

PREFECTURE DU FINISTERE

-----oOo-----

Communauté de Communes du Pays des Abers

-----oOo-----

Commune de COAT-MEAL

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS DES PPA

-----oOo-----

Enquête publique du 20 novembre au 22 décembre 2017

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de COAT-MEAL

COMMISSAIRE ENQUETEUR



Jean Yves GALLIC
140, Kersanton
29470 LOPERHET

L'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre au 22 décembre 2017 inclus. Quatre permanences se sont tenues en mairie de COAT-MEAL, siège de l'enquête et une à la Communauté de Communes du Pays des Abers à PLABENNEC.

Quatorze (14) personnes ont été reçues et entendues durant les permanences et neuf (9) observations orales ont été exprimées. La synthèse des entretiens et les réponses du Commissaire enquêteur figurent au chapitre « déroulement de l'enquête ». A la demande du Commissaire enquêteurs, la plupart des observations et demandes exprimées oralement ont été confirmées par écrit sur les registres d'enquête mis à la disposition du public (annexe 1).

Durant 33 jours consécutifs, deux registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public pour permettre l'enregistrement de ses observations et l'annexion des documents estimés nécessaires à leur bonne compréhension. Les notes écrites remises ou adressées en mairie ainsi que les mails reçus ont été annexés au fur et à mesure de leur réception afin que le public puisse en prendre connaissance. *La copie dématérialisée des observations est consultable sur le CD joint au rapport d'enquête.*

Huit (8) personnes ont exprimé leurs observations sur le registre de Coat-Méal ou formulé des propositions par écrit en y joignant des annexes pour une meilleure compréhension (annexe 2),

Aucune (0) personne n'a exprimé d'observation sur le registre déposé à la CCPA à Plabennec

L'analyse des observations exprimées (orales et écrites) laisse apparaître les demandes principalement individuelles :

- Renseignements relatifs au projet de révision du PLU et à ses incidences,
- Modification du règlement du zonage N et Nh applicable au STECAL de Kerper,
- Modification de zonage Azh,
- Demande de rénovation d'un bâtiment en zonage Ap

La synthèse des avis, réserves et observations exprimés par les Personnes publiques Associées (P.P.A), reproduites en annexe 3, n'ont pas fait l'objet de propositions de modifications annexées au dossier d'enquête soumis à la consultation du public (annexe 3).

Après analyse de ces documents, les ajustements de certains dossiers du projet de PLU, sont nécessaires, concernant notamment :

- Le zonage,
- Le règlement écrit,
- L'assainissement collectif,
- Le traitement des eaux pluviales.

Les observations exprimées, par le public et les PPA durant cette enquête, appellent des réponses précises et motivées de la part de la Communauté de Communes du Pays des Abers, porteur du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COAT MEAL.

Annexe 1 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS ORALES

Permanence du lundi 20 novembre 2017(Coat-Méal) :

10H00 : Monsieur et Madame LE DEVEHAT Bernard et Jeanine, demeurant route de Kéranbleau à Coat-Méal

- Propriétaires des parcelles n° 877 et 844, classées en zonage Azh au projet de PLU,
- Parcelles achetées en 1986 et drainées en 1987,
- Demandent le classement en zone A parce que ce terrain ne serait plus humide,

Réponse du C.E :

Au PLU de 2006, modifié en 2010, ces deux parcelles étaient classées en zonage N.

11H35 : Monsieur MENGUY Loïc, Entreprise Hextenso, Les trois curés, Coat-Méal :

- Demande de renseignements concernant la régularisation de la zone Ui2 sur laquelle est implantée son entreprise, notamment l'agrandissement de la zone qui passe de 1,29 à 1,93 ha,
- Signale une erreur sur le PADD page 8/13 paragraphe 2-2 « ...l'objectif est de maintenir, sans l'étendre, l'espace réservé aux activités artisanales au carrefour des trois curés... »
- Le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne donne aucun renseignement sur l'extension prévue de la zone Ui2 des 3 curés.
- Demande la mise à jour de ces documents constitutifs du projet de PLU.

Réponse du C.E.:

Le projet de PLU prend bien en compte l'extension de la zone artisanale Ui2 des 3 curés.

Permanence du mardi 28 novembre 2017 (Coat-Méal) :

15H10 : Monsieur et Madame DEVAUCHELLE Bernard et Nicole, demeurant 10 Kerper à Coat-Méal :

- Le dossier présenté à l'enquête publique comporterait de nombreuses erreurs et omissions concernant le STECAL de Kerper en limitant à une construction la densification du hameau de Kerper,
- Les dispositions évoquées en page 101 du rapport de présentation et au règlement écrit applicable à la zone N et Nh interdisent des nouvelles constructions.
- Notre propriété, d'une surface de 6000m² permet la construction de deux maisons (2000m² de disponibles),
- La demande de Certificat d'urbanisme opérationnel déposé en février 2005 a obtenu un avis favorable,
- Demandent que leur terrain soit déclaré constructible dans le cadre du STECAL.

Réponse du C.E

*Lecture de la page 101/175 de rapport de présentation, au paragraphe « **extension prioritaire des secteurs d'habitat au niveau du bourg** » il est mentionné :*

- *Les deux STECAL de Kérambleau et de Kerper se verront conforter principalement par densification de l'existant, dans le respect de leur enveloppe urbaine existante,*

- *Concernant le STECAL de Kerper, l'inventaire du potentiel identifie une parcelle non construite disponible pour 1 logement en tenant compte des densités du SCoT (reprise dans le PADD et le dossier de PLU) à savoir 12 logements/ha.*

16H30 : Monsieur et Madame LE DEVEHAT Bernard et Jeanine, demeurant route de Kéranbleau à Coat-Méal, (déjà reçus le 20 novembre)

- Propriétaires des parcelles n° 877 et 844, (zonage AZH au projet de PLU,
- Dépôt de documents pour être annexés au registre d'enquête,
- Madame LE DEVEHAT signale que la liste des ICPE mentionnée à la page 93/175 du rapport de présentation n'est pas exacte : le nom de M. GOACHET Jean-Yves n'y figure pas. Il utilise une unité mobile de brulage de lisier (procédé SMELOX) provoquant des nuisances olfactives très importantes et nocives.
- Cette activité devrait être répertoriée dans les ICPE.

17H05 : Monsieur LARS Marc, demeurant 3 Kerper à Coat-Méal :

- Propriétaire de la parcelle n° 1370 au hameau de Kerper,
- Dans le cadre du STECAL cette parcelle serait constructible,
- Pas de certificat d'urbanisme demandé (pas d'intention de construire à ce jour)
- Demande à rester en Uhc (PLU de 2006, modifié en 2010).

Permanence du mercredi 6 décembre 2017 (CCPA de Plabennec) :

Aucune visite

Permanence du jeudi 14 décembre 2017 (Coat-Méal) :

10H25 : Monsieur et Madame PELLETIER Alain et Marie-Pierre, demeurant au LD « Escopty » à Coat-Méal :

- Propriétaire de 7 ha depuis 2001,
- Prairie humide, bâtiments existants restaurés,
- Terrains et bâtiments classés en zonage AP (périmètre B de la protection du captage),
- Souhaite procéder à la restauration d'un bâtiment d'habitation destiné à son gendre, agriculteur Bio qui exploite de 2,5 ha de ses terres.

11H05 : Monsieur et Madame JAFFRES André et Yveline, demeurant 6 rue Le Godinec à Bohars :

- Propriétaires des parcelles 32, 189, 35 et 174 au LD « Mengleuz »,
- Parcelles classées en zonage 1 AUhb,
- Demande de renseignements concernant l'OAP 2.

Réponse du C.E:

Les renseignements souhaités ont été fournis.

Permanence du vendredi 22 décembre 2017 (Coat-Méal) :

13H40 : Monsieur PELLETIER Alain, demeurant au LD « Escopty » à Coat-Méal :

- Dépôt d'une observation dactylographiée accompagnée de deux annexes,
- Confirme la demande exprimée le 14 décembre concernant la possibilité de rénover un bâtiment (dans le cadre de l'ensemble de l'existant) pour loger son gendre exploitant agricole.

15H05 : Madame DEVAUCHELLE Nicole, demeurant 10 Kerper à Coat-Méal :

- S'informe suite au dépôt d'une observation dactylographiée, annexée en page 7 du registre,
- Demande que son terrain reste constructible et nous rappelle que le rapport de présentation, en page 101, préconise la densification de l'existant (le SCoT du pays de Brest mentionne 12 habitations à l'hectare),
- Pages 72 et 75 du règlement écrit concernant le zonage N, demande :
 - Article N.1, par 1, soit modifié et que la mention « sont interdits en tous secteurs N.....les lotissements de toute nature »,
 - Article N.2. soit clarifié et précise les constructions possibles,
- Page 106 du rapport de présentation, la clarification du document graphique (potentiel foncier) : « secteurs non retenus » Kerper, parcelle non construite.

Réponse du C.E:

Le document graphique de la page 106 du rapport de présentation est effectivement difficilement exploitable en ce qui concerne les STECAL de Kerper et de Kérambleau. Concernant le règlement écrit du zonage N (et Nh) des précisions sont souhaitables.

Annexe 2 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES

Registre de Coat-Meal (mairie) :

P. 1 : MENGUY Loïc :

- Demande confirmation de la modification du zonage UI2 (LD Croas-an-tri-Person) du secteur des 3 Curés.

P.2 et 3 : LE DEVEHAT Bernard et Jeanine :

- Propriétaires des parcelles 844 et 877 classées en Azh au projet de PLU.
- Ces parcelles drainées en 1987 ne sont pas humides,
- Demandent qu'elles soient classées en zonage A.

Commentaire du CE :

Ces deux parcelles sont en zonage A au PLU de 2006.

Documents annexés attestant du drainage réalisé.

P.4 : LE DEVEHAT Jeanine :

- Signale l'utilisation par le GAEC GOADEC d'une unité mobile de brûlage lisier (procédé SMELOX) très polluante,
- Demande que l'installation et l'activité de cette unité mobile fasse l'objet d'une autorisation et soit classée en ICPE mentionnée dans le règlement écrit (page 93/175).

P.5 : LARS Marc :

- Propriétaire de la parcelle 1370 au hameau de Kerper,
- Classement en zonage Nh,
- Demande que ce terrain reste en zonage UHc.

Commentaire du CE :

Cette parcelle serait identifiée constructible dans le cadre du STECAL et sur le document graphique de la page 106 du rapport de présentation.

P.6 : MERRIEN Elisabeth et Jean-Michel :

- Concernant les parcelles C 189, 188 et 34,
- N'envisagent pas de vendre ces parcelles avant plusieurs années.

Commentaire du CE :

Parcelles en zonage 1AUhb – secteur de Mengleuz Ouest faisant l'objet d'un programme « habitat et activités compatibles » - OAP pages 14 et 15.

P.7 : M. et Mme DEVAUCHELLE :

Dépôt de deux documents annexés au registre concernant des observations relatives :

- au projet de PLU (cours d'eau, remontées de nappe et traitement du lisier SMELOX,
- au statut constructible de leur propriété au hameau de Kerper.

Les observations exprimées :

- Contestent les termes du zonage N définis aux pages 72 – 75 du règlement écrit qui les pénalisent pour la réalisation de nouveaux bâtiments dans leur propriété.

- Demandent que le STECAL de Kerper reprenne les mêmes conditions de construction que le zonage UHc du PLU de 2006,
- Demandent une requalification du zonage du secteur bâti de Kerper en zone U et l'annulation de la mention interdisant les lotissements de toute nature en zone N.

Commentaire du CE :

Le CDPENAF, consulté le 11 juillet 2017, émet un avis favorable à la délimitation du secteur Ah de Kerper ?, alors que le projet de PLU classe ce secteur de Kerper en zonage Nh.

La commission dans ce document émet un avis favorable sur les dispositions du règlement des zones A et N du projet de PLU de Coat-Méal qui permettent les annexes et extensions d'habitation.

Il y a lieu de clarifier et de préciser le statut constructible du hameau de Kerper classé en STECAL et de le mettre en conformité avec les avis des PPA, notamment la DDTM, et l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 juillet 2012 cité par Mme DEVAUCHELLE.

P.8 : PELLETIER Alain :

Remise d'une note dactylographiée demandant la restauration et l'aménagement d'un bâtiment ancien permettant de loger l'exploitant de 2,5 ha de ses terres en cultures bio (documents annexés au registre).

Registre de Plabennec (CCPA) :

Aucune observation d'enregistrée durant les 33 jours de l'enquête.

Annexe 3 - SYNTHÈSE DES AVIS ET RÉSERVES DES PPA (extraits)

CDPENAF :

Consultation de la commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 11 juillet 2017,

1. Consultation au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (règlement des zones agricoles et naturelles permettant les annexes et extensions d'habitations) :

Nombre de votants : 14 - Nombre d'avis favorable : 0, Nombre d'avis favorable avec réserves: 14, Nombre d'avis défavorable : 0.

Sous réserve d'intégrer dans le règlement écrit les dispositions suivantes :

- *préciser que les extensions et les annexes d'habitation ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;*
- *limiter la hauteur des extensions en zone naturelle à celle de l'habitation existante et au maximum à 9 mètres;*
- *limiter la taille des piscines à 50 m².*

2. Consultation au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme (secteur de taille et de capacités d'accueil limitées):

- La délimitation du secteur Ah de Kérambléau est soumise au vote : Nombre de votants : 14 - Nombre d'avis favorable: 0, Nombre d'avis défavorable : 14.
- La délimitation du secteur Ah de Kerper est soumise au vote : Nombre de votants : 14 - Nombre d'avis favorable: 14, Nombre d'avis défavorable: 0.

La commission émet un avis favorable à la délimitation du secteur Ah de Kerper et défavorable à la délimitation du secteur Ah de Kérambléau, considérant qu'elle offre la possibilité de construction d'habitations à proximité de sièges d'exploitations agricoles en activités.

DDTM. Pôle Aménagement et territoires de l'arrondissement de Brest

Le rapport de synthèse du projet de PLU arrêté de Coat-Méal réalisé par les services de l'Etat, en date du 9 août 2017, émet plusieurs réserves, notamment (annexe 18) :

1. Lors de la séance du 11 juillet 2017, la CDPENAF a émis un avis favorable à la délimitation du STECAL de Kerper et défavorable à celle de Kérambléau considérant qu'elle offre la possibilité de construction d'habitations à proximité de sièges d'exploitations agricoles en activités. Ce second secteur sera à classer en zone agricole (A).
2. Par ailleurs, il est à noter que le secteur de Kerper est soumis à un risque fort de remontée de nappe dont il est traité dans le paragraphe correspondant (cf. chapitre 3.5 - prévention des risques et des nuisances).

Au niveau du secteur de Kerper, le risque de remontée de nappe souterraine est considéré comme fort et sur une partie de celui de Kerambléau comme moyen. Le règlement du PLU (pièces écrites et graphiques) devra prévoir des dispositions particulières relative à la constructibilité sur ces secteurs afin de ne pas accroître la vulnérabilité de la population (restriction des destinations, niveaux minimum des pièces de vies, etc.) en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

La collectivité précise que le recours à l'assainissement non collectif est possible compte tenu du résultat d'aptitude des sols sur les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (hameaux de Kerper et de Kerambléau). Or, ce résultat n'est pas présenté dans le zonage d'assainissement. Il est nécessaire avant d'ouvrir ces zones à l'urbanisation qu'un complément d'étude soit effectué afin de vérifier si le sol est apte à l'assainissement individuel ou si une extension du réseau d'assainissement collectif est possible et envisagée.

3. Aucun espace boisé n'est classé dans le projet de PLU arrêté. Or, le PLU de 2006 classe 23,24 hectares sur cinq secteurs du territoire communal de Coat-Méal. La majorité d'entre eux a été identifiée dans le projet de PLU arrêté comme des éléments du paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sauf sur une partie des secteurs du Questel et de Milin ar Roch.

Le rapport de présentation devra être complété car il n'est pas suffisamment étayé pour justifier de ce déclassement.

4. Les eaux usées de 720 habitants de la commune étaient acheminées vers la station d'épuration de Coat-Méal de type lagunage naturel d'une capacité de 700 équivalents habitants (EH) mis en service en 1998. Lors du bilan de fonctionnement réalisé en 2017, il a été constaté un fort impact du rejet sur la qualité de l'eau du milieu récepteur par manque de dilution. Aussi, depuis février 2017, le réseau d'assainissement collectif de Coat-Méal a été raccordé à la station d'épuration de Bourg-Blanc de type « boues activées - aération prolongée » d'une capacité nominale de 4 000 EH mis en service en 2003. Le rapport de présentation précise que 1 006 branchements représentant 2 850 habitants étaient raccordés à la station d'épuration de Bourg-Blanc. Il indique que cette station a la capacité suffisante pour assurer le traitement des effluents de la commune de Coat-Méal.

Le rapport de présentation devra être complété afin de préciser si cela vaut également pour la population future des deux communes.

Chambre d'agriculture du Finistère

Dans son courrier en date du 21 août 2017, la chambre d'agriculture du Finistère exprime quelques remarques qui appellent des modifications à apporter :

Concernant le règlement écrit :

(page 62) Concernant les possibilités d'implantation d'installation de production d'énergie renouvelable et les installations nécessaires à leur exploitation, il serait souhaitable de préciser « Production d'énergie renouvelable à partir de matières premières majoritairement d'origines agricoles », afin de limiter l'ouverture à tous types de projet non en lien avec la vocation agricole du secteur.

(page 62) Vous avez inscrit une ligne spécifique pour les constructions et installations nécessaires aux activités équestres. Si ces activités répondent aux dispositions du L 311-1 du code rural, cette distinction vis-à-vis des activités agricoles n'est nullement nécessaire. Dès lors, nous demandons de l'extraire de votre règlement.

Concernant les possibilités de restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs (page 62), il conviendrait de préciser les bâtiments dont il reste « 3 murs minimum ».

Concernant le règlement graphique :

Nous relevons une seule STECAL sur la commune de Coat Méal sur le secteur de Kerambleau.

Ce zonage permettant d'offrir un lot en extension d'urbanisation vers un siège d'exploitation en activité, nous demandons à restreindre celui-ci sur sa partie Ouest.



Le zonage A reprend essentiellement des espaces agricoles majeurs. Il aurait été souhaitable d'indiquer ce zonage de l'année de réalisation du PLU pour s'assurer de la vocation du zonage à l'échéance de 20 ans.

L'Agence Régionale de Santé (ARS)

L'ARS émet un avis favorable à sa réponse du 8 juillet 2017, sous réserve de la prise en compte des réserves émises :

Concernant les zones d'urbanisation qui sont envisagées, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, pouvant conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

La station de Bourg-Blanc (mise en service en 2003) est une filière à boues activées à aération prolongée d'une capacité nominale de 4000 équivalents-habitants (EH).

Sa capacité est suffisante pour recevoir les effluents de Coat-Méal actuellement et dans le futur : charge organique actuelle de 2700 EH et prévision de charge organique de 832 EH dans 30 ans pour Coat-Méal. La charge annuelle moyenne organique est de 47 % et de 27 à 100 % pour la charge hydraulique moyenne : elle est donc sensible aux infiltrations. Ces variations de la charge hydraulique reçue peuvent entraîner des dysfonctionnements.

Le zonage d'assainissement a été mis à jour en 2017. Il recouvre une partie du bourg.

On note que les extensions d'urbanisation ne seront pas toutes raccordées ou raccordables au réseau public de collecte des eaux usées. Ainsi certaines zones 1Auh proches du bourg ne seront pas raccordées pour des raisons économiques alors que l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est moyenne à médiocre pour certaines parcelles.

On remarque une incohérence entre les OAP qui indiquent que toutes les zones 1Auh seront raccordées à l'assainissement collectif et le zonage qui indique que certaines zones 1Auh comme les deux zones de Mengleuz ne sont pas comprises dans le collectif.

Il est aussi étonnant de classer la zone de Pen ar Ch'oat dans le zonage collectif alors que sur le règlement cette zone reste en A et n'est pas prévue à l'urbanisation, y compris en 2Au.

Il faut noter que ce zonage d'assainissement a fait l'objet d'une demande d'évaluation environnementale par la Mission régionale d'autorité environnementale en raison entre autres de l'analyse essentiellement économique et des usages sensibles (usages conchylicoles dans l'Aber Benoit en aval). Il aurait été intéressant que cette évaluation environnementale soit fournie au dossier.

Une cartographie de l'aptitude des sols a été réalisée lors de la révision du zonage d'assainissement. L'aptitude des sols sur la commune est bonne à médiocre selon la pédologie. Selon le rapport d'étude, la mise en place de l'assainissement non collectif ne pose pas de problème. Cependant dans certains secteurs de la commune, l'installation d'un assainissement peut être difficile. Ces secteurs n'ont pourtant pas été inclus systématiquement dans le zonage d'assainissement collectif.

Il est prévu une autorisation d'urbanisation (Secteur de taille et de capacité d'accueil limités STECAL) sur les deux hameaux de Kerambleau et de Kerper. Le rapport de présentation précise p 101 que l'assainissement individuel est possible compte tenu du résultat de l'aptitude des sols. Or les résultats de ces études d'aptitude ne sont pas présentés dans le zonage d'assainissement.

Pays de Brest – Pôle Métropolitain

Le Pôle métropolitain du Pays de Brest donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Coat-Méal au regard de la qualité du document présenté. Le Pôle métropolitain du Pays de Brest demande les modifications suivantes afin que le document soit compatible avec le SCoT :

- La correction de la carte des continuités vertes et bleues du SCoT page 73 du rapport de présentation
- La précision de la date de départ des vingt ans pour la préservation de la pérennité de l'espace agricole
- La précision de l'intérêt patrimonial pour le changement de destination
- Le respect d'une production de logements locatifs conventionnés de 5% minimum du parc des résidences principales à échéance du SCoT, sous réserve de la vérification d'une réelle demande
- L'indication que le PLU ne prévoit pas de mesures d'interdiction générale d'équipements de traitement et de stockage des déchets.