

Annesce 1 au rapport d'enquête du 16/07/2021

Monsieur Gilles Picat
commissaire enquêteur
sur la demande d'élaboration
du plan local d'urbanisme (PLU)
et d'abrogation de la carte communale
de la commune de Guiclan
255 chemin Beg An Dre
29470 Plougastel-Daoulas

A

Monsieur Robert Bodiguel
Maire de Guiclan
Place de l'Eglise
29410 Guiclan

Guiclan, le 23 juin 2021

Objet : Enquête publique – Procès-verbal de synthèse des observations

Pièce jointe : Synthèse des observations recueillies

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la décision n° E21000049/35 du 7 avril 2021, par laquelle le conseiller délégué par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné un commissaire enquêteur sur la demande d'élaboration du plan local d'urbanisme et d'abrogation de la carte communale de la commune de Guiclan,

Vu l'arrêté du 16 avril 2021 de M. le maire de Guiclan prescrivant l'ouverture de l'enquête publique correspondante,

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête qui vient de se dérouler.

A l'occasion des quatre permanences qui se sont tenues en mairie de Guiclan, le lundi 17 mai 2021, le samedi 29 mai 2021, le mercredi 9 juin 2021 et le jeudi 17 juin 2021, j'ai rencontré 14 personnes.

7 observations écrites ont été recueillies. Elles concernent le projet d'élaboration du PLU. Aucune observation n'a été exprimée sur l'abrogation de la carte communale. Les observations se décomposent de la manière suivante :

- 3 observations écrites sur le registre d'enquête ;
- 3 courriers déposés ou reçus en mairie ;
- 1 observation transmise par mail.

Ces observations émanent de particuliers (habitant la commune ou propriétaires de parcelles) et du président de la communauté de communes du pays de Landivisiau.

Elles concernent :

- Des demandes particulières de modification de zonage notamment pour rendre des parcelles constructibles (M1, C1, C2, C3) ;
- deux observations concernant le classement des bâtiments étoilés (R1, R3) ;
- une observation concernant l'OAPn°6 de la ZA de Kermat (R2).

La synthèse de toutes ces observations vous est communiquée en pièce jointe.

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire part de vos réponses à ces observations en me précisant la suite que vous entendez leur réserver.

D'autre part, l'architecte des bâtiments de France (ABF) a formulé des remarques le 17 juin 2019 sur un secteur situé au sud est de l'église classé initialement en 1 AUe . Il a pris note le 19 août 2019 que le secteur est désormais classé en 2AUe mais ne juge toujours pas opportun de construire au sud est de l'église, souhaitant un zonage N.

Pourriez vous m'apporter des précisions sur la vision prospective de la commune sur ce secteur particulier effectivement très proche de l'église ?

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse **dans le délai réglementaire maximum de 15 jours.**

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

**Le commissaire enquêteur
Gilles Picat**



Attestation de réception :
à Guiclan,
le 23/06/2021



Enquête publique : Elaboration du PLU et abrogation de la carte communale de Guiclan

PJ : Synthèse des observations recueillies

A - Elaboration du PLU

1. Thèmes abordés par le public

1.1 Observations relatives au règlement graphique

1.1.1 Zonage

Quatre observations concernent le zonage : souhait de rendre constructible une parcelle en zone agricole et demande de révision de classement.

1.1.2 Bâtiments étoilés

Deux observations ont été formulées pour défendre le caractère patrimonial d'un bâtiment de ferme identifié dans le projet du 25 juillet 2019 soumis à enquête comme bâtiment étoilé, mais non conservé dans le projet révisé par la commune, à la suite des observations de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture.

1.2 Observations relatives aux OAP

Une observation a été exprimée pour défendre l'extension de la ZA de Kermat (OAP n°6).

2. Observations du public

2.1 Observations relatives au règlement graphique

2.1.1 Zonage

M1 - M. André Péron mail du 20 mai 2021 à 10h15

M. André Péron conseiller en immobilier à Plouedern représente M. et Mme Guillou propriétaires des parcelles F791 et F1099 situées dans le secteur de la chapelle Saint Jacques, au sud ouest de la commune à proximité du séminaire.

Il demande le classement des parcelles en zone constructible en présentant de son point de vue les avantages du secteur : exposition au sud, proximité d'une résidence hôtelière à Saint Jacques, facilité d'accès par la voie express, présence de plusieurs réseaux et potentiel de développement urbanistique.

C1 – M. Gilbert Charlou le 11 juin 2021 (reçu en mairie le 16 juin 2021)

M. Gilbert Charlou souligne que le PADD défendu par la commune reconnaît l'enjeu de la préservation des espaces agricoles. Il rappelle que le foncier agricole utile représente 80 % du territoire guiclanais.

Dans ce cadre il soutient la demande (exprimée par la chambre d'agriculture et la CDPENAF) de classement en zone agricole A des parcelles cadastrées C 563,564,565,567, 567 et 568, proposées en classement Nc dans le projet de PLU soumis à enquête publique.

Il examine par ailleurs la situation de l'emplacement réservé n° 4 au sud du bourg, actuellement utilisé pour du stockage de matériaux inertes au bénéfice de la commune. Il estime que cet usage est temporaire conformément au permis d'aménager datant de 2009 et que l'aire est peu utilisée, le volume de matériaux déposés étant très faible. Le besoin ne lui semblant pas avéré, il demande la suppression de l'emplacement réservé n°4.

C2 – M. Louis Keruzec le 14 juin 2021 (déposé en mairie le 17 juin 2021)

M. Louis Keruzec est propriétaire à Kermat, dans la partie nord du village, sur les parcelles ZE 225 et 3. Il dépose un courrier le 17 juin 2021 à la suite d'une observation orale formulée lors de la permanence du 9 juin 2021.

Il conteste la classification de ses parcelles en A, alors que celles-ci sont intégrées en zone constructible dans la carte communale toujours en vigueur. Il demande leur maintien en zone U.

Il décrit l'environnement de sa propriété et s'étonne, en tant que résident depuis plus de quarante ans, de ne pas être répertorié dans l'agglomération urbanisée de Kermat.

Il précise avoir maintenu des talus sur ses parcelles et avoir planté une haie bocagère le long de la RD 31, s'étonnant de ne pas voir ces éléments apparaître dans le projet de PLU.

Il observe qu'un secteur 1AUh situé sur la route de Guimiliau a été prévu dans le PLU, ce secteur étant raccordable à un système d'assainissement semi collectif. Il constate que le réseau d'assainissement s'arrête à environ 150 m de sa parcelle n°3 et demande pourquoi il ne pourrait pas lui même être raccordé au réseau. Il revendique l'équité pour tous les habitants de Kermat.

Il juge que le classement de la parcelle cadastrée section n°3 en zone agricole résulte d'une erreur d'appréciation, met en garde contre l'illégalité éventuelle des choix retenus dans le projet et demande le maintien de ses parcelles en zone constructible.

C3 – Mme Annick Kerautret et Mme Simone Corre le 17 juin 2021

Mesdames Kerautret et Corre sont propriétaires à Kermat de la parcelle 178 classée en zone constructible dans la carte communale. Elles ont entrepris de lotir cette parcelle en aménageant un chemin empierré et en installant les réseaux à proximité (électricité, eau, téléphone).

Le zonage prévu dans le projet de PLU partage leur parcelle en deux : une partie est classée en Uhb permettant la réalisation de deux lots ; la deuxième partie est classée en A alors que l'espace libéré est peu exploitable pour un agriculteur. Un talus arboré sépare leur parcelle de la parcelle agricole voisine.

Mesdames Kerautret et Corre souhaitent que l'intégralité de la parcelle 178 redevienne constructible. Elles soulignent qu'après avoir consulté la notice de zonage d'assainissement (document LABOCEA de juin 2019), il apparaît que la zone de leur parcelle est en classe d'aptitude à l'assainissement « contraintes faibles à moyennes ».

2.1.2 Bâtiments étoilés

R1 – Mme Marie Paule Amiry le 9 juin 2021

Mme Amiry est propriétaire avec ses deux fils d'un corps de ferme sur deux hectares de terre à Kergoat au nord est du bourg.

Elle souhaite vendre sa ferme acquise en 1979 et demande d'ouvrir la possibilité de réhabilitation en habitation d'une bâtisse (« Ty Coz »), utilisée pour des animaux pendant de nombreuses années, mais originellement destinée à être habitée.

Elle estime dommageable l'abandon d'un bâtiment patrimonial dont la toiture a été rénovée en 2005 et qui pourrait être intégré à l'habitation actuelle.

R3 – Mme Marie Paule Amiry le 17 juin 2021

Mme Amiry complète sa demande formulée dans l'observation R1. Elle décrit précisément l'environnement de sa propriété au voisinage d'agriculteurs légumiers en mentionnant que les terres cultivées sont séparées de son bien par la route ou des haies épaisses avec des arbres. Elle estime la probabilité de litige nulle entre les futurs acquéreurs de sa propriété et les exploitants agricoles. Elle considère donc que l'implantation de son bien n'est pas susceptible d'avoir un impact sur l'activité agricole mais s'intègre au contraire harmonieusement au sein d'un environnement « vivant et esthétique ». Elle cite la proximité d'un chemin de randonnée récemment réhabilité.

Elle demande en conclusion la possibilité de réhabiliter le bâtiment « Ty Coz » en le répertoriant dans la liste des bâtiments étoilés.

2.2 Observations relatives aux OAP

R2 – M. Henri Billon président de la communauté de communes du Pays de Landivisiau (CCPL) le 9 juin 2021

M. Henri Billon soutient, en tant que président de la CCPL, l'élaboration du PLU de Guiclan, en donnant son avis sur l'extension de la ZA de Kermat (OAP n°6). Il souhaite le maintien d'une zone agricole réduite à une largeur de 50 m le long de la RN12 avec la possibilité ouverte de plantation de pommiers sur une largeur de 25 m, dans un but de maintien de l'activité agricole combiné à celui de l'intégration paysagère.

Il confirme le besoin d'extension de la ZA de Kermat pour équilibrer les différents secteurs d'activités du territoire de la CCPL. Dans un contexte d'investissement économique local dynamique, il estime nécessaire d'honorer les demandes et de continuer à promouvoir l'attractivité du territoire, en soulignant que les surfaces d'implantation d'activités disponibles sont faibles.

Enfin, il annonce l'engagement de la CCPL à lancer la procédure d'élaboration d'un PLUi pour harmoniser les implantations et mettre en place une solidarité fiscale et financière.

B- Abrogation de la carte communale

Aucune observation n'a été formulée au cours de l'enquête publique.

GUICLAN
FINISTÈRE
29410



Tél. 02 98 79 62 05

Guiclan, le 30 juin 2021

M. Le Maire
Mairie – Place de l'Eglise
29410 GUICLAN

A

M. Gilles PICAT
Commissaire Enquêteur
255 chemin de Beg an Dre
29470 PLOUGASTEL

Objet : réponse aux observations émises lors de l'enquête publique du 17 mai au 17 juin 2021.

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 mai au 17 juin 2021.

Nous vous apportons des réponses sur les observations émises :

- M1 : M. André PERON mail du 20/05/2021

Les parcelles cadastrées en section F791 et F1099 sont situées en zone agricole et classées depuis toujours en zone A. Nous n'avons eu aucune demande de changement lors de l'élaboration du PLU et nous considérons qu'il ne nous paraît pas opportun malgré la proximité du séminaire de Saint Jacques de changer le classement de ces parcelles.

La commune maintient le classement en zone A.

- C1 : M. Gilbert CHARLOU le 11 juin 2021

La commune a souhaité mettre un emplacement réservé sur ces parcelles car elle a créé sur cet espace une aire de stockage de déchets inertes en 2009. Un accord écrit et signé avait été établi avec M. CHARLOU, propriétaire des parcelles. Une autorisation a été accordée par les services de l'Etat le 2 octobre 2009 et est toujours en vigueur. Des apports réguliers, depuis

l'origine. justifient l'intérêt de cette aire de stockage. Ce lieu permet aux entreprises, travaillant sur la commune, d'y déposer des déchets inertes et d'éviter de long déplacement pour trouver un autre site.

Le classement en zone NC, justifié, pour permettre dans les années futures de savoir que ces parcelles ont accueillies une aire de stockage. Il est certain que ces parcelles ont vocation à redevenir agricole et seront à nouveau reclassées en zone A.

La commune maintient l'emplacement réservé et ne s'oppose pas à la demande formulée par la chambre d'agriculture de le classer en zone A (avis du 4/11/2019).

C2 : M. Louis KERUZEC le 14 juin 2021

Le secteur de Kermat n'est pas raccordé à l'assainissement collectif et du fait de la nature des sols (imperméabilité et difficulté d'infiltration), les habitations existantes connaissent des difficultés quant au fonctionnement de leur assainissement individuel.

En 2005, la commune de Guiclan a réalisé un lotissement de 18 lots mais pour obtenir l'autorisation a dû créer un assainissement semi collectif (fosse et filtre à sable). Elle a autorisé une habitation supplémentaire à venir s'y raccorder.

En 2012, à la demande de tous les habitants du village de Kermat, il a été mené une étude pour raccorder ce quartier à la station d'épuration de Saint Thégonnec. Le coût avait été chiffré, des subventions étaient possibles, mais au dernier moment une partie des habitants, dont M. Louis KERUZEC, a refusé de participer donc le projet a été abandonné.

Suite à cette décision, la commune a décidé de limiter la construction dans le village de Kermat et par conséquent lors de l'élaboration du PLU elle a décidé d'enlever des parcelles de la zone constructible car ces dernières ne pouvaient pas être assainies dans de bonnes conditions.

Le terrain de M. Louis KERUZEC se situe dans une zone très imperméable et le raccorder au semi collectif est impossible (distance importante et obstacles). Le système en place ne peut accueillir que quelques maisons supplémentaires estimées à 5 ou 6, son agrandissement est impossible car le conseil départemental du Finistère n'accepte plus ce type de dispositif car ne répond plus aux normes environnementales.

La commune de Guiclan maintient le classement de ces parcelles en zone A.

C3 : Mme Annick KERAUTRET et Mme Simone CORRE le 17 juin 2021

Ce sont pour les raisons expliquées ci-dessus que la commune de Guiclan a modifié le zonage, en ne permettant la constructibilité que sur une partie restreinte du village et en souhaitant densifier l'existant, l'assainissement individuel étant difficile à réaliser sur ce secteur.

Mesdames KERAUTRET et CORRE ont été sollicitées à de nombreuses reprises par des acheteurs, mais n'ont jamais fait aboutir leur projet de lotissement car elles trouvaient le coût de viabilisation trop élevé.

La commune de Guiclan maintien sa position en permettant la constructibilité sur une partie de la parcelle car permet de regrouper l'habitat et classe l'autre partie en zone A.

Bâtiments étoilés

La commune de Guiclan a voulu dans le cadre de l'élaboration de son PLU répertorier les bâtiments ayant un intérêt architectural de qualité et pouvant faire l'objet d'un changement de destination en habitation.

Lors de la consultation des Personnes publiques associées suite à l'arrêt du PLU par le conseil municipal en date du 25 juillet 2019, la CDPENAF a émis un avis défavorable à cette disposition. Suite à cet avis, la commune de Guiclan a revu la liste des sites étoilés et a supprimé ceux qui étaient situés à proximité des sièges d'exploitation ou de sites secondaires. C'est le cas de l'immeuble de Mme AMIRY qui se situe à proximité de 2 exploitations agricoles.

De toute manière, dans toutes les situations, les propriétaires d'immeuble situé en zone rural devront déposer, s'ils veulent rénover les bâtiments, une demande d'urbanisme qui sera étudié par les services de l'Etat et en particulier la CDPENAF. Mme AMIRY pourra déposer une demande qui sera étudié par les services de l'Etat.

La commune de Guiclan tient compte de l'avis de la CDPENAF en supprimant certains bâtiments étoilés.

Observations relatives aux OAP émises par M. Henri BILLON

Après consultation des services et en accord avec la chambre d'agriculture du Finistère et la CDPENAF, la commune a modifié le zonage du secteur de la zone de Kermat. Ces documents figuraient dans le dossier d'enquête publique.

Le nouveau zonage est également soutenu par le Communauté de Commune du pays de Landivisiau qui doit faire face à des demandes d'installation d'entreprises sur ce secteur.

La commune de Guiclan intégrera ce changement de zonage dans le PLU.

Secteur situé au sud est de l'Eglise

En 2019, la commune avait classé ce site en 2AUe car ne connaissait pas le devenir de ce lieu. Depuis quelques mois, une réflexion s'est engagée et la nouvelle municipalité mise en place en juin 2020 a décidé de réaliser sur ce lieu un espace multigénérationnel comprenant des espaces de jeux pour enfants et adultes, des cheminements doux permettant de relier les lotissements au bourg et en particulier les écoles, commerces, bibliothèque, salle du Triskell et l'installation d'un kiosque permettant de recréer des liens entre générations. Ce lieu sera bien entendu planté et enherbé et deviendra un lieu de rencontre et aussi un lieu culturel permettant d'y organiser des animations et d'accueillir des expositions.

Le projet a été validé par le conseil municipal et a reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France le 28 octobre 2020. L'appel d'offre va être lancé dans les prochains jours.

J'espère avoir répondu à l'ensemble des observations émises, je reste bien entendu à votre disposition pour de plus amples renseignements.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

M. Le Maire
Robert BODIGUEL