - Prend en compte la covisibilité avec les abords du domaine de château de Kerjean en inscrivant sur la carte communale la conservation d'un talus dont les plantations d'arbres seront renforcées et qui restera la propriété de la commune ;
  - Permettra la réaffectation de l'immeuble vacant et dégradé du centre bourg pour en faire des logements sociaux, un rez-de-chaussée à usage commercial ou d'accueil, et facilitera la réalisation d'un assainissement semi-collectif aux normes pour des habitations voisines ; Cette opération est d'intérêt général pour les habitants de Plougar ;
  - Annonce que la carte communale sera complétée par une charte de bonne conduite qui édictera des principes de construction et d'aménagement, et un rappel aux règles de bon voisinage :
    - o Petits lotissements à l'échelle du bourg,
    - o Préservation des éléments de paysage existants (talus, arbre isolé ; haie bocagère),
    - o Traitement des voiries à l'image des chemins ruraux,
    - o Aménagements extérieurs privilégiant le naturel et l'authentique : constitution de talus bocagers en clôture sur voie et limite séparative ; murets de pierre sèche ; pas d'enrobé dans les jardins, traitement de constructions privilégiant la qualité environnementale et l'intégration paysagère,
    - o Demande aux nouveaux arrivants de prendre connaissance des nuisances liées aux activités agricoles ou rurales et de les accepter, pour éviter les conflits d'usage entre ruraux et néo-ruraux ;
  - Applique donc les principes permettant d'assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, utilisation économe de l'espace, conservation des terres agricoles, mixité sociale dans l'habitat, protection des espaces naturels, préservation de la qualité de l'eau et de la biodiversité, dans le respect des objectifs du développement durable.

**Je regrette cependant que ce projet :**

- Ne présente pas un bilan plus précis de la carte communale actuelle ;
- Ne contienne pas un état plus récent du diagnostic des assainissements non collectifs ;



**Je recommande :**

- De prévoir une ouverture programmée et mesurée des zones constructibles en commençant par densifier le centre bourg puis urbaniser les zones les plus proches du bourg ;
- De proposer aux porteurs de projets de construction ou rénovation, de se rapprocher du CAUE afin de bénéficier des conseils en matière d'architecture pour une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement paysager ;
- De développer la concertation locale avec les habitants de la commune sur les questions liées à l'assainissement par des réunions publiques ou des bulletins d'information ;
- D'étudier pour la zone C, dans sa partie proche du vallon humide, la possibilité d'une zone tampon comme mesure d'évitement, à définir au moment de la réalisation de l'urbanisation.

**En conclusion,**

J'émet un **avis favorable** au projet de révision de carte communale de la commune de Plougar.

Fait à BREST,

Le 8 avril 2019,

Maryvonne MARTIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Martin', is written over a light gray rectangular background.

Commissaire enquêteur