

Jean Louis BELLEC
Commissaire - Enquêteur

Département des
Côtes d'Armor

Commune de Grâces

ENQUETE PUBLIQUE

Du 3 octobre au 4 novembre 2016

REVISION DU POS
ET SA TRANSFORMATION EN PLU
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX PLUVIALES

Dossier n° 16000272/35

Conclusions motivées
du Commissaire-Enquêteur

Fait à Santec, le 16 janvier 2017
Le Commissaire-Enquêteur
Jean Louis BELLEC_

SOMMAIRE

Préambule	2
Avis sur le déroulement de l'enquête.....	2
Avis sur le cadre réglementaire.....	2
Avis sur le contenu du dossier.....	3
Avis sur le concertation initiale.....	3
Avis sur le projet	4
Protection des espaces agricoles et des paysages.....	4-5
Ressources en eaux	5
Les boisements et les haies – La trame verte et bleue.....	6
Santé et cadre de vie	6-7
Sentiers de randonnée	7
Les équipements et les infrastructures.....	7
Avis sur les observations des PPA et Ae.....	8
Avis sur les observations du public.....	8
Réponse aux observations du public	8-15
Conclusion motivée du Commissaire-Enquêteur.....	16
Déroulement de l'enquête	16
Contenu du dossier	17
Concertation préalable	17
Le projet du PLU	17
Les objectifs de croissance	17
Projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales	17
Objectif du PLU	18-19
Observations des PPA et du Public	20
Réponse et avis du Commissaire-Enquêteur au projet PLU.....	20-21
Réponse et avis du Commissaire-Enquêteur au zonage d'assainissement des eaux pluviales	22

Préambule aux projets

L'enquête conjointe a pour objet :

- 1- la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valent élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- 2- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales et Grâces.

Avis sur le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme et sereine. L'information a été réalisée dans la presse régionale « Ouest-France », « le Télégramme » et « l'Echo d'Armor et d'Argoat ».

L'affichage a été effectué par les services de la collectivité sur le panneau de la Mairie et sur plusieurs lieudits de la commune (photos en annexe).

L'organisation mise en place par les services de la commune a permis la tenue des permanences dans la salle du Conseil municipal et a facilité le déploiement des plans des deux enquêtes.

Cinq panneaux d'information sur les enquêtes en cours étaient affichés à l'entrée de la Mairie. La bonne coopération des services administratifs a facilité l'accueil des pétitionnaires. Le public n'a pas trop attendu et un déroulement normal a permis de répondre sans précipitation. Toutes les personnes ont été entendues.

Avis du C.E.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions avec un public présent.

Avis sur le cadre réglementaire

L'organisateur des enquêtes est Monsieur le Maire de Grâces.

Elaboration des dossiers

Projet PLU :

- Cabinet QUARTA, 123, rue du Temple de Blosne, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande

Projet Assainissement des eaux pluviales – Le schéma directeur d'assainissement :

- Cabinet B 3 E – Bretagne, 50, rue du Président Sadate, 29000 Quimper

L'évaluation environnementale :

- Cabinet QUARTA, 123, rue du Temple de Blosne, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande.

Cette révision générale est essentiellement justifiée sur le fait que la commune s'est transformée en matière de protection de l'environnement et notamment de la loi sur l'eau, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, la loi LAAAF, loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.

Avis sur le contenu des dossiers

Le dossier du projet PLU est conforme au Code de l'Urbanisme et au Code de l'Environnement. Il est accompagné de diverses pièces relatives au projet de l'enquête publique : délibération du Conseil municipal, avis des personnes publiques et associées.

Par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2015 l'évaluation environnementale a été dispensée, du projet PLU. La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000.

Les points faibles du dossier

Les documents graphiques qui sont difficile à comprendre par un manque d'informations sur les communes limitrophes, les grands axes RN 12, SNCF et les routes départementales. Il manque sur toutes les carte la Rose des Vents qui indique le Nord. Le centre-ville ainsi que la présence de l'église, la Mairie et les différents services publics.

Avis du C.E.

Les points faibles sont vraiment importants à préciser dans le dossier. Ces points ont été évoqués par la Chambre d'Agriculture.

Avis sur la concertation initiale

La commune de Grâce a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 13 avril 2016. cette même délibération a fait le bilan de la concertation.

Elle a pour but de permettre au public d'accéder aux informations relatives aux projets et de formuler des observations et propositions. Le bilan est présenté de façon détaillée dans le dossier n° 7. Les modalités définies ont été respectées :

- 3 réunions publiques en 2012, 2013 et 2016,
- informations : articles dans le bulletin communal, dans l'Ouest-France et deux articles dans le Télégramme,
- mise à disposition d'une boîte à idées et registre pour le public en Mairie. Aucune remarque, seules des personnes venues demander des renseignements ont eu satisfaction par des élus ou le service. Des courriers ont été formulés et enregistrés en Mairie. Ils ont été pris en compte dans la mesure des dispositions législatives,
- panneaux de concertation : exposition au public (en place dans le hall de la Mairie pendant toute la durée des enquêtes), documents disponibles en Mairie,
- réunion de présentation du projet avant arrêt avec le PPA le 24 septembre 2013 puis le 1^{er} décembre 2015,
- information sur la procédure en continu sur le site Internet de la commune.

Inventaire des zones humides des 137 ha, soit 9,4 % du territoire de la commune et 39,8 km de cours d'eau

- une réunion du public le 30 novembre 2013,
- composition d'un groupe de travail,
- investigation sur le terrain avril-mai 2012,
- bilan des investigations,
- consultation du public du 15 juin au 15 septembre 2012, sept remarques,
- validation le 14 janvier 2013.

Articles de presse : Le Télégramme - l'Ouest-France

- information au public par courrier
- 14 janvier 2013, validation du groupe de travail accepté par délibération du Conseil municipal du 6 mai 2013.

Avis du C.E

- Je considère que la concertation a été menée en conformité avec la procédure réglementaire. Elle a été bien relayée par la presse mais n'a pas eu le retour espéré de la population. Le cas des zones humides a été traité dans un contexte particulier et on voit bien le professionnalisme et l'habitude de la SMEGA à régler les problèmes rencontrés. Plusieurs visites ont été réalisées. La validation de l'étude a été confirmée par le groupe de travail à l'unanimité.

Avis sur le projet

Stratégie de développement et de consommation de l'espace

L'objectif de croissance fixé par le PADD est de 5,5 %, soit environ 2600 habitants en 2025 contre 2464 en 2012.

L'élaboration du projet prévoit l'urbanisation de plusieurs secteurs :

- 8 zones 1 AU dont à court terme : 1 AU1 – AU2 - AU3 et AU4 (centre bourg)
et à moyen terme : 1 AU5 – AU6 – AU7 et AU8 (quartier St-Jean)
- 1 zone 1AU Y
- 1 zone 2AU : à long terme.

Les élus ont fait le choix de travailler les dents creuses du centre-bourg (afin de rapprocher les futurs habitants des équipements publics et sportifs) et la proche périphérie de Guingamp (quartier St-Jean).

Ce projet concerne environ 10,5 ha avec un besoin en logements estimé à 150 logements soit une densité moyenne de 14 logements à l'ha.

La commune s'engage à réaliser des logements sociaux ou aidés pour renforcer la mixité sociale.

L'urbanisation se fera essentiellement sur le bourg et le quartier St-Jean, dans les dents creuses.

La densité calculée est de 14 logements à l'hectare.

Avis du C.E.

La municipalité annonce une politique courageuse en réduisant la consommation d'espaces urbanisés et industriels au profit de l'espace agricole et naturel.

Protection des espaces agricoles

La surface agricole est en augmentation de 148,20 ha au détriment des surfaces naturelles de 85,8 ha et des surfaces à urbaniser de 36,2 ha.

Protection des paysages

Les boisements sont des éléments importants sur la commune étant donné leur forte présence. Tous prennent la forme de coulées vertes.

Le territoire de Grâces est traversé de plusieurs axes routiers et de lignes de chemin de fer qui font une rupture dans le paysage. Deux axes situés au secteur Nord de la commune découpent les zones urbanisées :

- en limitant les zones constructibles dans les dents creuses des zones urbanisées, les futures habitations ne modifiant pas le paysage,
- en répertoriant les zones boisées, les haies et en prescrivant un règlement spécifique, elles assurent une conservation du paysage et de la biodiversité,
- en interdisant toute construction nouvelle en zone agricole. Seules sont autorisés les changements de destination des bâtiments de caractère architectural.

Les axes de communication inscrivent une empreinte importante à l'échelle de la commune.

Le Sud de la RN 12 offre un espace rural relativement ouvert, ponctué de hameaux dispersés.

Les vallées traversent l'espace agricole, soulignent les lisières du territoire communal.

Avis du C.E.

La limitation des constructions dans le domaine déjà urbanisé va dans le sens de la préservation du paysage comme l'inventaire des haies et des espaces boisés.

L'urbanisation de 10,5 ha dans le milieu urbanisé aura très peu d'impact sur le paysage de la commune.

Protection des espaces agricoles

La surface agricole impactée dans le projet PLU (10,5 ha) est relativement faible, les terrains étant pour beaucoup non cultivés.

Les OPA impactent deux exploitations pour une surface de 6,07 ha (soit 3,84 % pour l'une et 0,69 % pour l'autre) ce qui ne remettra pas en cause leur pérennité. Les autres surfaces ne sont pas cultivées.

Les ressources en eaux

L'alimentation en eau potable

L'alimentation est effectuée par prélèvement des eaux superficielles sur le ruisseau du Moulin Roche en vue de la consommation humaine. Sont déclarés d'utilité publique les prélèvements déterminant les périmètres de protection autour de la prise d'eau du Moulin Roche et du Pont Caffin qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Les zones humides

L'inventaire des zones humides a fait l'objet d'une démarche spécifique réalisée par la société SMEGA, il couvre 9,4 % de la surface de la commune. Les cours d'eaux ont une longueur de 39,8 km. L'inventaire a été validé le 14 janvier 2013 et intégré à l'enquête publique.

Avis du C.E. : les ressources en eaux ont bien été prises en compte dans le projet PLU ainsi que les zones humides.

La biodiversité

La commune de Grâces a projeté les surfaces constructibles du PLU à 10,5 ha dans des zones déjà urbanisées. Pas de sites Natura 2000 ou ZNIEFF dans la commune.

Avis du C.E. : L'impact sur la biodiversité sera peu importante.

Les boisements et les haies

Les boisements sont des éléments importants sur la commune étant donné leur forte présence. Lors de l'élaboration du POS, la plupart des boisements ont été identifiés et protégés en espaces boisés classés. Les haies ont été inventoriées et inscrites sur les documents graphiques.

Avis du C.E. : Les terrains constructibles sont dans des zones urbanisées et urbanisables et n'auront pas d'impact, les OPA précisant la mise en place de haies.

La trame verte et bleue

Elle a été prise en compte dans le rapport de présentation, elle est très présente dans la commune : zones humides, boisements, cours d'eau et ripisylve. Une carte a été réalisée sur le territoire de la commune.

Avis du C.E. : l'urbanisation de la commune n'aura pas d'impact sur la trame verte et bleue. Le Comité régional (trame verte et bleue) a validé le projet de la commune.

Les déchets

Les déchets ménagers sont gérés par la Communauté de communes de Guingamp.

Avis du C.E.

Plusieurs anciens dépôts d'ordures ont existé sur la commune. Un report sur les documents graphiques seraient souhaitables.

Santé et cadre de vie

Qualité de l'air

L'ARS signale que le document ne liste pas les sources de pollution de l'air impactant le territoire de la commune et regrette que les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement ne soit pas pris en compte.

Le Radon

Le risque lié au Radon est bien pris en compte.

Le bruit

Surtout générés par les infrastructures, les transports terrestres sont bien pris en compte dans le rapport de présentation. Les distances par rapport aux voies routières et ferroviaires sont également pris en compte.

Avis du C.E. : les marges de recul par rapport aux nuisances sonores ont été prises en compte et rappelées par les PPA.

Sentiers de randonnées

Les sentiers de randonnées existent dans le PLU mais d'une manière incomplète. Il est nécessaire de faire mention dans le rapport de présentation des itinéraires existants ainsi que dans le PADD des itinéraires à créer.

Avis du C.E. : : Tout ceci à rajouter sur les documents graphiques.

Les équipements et infrastructures

Les équipements de la commune semblent être d'un niveau satisfaisant.

L'assainissement collectif des eaux usées est assuré par la Communauté de communes de Guingamp. La Communauté de communes dispose de trois stations d'épuration de boues activées par aération prolongée :

- une station située sur la commune de Grâces, au Sud-Ouest de l'agglomération de Guingamp. Sa capacité est de 73.300/EH qui traite en priorité les eaux usées d'origines industrielles,
- la station de Pont-Ezer, située au Nord de l'agglomération sur la commune de Plouisy, sa capacité est de 22.500/EH,
- la station de Pabu, sur la route de Pommerit-le-Vicomte, a une capacité de 1.000/EH.

Le total des trois stations traitent les effluents de 9.525 abonnés, soit environ 23.490 habitants pour 19.000 EH et qui est inférieur à la capacité totale de traitement de 95.290 EH.

Les zones d'assainissement individuel sont tenues au contrôles des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome.

Avis du C.E.

Compte tenu de la capacité de la station de Grâces et la croissance démographique projetée, les équipements sont suffisants avec le projet.

Avis sur les observations des PPA et Ae

Les avis des PPA et Ae ont été analysés dans le cadre du rapport du Commissaire-enquêteur dont les observations et recommandations devront être prises en compte dans le projet PLU ainsi que dans les documents corrigés et les recommandations de l'Ae sur le projet de zonage de l'assainissement des eaux pluviales.

Avis sur les observations du public

- CZ - Changement de zonage**
(21) Le changement de zonage est demandé afin d'obtenir le classement des parcelles constructibles. Généralement, des demandes sont faites en méconnaissance des textes qui, par rapport au POS, présentent des critères plus contraignants pour les propriétaires. Ces contraintes ont pour but de maîtriser l'urbanisation, de préserver l'environnement et de respecter le besoin foncier de la commune pour les dix prochaines années.
- MLZ - Modification de la Limite de Zone**
(3) Deux demandes concernent la modification de la limite des parcelles riveraines dans le prolongement des parcelles voisines (93 – 94 – 95 – 95 – 102 – 103) ainsi que l'alignement d'une parcelle N à la limite d'une parcelle UY.
- DD - Demandes diverses**
(6) Une demande concerne la constructibilité d'une partie de terrain déjà constructible.
- DR - Demandes de renseignements**
(9) Toutes les demandes codées DR concernent des personnes qui, pour des raisons diverses souhaitent connaître le classement de leurs parcelles.
- EBC - Espaces boisés classés et talus**
(1) Seules deux personnes ont précisé leurs observations dont une demande de classement d'une peupleraie en zone A (cultures).
- MR - Modification du règlement littéral**
(1) Une personne est intervenue par mail pour demander une modification sur une parcelle en zone UC ou A mais pas en UE.
- ER - Emplacements réservés**
(2) Un emplacement contesté et une demande de précision sur la largeur.
- LP - Liaison piétonne**
(1) Une observation.
- CD - Changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural.**
(2)

Zonage d'assainissement

- ER - Emplacements réservés**
- une personne favorable à la vente de sa parcelle

- une personne défavorable à la construction du bassin.

Réponse aux observations du public

Observations R.1 - CZ

Mme Marie-Renée Leizour
Propriétaire : parcelle 864 – Runesguen – au projet PLU en A
Demande la constructibilité de la parcelle.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Observations R.2 - CZ

M. Jean Jaouen – Demeurant à Prat Madeleine
Demande la constructibilité d'une surface de 1200 ou 1300 m² sur la parcelle AE 16, terrain en partie humide, limite zone UC, classé N au projet Plu

Le classement en zone naturelle me semble justifié. Il s'agirait alors d'une extension d'urbanisme. Avis défavorable.

Observations R.3 – R.6 -

M. Alain Yves Prigent – Le Brugnou
Parcelle n° 3 section AP – Surface de 59 a 65 ca
Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle

Terrain situé en zone UC. Avis favorable mais il serait souhaitable de présenter un plan d'aménagement lors de la demande du permis de construire.

Observations R.4 – R.14 - MLZ

M. Cédric Guillerm – 7, Pont Névez
Section AM – 41 – 42
Demande de déplacer les limites des zones N et UY et quel est le classement de la parcelle AM 43 dont il est propriétaire

Il serait souhaitable de faire coïncider les limites des zones N et UY aux parcelles AM 41 et 42. La parcelle AM 43 étant classée en zone UY. Avis favorable.

Observations R.5 - MLZ

M. et Mme Jean-Yves Jégou – 7, lotissement Les Touleyres - 33290 Le Pin Médoc
Contestent le classement des parcelles 24 et 25 dont une partie est classée en zone A et demandent la modification par une diagonale des parcelles 25 et 24.

La limite devrait être réalisée dans le prolongement des fonds de parcelles voisines 96 et 95 afin de limiter les délaissés. Avis favorable.

Observation R.7 - DR

M. Augras – Pour renseignements

Observation R.8 et R9 - CZ

M. François Poupin – Kerbost

R8 – CZ - Demande un changement de zonage des terrains cadastrés section B1445 – Kerbost (138 m²) et des terrains cadastrés section B 659 et 660. Ces terrains sont situés au projet PLU en zone agricole.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

R9 – CZ - Demande le changement de la zone A du projet PLU en zone constructible des parcelles B.2092/2096/2090, 1^{er} lot et B.2093/2097/2091, 2^e lot.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Observation R.10 - CZ

Mme Marylène Lebon née Monjarret et M. Jean-Luc Monjarret

Demandent de conserver le terrain AS 18 d'une surface de 5396 m² en zone constructible et souhaitent réaliser trois lots pour y bâtir trois maisons et un accès pour le reste de la parcelle.

Le projet PLU classe cette parcelle en zone A. Cette parcelle est située en limite d'agglomération, de l'OAP -AU6 et entre deux parcelles bâties. Les propriétaires ont demandés et obtenus un certificat d'urbanisme opérationnel le 17/12/2015 pour la construction de 2 lots.(CU 022067-15D102PO). Un deuxième dossier (DP 0220607-15D102PO) du 04/02/2016 a eu un arrêté du sursis à statuer de la déclaration préalable pour la réalisation de 3 lots. Il serait souhaitable, si cela est possible, de l'intégrer dans l'OAP- AU6 afin de limiter les sorties sur la route départementale. Avis favorable.

Observation R.11 - CZ

Mme Marie-Pierre Doujet

Demande que les terrains suivants sont classés en zone constructible : parcelles n° 332 - 333 – 1322 – 345 et 346.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable.

Observation R.12 – DR

Mme Gourriou

Demande de renseignements.

Observations R.13 - CZ

Mme Derrien

Demande la classification de la parcelle B 447 d'une surface de 25 a qui se situe entre deux habitations.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Observation R.15 - DR

Mme Marie Kerambrun

Venue pour information

Observations R.16 - DR

Mme Annick Le Bras-Corson – Lotissement Fayard – 84100 Orange
Propriétaire des parcelles AP30 et AP 31, Allée Dû, à Grâces
Demande le classement de ses terrains.

Ces deux terrains sont classés en zone UC constructible

Observation R.17 - CZ

M. Jean-Yves Gaury
Conteste le projet de PLU de la commune. Ne comprend pas comment certains terrains sont passés de la zone UC en A alors que d'autres, situés à 100m restent en zone UC : la parcelle section AR 63 (actuellement constructible au POS) tandis que d'autres parcelles situées au n° 78 restent constructibles.
Demande de revoir le PLU en gardant sa parcelle AR63 constructible.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Observations R.18

M. Jean-Yves Kerambrun-Toupin accompagné des indivis
Remise d'une demande concernant leurs terrains.

MLZ - Terrain de Pen-en-Croissant

Parcelle cadastrée section AK n° 104 d'une superficie de 5 ha 07 a 02 ca, classée en A au projet PLU.
Demande le prolongement de sa parcelle n° 101 AK sur 15m de profondeur

La limite pourrait être réalisée dans le prolongement des fonds des parcelles 102 et 103. Le reste de la parcelle sera classée en zone Agricole. Avis favorable.

CZ - Tolmine

Parcelles cadastrées section AO n° 89 et 91, d'une surface de 1 ha 06a 44 ca, terrains classés en UC au POS et A au projet PLU.
Demande son retour en zone UC

Le classement en zone agricole A me semble le plus approprié. Le terrain situé au-dessus longeant la voie express est en cours de construction pour la DIRO. Il serait donc souhaitable de le classer en zone A en attendant l'impact du fonctionnement sur le voisinage. Avis défavorable.

c et d) **SO** - Ruvesquen : parcelle AP 34 : 4 ha 32 a 34 ca – classement au POS en A
Kerjaour : parcelle AB 78 : 75 a 36 ca, le classement en zone naturelle est reconduit.

Ces terrains sont classés au projet PLU en zones A et N. Avis favorable.

Observation R.19 - DR

Mme Coso-Le Bac'h
Renseignements sur la zone UY.

Observation R.20 – R.23 - CZ

Mme Catherine Crenault née Lavenant – Pour l’indivision des conjoints Lavenant
M. Michel Lavenant, propriétaire indivis. Concernant la parcelle B 468 d’une contenance de 9292 m² à Kerbost, **souhaitent le classement en zone UC de leur parcelle qui n’a jamais été exploitée depuis 30 ans.**

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Observation R.21 - CZ

M. de Roquancourt, précise que :

Le chemin rural, dessiné autour du Manoir de Kerval, n’existe plus pour partie et appartient à M. Joseph de Roquancourt, suite au remembrement.

Ce chemin ne concerne pas le PLU.

EBC - La parcelle classée en zone humide (Nzh) à la sortie de l’étang de Kerval entourée de bois, propriété de M. Nicolas de Roquancourt, est une peupleraie exploitée.

Le classement en zone A de la peupleraie me semble plus judicieux. Avis défavorable en zone EBC

CZ - Demande que dans le cas où des zones urbanisables seraient nouvellement créées, sollicite le maintien de la parcelle pour partie (quatre lots à identifier) route de Lan Brugou appartenant à M. Nicolas de Roquancourt (parcelle AP 10)

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Observation R.22 - CZ

M. Louis Kerviou – 13, Kerbost – Propriétaire des parcelles B n° 1889 et 1891.

Précise qu’il avait déposé le 14 mai 2014 un certificat d’urbanisme qui a reçu un avis favorable. Cet avis a été suspendu.

Demande de bien vouloir revenir en zone constructible.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Observation R.24 - DR

M. Yvon Le Guillou – 2, Ker Valant – Propriétaire section C n° 611 – 964 – 1061

Demande la possibilité d’aménagement de la grange en maison d’habitation.

Le règlement des zones A et N du PLU précise les modalités des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dont le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement sous réserves cumulatives (pages 72) zone A et (page 84) zone N.

Observation R.25 - CZ

Mme Arlette Guyomard – Propriétaire du terrain AT 86 classé au projet PLU UE

Demande qu’il soit classé en zone UC ou A.

Classement en zones UC ou A. Le terrain actuellement loué à la commune est indispensable pour la pratique du sport. Avis défavorable.

Observation R.26 - DD

M. Jean Hubert

A déposé un courrier le matin en Mairie et a eu un entretien l'après-midi concernant : les OAP.

- OAP - 6 - emplacement n° 3 - ER

Précise qu'un emplacement ne peut être prévu que pour la réalisation d'un équipement ou une opération d'intérêt général et non pour une opération privée.

Cet emplacement réservé est réalisé afin de permettre un accès de l'OAP-6. Il est indispensable pour l'accès à l'OAP-6.

- DD - Précise que le Conseil départemental refuse tout nouvel accès sur la RD 54
L'accès est situé en zone agglomérée.
- LP - Que le chemin existe bien mais il a une vocation piétonnière, il est bordé par des fossés-talus et arbres remarquables
L'OAP n°6 prévoit deux passages sur cette voie en dehors de la trame bocagère à préserver, la voie doit restée piétonne.
- CZ - Précise que le classement en 2AU serait préférable.
Le classement en zone 1 AU-6 est préférable au 2AU mais il serait bon de le revoir en incluant la possibilité d'élargir la zone et en prenant en compte la remarque R 10.
- DD - Partie Est. Cet ensemble foncier est connectable directement au lotissement Stang Marrec.

Les Zonages**OAP 6– AU1 - DD**

L'accès Nord viendra amputer largement un talus planté d'arbres remarquables.

Il est prévu de conserver certaines haies afin de maintenir un cadre paysager.

Un accès à partir du lotissement de Stang Marrec est suffisant.

Il est préférable de prévoir deux accès ce qui faciliterait la circulation

OAP – 1AU2 - DD

L'accès sur la rue du Petit Burgou au Nord est dangereux (manque de visibilité). Est-il souhaitable d'urbaniser cette zone ?

Les textes demandent de densifier la constructibilité dans les agglomérations.

OAP 1 – AU3 - LP

Liaison piétonne indispensable à créer pour connecter le lotissement existant à l'Ouest.

- a- CZ - Zonage UY de Locménard

Demande que cette zone soit conservée en zone UC pour éviter que le site soit ouvert à toutes installations industrielles.

Le classement en zone agricole A me semble le plus approprié. Le terrain situé au-dessus longeant la voie express est en cours de construction pour la DIRO. Il serait

donc souhaitable de le classer en zone A en attendant l'impact du fonctionnement sur le voisinage. Avis défavorable.

- b- CZ - Parcelle n° 61 – Rue de Gourland
Demande que ce terrain soit classé en zone UC

Avis défavorable au classement en UC.

- c- CZ - Terrain Moulin à Cuivre – Classé N
Demande le classement en U

Le classement en zone N est plus approprié. Avis défavorable.

- d- Parcelles sections AD n° 60-61
Demande le classement en U
Les dents creuses ne sont pas obligatoirement mises en zones U. Avis défavorable.

- e- CZ - Terrain loué à la commune pour activités sportives – Rue du Petit Burgou
Demande le classement en A.

Classement en zones UC ou A. Le terrain actuellement loué à la commune est indispensable pour la pratique du sport. Avis défavorable.

- f- ER - Emplacement réservé n° 13
Elargissement de chaussée route de Porsmin.
Il est précisé que la largeur n'est pas indiquée et est limitée au droit de l'OAP n°11

Dans le rapport de présentation page 158, sur le schéma proposé figure une bande bleue marine, côté gauche du chemin sur toute sa longueur.

Observation R.27 - DR

M. Eric Pérennes – Plouisy - Propriétaire d'une parcelle Aa
Demande l'information sur le classement.

Observation R.28 - DR

Mme Thérèse Le Boute – Kerhervé - **Pour information**

Observation R.29 – CD

M. Gilbert Le Vot – Le Dreff
Changement de destination d'un bâtiment à Gouagner, en zone A cadastrée B 902.
Exploitant de la parcelle voisine B 901, ce changement de destination aurait de lourdes conséquences pour son exploitation.

Le règlement du projet PLU précise que les bâtiments situés en zone A et N désignés sur le documents graphiques peuvent changer de destination sous certaines conditions.

De préserver le caractère architectural originel

De ne pas compromettre l'activité agricole

De ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site

Que l'essentiel des murs porteurs existe

Que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière

Du respect des dispositions de l'article L 111-3 de code rural

Précise que certains arbres, tombés pour cause de maladie ou de leur âge, ne constituent plus une haie.

Avis favorable à la prise en compte sur le document graphique.

Observation R.30 - MR

M. Thierry Coïc

Concernant le Bocage, demande la suppression du Buddleia (plante invasive).

Recommande de rajouter le camélia (emblème du Pays de Guingamp).

Une fausse référence réglementaire à corriger ou à supprimer (article L422-1 à L. 423-1) le Préfet et l'autorité compétente (.....)

Avis favorable à la prise en compte de ces observations qui vont dans le bon sens.

Observation R.31 - EBC

M. F. Le Moal – Park-ar-Brug – Plouisy

Souhaite la protection de la portion de 600 m environ de la voie romaine qui sépare les communes de Plouisy et Grâces (préservation des talus et arbres des deux côtés de la voie).

Le projet PLU a pris en compte dans le règlement écrit des zones A ET N.

Observation R.32 - CZ

Mme Véronique Le Diouron –

Propriétaire des parcelles 324 – 326 – 379 rue du Locménard

Demande la constructibilité de ces parcelles.

Le projet PLU a défini deux zones constructibles : le centre bourg et le quartier Saint Jean, il interdit le mitage ainsi que la densification dans les hameaux. Avis défavorable

Zonages d'assainissement des eaux pluviales

R.1 - ER - Le 03.10.2013 - M. Jean Jaouen – Prat Madeleine –

Propriétaire de la parcelle AE 17, souhaite que la commune s'engage dans les plus brefs délais.

Avis favorable au souhait de Monsieur JAOUEN

R.2 - ER 8_- Le 15.10.2016 – M. Routier – Rue de Prat Madeleine

Visite et consultation du projet

R.3 - ER 7 - Le 21.10.2016 – M. Routier

Précise qu'après avoir constaté plusieurs anomalies il a rendu visite à son conseiller.

Conscient à ce sujet (risques d'inondations de sa propriété et de la sécurité) il s'oppose à ce projet (ER7).

Le projet à pour but de réaliser un bassin de rétention de 5650 m3 et de remplacer celui existant de 80 m3 insuffisant

Avis favorable à la création d'un bassin de rétention (ER7), des précisions sont apportées dans le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Grâces (courrier en annexe)

Conclusion motivée du Commissaire-Enquêteur

La commune de Grâces est située dans le département des Côtes d'Armor, à 5 km à l'Est de Guingamp et à 35 km de Saint-Brieuc. Elle fait partie du canton de Guingamp et regroupe six communes.

La Communauté de communes fait partie du Pays de Guingamp qui comprend neuf cantons répartis en sept Communautés de communes.

Le schéma de cohérence territoriale a été prescrit le 11 juin 2007 et approuvé par délibération du 4 mars 2015.

Les élus du Pôle Equilibre Territoriale et Rural du Pays de Guingamp a décidé de prescrire la révision du SCOT.

Elle compte deux pôles urbains : le bourg et le quartier St-Jean (banlieue de Guingamp) ainsi que de nombreux hameaux.

Pour une superficie de 14,07 km², sa population est croissante.

Le POS de Grâces a été approuvé en date du 1^{er} Avril 2001. Le 23 février 2009, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le POS (Plan d'Occupation des Sols).

L'organisateur de l'enquête est Monsieur le Maire de Grâces et l'élaboration du dossier de projet PLU a été réalisée par le Cabinet QUARTA, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande. Le projet a également été soumis au SDAGE de Loire-Atlantique et le SAGE d'Argoat-Goëlo.

Cette révision générale est essentiellement justifiée par le fait que la commune s'est transformée et développée depuis ces dernières années. Le PLU doit intégrer cette évolution et prévoir l'avenir de Grâces.

Le PLU permettra également de prendre en compte les nouvelles dispositions en matière de protection de l'environnement et notamment la loi sur l'Eau, la loi Paysage, les lois Grenelle de l'Environnement I et II de la loi ALUR pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, la loi LAAAF, Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.

Déroulement de l'enquête

Par décision n° E35000272/35 de Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal administratif de Rennes, j'ai été nommé Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique sur la révision du POS et sa transformation en PLU ainsi que pour le zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la période du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016.

L'affichage et la publicité dans la presse régionale et locale ont été réalisés en temps et en heure ainsi que sur le site de la commune.

Le déroulement des permanences s'est tenu dans la salle du Conseil municipal où j'ai pu étaler les documents graphiques des deux dossiers. Un espace dans la salle d'accueil de la Mairie servait de salle d'attente. Pendant toute la durée de l'enquête des panneaux réalisés pour la concertation se trouvaient à l'entrée de la Mairie. Le personnel de la commune a bien coopéré tout au long de l'enquête.

Contenu du dossier

Le projet PLU comprend :

- les pièces administratives, les avis des personnes publiques et associées, les annexes.

Ce dossier ne comprenait pas d'avis environnemental.

Un gros reproche concerne la lisibilité des documents graphiques (absence du Nord), l'échelle des plans ne permet pas de situer le numéro parcellaire des limites des communes, les directions et le nom des voies principales ainsi que les lieudits.

Le projet de zonage d'assainissement comprend :

- schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et l'étude de faisabilité d'octobre 2011,
- arrêté préfectoral du 22.12.2015 portant étude au cas par cas ;
- évaluation environnementale et sa note complémentaire ;
- avis environnemental,
- zonage d'assainissement des eaux pluviales
- la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le dossier du Schéma directeur et le Zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé par :

B 3 E Bretagne, 29000 Quimper

et le dossier sur l'évaluation environnementale et sa note complémentaire par :

Cabinet QUARTA, Saint-Jacques-de-la-Lande.

Ces dossiers, clairs mais un peu brouillons. Ils font partie d'un dossier commun élaboré par la Communauté de Communes qui concerne des bassins d'autres communes.

Concertation préalable

La commune de Grâces a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 23 février 2009. La concertation a été menée en conformité avec les procédures réglementaires. Elle a été annoncée et relayée dans la presse mais l'affluence n'a pas toujours été massive.

Les zones humides ont quant à elles suivi un processus et ont été traitées à part dans un contexte particulièrement adapté à un public différent. L'inventaire a été contesté et les retours sur site ont abouti.

Le Projet du PLU

Les objectifs de croissance fixés par le PADD sont-ils cohérents ?

La municipalité annonce dans le PADD une politique volontaire d'accueil de nouvelles familles et de jeunes ménages compte tenu d'une forte présence de zones industrielles et artisanales et la proximité de l'agglomération de Guingamp.

Le projet prévoit la création de 150 logements afin d'atteindre 2600 habitants à l'horizon de 2025. les élus ont fait le choix de travailler sur les dents creuses du centre-bourg ainsi que la proche périphérie, elle a donc prévu 8 zones 1AU – 1 zone 1AUY – une zone 2AU pour un total urbanisable de 10,5 ha.

L'élaboration du PLU concerne le centre-bourg et le quartier St-Jean limitrophe de l'agglomération de Guingamp.

Projet du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont collectées par l'intermédiaire de réseaux dirigés vers les différents cours d'eau. Le projet consiste à réaliser huit bassins de réception et d'assainissement des eaux. Celui-ci est répertorié sur le document graphique ER4 -5 -6 - 7 - 8 - 9 -10 et 12, au bénéfice de la commune.

Objectifs du PLU

Les objectifs de croissance fixés par le PADD sont-ils réalistes ????

La gestion économe de l'espace

Les surfaces totales consommées depuis 10 ans sont approximativement de 22,3 ha. La commune a visé à limiter la consommation d'espaces agricoles en concentrant les zones d'urbanisation futures en imposant une densité moyenne minimale de logements à l'ha. La densité moyenne sur la commune était de 11,5 logements/ha. La densité prise en compte sera de 14 logements/ha, avec une densité plus forte au centre-bourg..

Le PLU propose un classement plus adapté à la réalité. Ainsi, la zone A a augmenté au détriment des zones U et N.

Zones	POS	PLU	Evolution
U	245,0	218,0	- 26,2
1AU	4,2	10,2	+ 6,0
2AU	42,4	0,2	- 42,2
A	796,2	944,4	+ 148,2
N	319,2	233,4	- 85,8

Le PLU vise à protéger les espaces agricoles et naturels en limitant les extensions urbaines.

La biodiversité a-t-elle été protégée ?

Le bocage est bien présent dans la partie Sud de la commune. Les talus et haies ont été répertoriés et en grande importance dans le bocage. Les ruisseaux, nombreux, se jettent dans le Trieux et sont arborés.

La commune a de nombreux espaces naturels, en particulier 213 ha en zones humides, et de nombreux boisements inventoriés.

La consommation des surfaces et la protection des terres agricoles est-elle une réalité ?

Les surfaces urbanisées et urbanisables ont été réduites d'environ 64 ha au profit des zones agricoles et naturelles..

La volonté de n'autoriser aucune construction nouvelle dans les hameaux ainsi que l'absence d'extension industrielle le long de la RN 12 vont dans le sens de la protection agricole.

La préservation des paysages est-elle une réalité ?

L'urbanisation de Grâces sera limitée à l'agglomération et au quartier St-Jean et ne modifiera pas le paysage actuel.

Le patrimoine naturel et bâti a-t-il été conservé ?

Le patrimoine de la commune est fort riche et concerne :

- le patrimoine archéologique
- le patrimoine architectural.

La commune est aussi concernée par des servitudes de monuments historiques situés sur la commune de Guingamp.

De même, la commune possède de nombreux édifices au titre des monuments historiques qui méritent d'être conservés :

- patrimoine religieux
- patrimoine civil
- patrimoine rural.

La commune a également recensé plusieurs constructions d'intérêt architectural pouvant changer de destination. Ces bâtiments sont reportés sur le rapport de présentation p. 107 ainsi que sur les documents graphiques.

Les risques naturels ont-ils été pris en compte ?

La commune de Grâces a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles : 1986 – 1988 – 1995 (février et mars) – 2010, pour des inondations et coulées de boues.

De plus, à l'échelle du département, deux arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris suite à la tempête du 15-16 octobre 1987 et aux inondations du 25 au 29 décembre 1999.

Les décrets n° 2010 – 1254 ont classé tout le département des Côtes d'Armor en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011 et s'appliquent aux bâtiments de classe dite normale.

Pour cela, le PLU favorise le développement des zones du projet qui ne présentent aucun risque d'inondation. La gestion des eaux pluviales et le ruissellement des eaux sont réglementés au sein du règlement littéral (articles 4 et 5) et des OAP pour les zones à urbaniser.

Risques technologiques sont-ils bien pris en compte ?

Le projet PLU a été pris en compte dans les différents documents du PLU pour un zonage spécifique UY n'accueillant que les constructions incompatibles avec l'habitation. De plus, deux secteurs ont été définis afin d'intégrer des spécificités des périmètres de protection du risque technologique : UYb et UYc et enfin un règlement spécifique pour chacun de ces secteurs.

Les déchets ménagers sont-ils bien gérés ?

Les déchets sont de la compétence du Syndicat Intercommunal regroupant 107 communes. Ce syndicat réalise le tri, le recyclage et l'élimination des déchets de l'Ouest des Côtes d'Armor. Il développe toujours plus ses compétences dans la collecte, le tri pour une valorisation maximum des richesses. De plus, un centre de traitement a été mis en service, il s'agit de la collecte et du transfert des centres vers l'unité de traitement des déchets verts.

Avis du C.E.

Aucune observation sur ce sujet.

Il est toutefois utile de préciser sur les documents graphiques l'emplacement des anciens dépôts d'ordures ménagères sur le territoire de la commune.

Les équipements et les infrastructures sont-ils suffisants ?

Les équipements de la commune semblent suffisants sauf le manque de stationnement lors de manifestations sportives sur la commune de Guingamp. Les transports collectifs sont assurés par Guingamp-Communauté et compte dix arrêts sur la commune de Grâces. La commune est également desservie par le réseau TIBUS n° 6 du Conseil général reliant Lannion, Guingamp et St-Brieuc. Pour Grâces l'arrêt se fait à St-Jean. La commune est aussi traversée par deux lignes SNCF et la voie express RN 12.

Les observations des PPA et du public ne peuvent mettre en cause le projet PLU

Les observations du public comme celles des PPA et AE ne remettent pas en cause l'économie du projet. La concertation initiale a été utilisée, beaucoup de leurs observations se retrouvent au sein de l'enquête :

- changement de zonage correspondant au classement en zone U dans le POS et en zone A au projet PLU,
- demande de modification de la limite de zone,
- extension légère du zonage U sur la zone A ou N,
- plusieurs personnes se sont présentées pour prendre connaissance du classement de leurs parcelles,
- modification du règlement littéral concernant une plante invasive,
- modification d'une limite des zones UY et N en limite de la parcelle U,
- emplacement réservé pour la commune en vue de la création d'un accès concernant l'OPA 1 AU6

En conséquence et vu que :

- le projet a été préparé de longue date,
- les concertations préalables ont été menées en conformité avec les procédures réglementaires (PLU et zones humides),
- la participation moyenne du public (47 observations)
- l'enquête s'est déroulée dans un bon esprit,
- le projet a été affiché en Mairie et dans plusieurs endroits de la commune,
- la publicité a été faite dans trois journaux régionaux,
- les objectifs de croissance de la population étaient normaux et conformes aux années précédentes,
- la diminution drastique des zones urbanisées (habitations et industrielles) par rapport au POS,
- les surfaces agricoles ont fortement augmenté (148 ha),
- les zones humides ont été inventoriées (213 ha) ainsi que les haies et talus,
- la biodiversité a été prise en compte et ne sera que peu impactée par le projet,
- les zones urbanisées sont dans les dents creuses du bourg et du quartier Saint-Jean
- le zonage 2AU ne concerne qu'une surface de 0,2 ha contre 42,2 ha au POS,

- la ressource en eau a été prise en compte et l'arrêté préfectoral de Pont Caffin figure dans le règlement littéral et graphique
- le PLH de Guingamp Communauté impose la création de 20 % de logements sociaux. La commune de Grâces prévoit donc huit logements dans son projet.

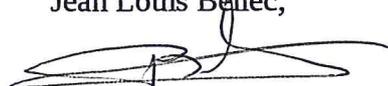
Les observations du public, des PPA, AE (zone d'assainissement des aux pluviales) ne remettent pas en question l'économie du projet mais apportent des compléments à prendre en compte dans le projet PLU,

Je pense que le projet est bon, qu'il est partagé par la population et qu'il reflète la bonne volonté de la municipalité. *Aussi, j'émet un avis favorable au projet PLU de Grâces.*

Sans réserves, avec la recommandation suivante :

- apporter des précisions aux documents graphiques en rajoutant le Nord, les voies Express, le sens des directions (Brest, Rennes) ainsi que les chemins de fer, les routes départementales, les lieux publics, les bâtiments communaux, et

Fait à Santec, le 16 janvier 2016
Le Commissaire-Enquêteur,
Jean Louis Bellec,



.../...

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales

Les observations des PPA, de l'AE et du public, ne peut mettre en cause le projet du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le projet de zonages d'assainissement des eaux pluviales est présenté par la commune de Grâces, sous le contrôle de Guingamp Communauté.

La demande concerne les emplacements réservés à la création prévue des installations de stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales.

La loi sur l'eau, complétée par la LAMA (loi 2006-1772) ainsi que le Code des Communes dont l'application est immédiate, font obligation aux communes de délimiter :

- les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit des eaux pluviales et de ruissellement

Etant entendu que :

Sur le projet, seules deux personnes se sont exprimées :

- la première, propriétaire du terrain AE 17 à l'emplacement prévu rue de la Madeleine, souhaite vendre ce terrain à la commune,
- la deuxième personne, riveraine de l'espace choisi pour l'implantation du bassin Madeleine, est défavorable à la construction dudit bassin dans la crainte de sa rupture. Le bassin actuel, d'une capacité de 80 m³, sera remplacé par un bassin d'un volume de 5.560 m³.

Dans le mémoire en réponse de Monsieur le Maire, il est écrit que la construction, l'emplacement ainsi que le principe de délestage se feront en aval de la parcelle 71 et qu'il y aura moins d'eau à transiter dans le cours d'eau le long de sa propriété.

Les bassins sont tous implantés dans des zones proches des ruisseaux, en zones A et N, et certains en zones humides. Ces derniers feront l'objet de mesures compensatoires.

le zonage d'assainissement des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation dans les zones agricole et dans les zones urbaines denses.

Le projet donne les mesures de restriction du ruissellement des eaux pluviales : droit et obligation de chacun.

Pour toutes ces raisons, le Commissaire-Enquêteur émet un avis favorable au projet de zonages d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Grâces concernant les espaces réservés (ER - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 et 12) pour la création d'ouvrages de gestion globale des eaux.

Sans réserves et sous conditions de la prise en compte des recommandations de l'Avis Environnemental.

Fait à Santec, le 16 janvier 2017
Le Commissaire-Enquêteur,
Jean Louis Bellec,

