

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DU FINISTERE

Commune de LE CONQUET

Conclusions du Commissaire enquêteur

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE CONQUET

Je soussigné, Monsieur **Claude BAIL**, Commissaire enquêteur, désigné par décision du 26 avril 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes pour réaliser, du 28 juin au 29 juillet 2022, l'enquête publique portant sur la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de LE CONQUET (Finistère).

VU, le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 ;

VU, le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-21 ;

VU, l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 19 janvier 2021 prescrivant la modification n° 3 du PLU du Conquet ;

VU, les pièces du dossier soumis à l'enquête et l'ouverture de deux registres aux fins de recevoir les observations du public sur le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Conquet ;

VU, l'avis demandé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n° 3 du PLU du Conquet, comportant une évaluation environnementale ;

VU, l'arrêté n° AP2022 du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 3 juin 2022, portant ouverture de l'enquête publique en vue de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Conquet ;

VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté susvisé ;

VU, le certificat de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, en date du 29 juillet 2022, attestant des formalités d'affichage de l'enquête publique concernant la modification n° 3 du PLU du Conquet ;

VU, le procès verbal dressé pour clore les registres d'enquête et pour constater l'ensemble des observations, tant inscrites aux registres que reçues par moi-même ;

.../...

VU, le mémoire en réponse, en date du 16 août 2022, de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise ;

VU, les registres d'enquête ;

VU, mon rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 juin au 29 juillet 2022 en mairie du Conquet et je me suis tenu à la disposition du public les :

Vendredi	28 juin 2022	de 14 H 00 à 17 H 00
Jeudi	6 juillet 2022	de 14 H 00 à 17 H 00
Mardi	12 juillet 2022	de 14 H 00 à 17 H 00
Jeudi	21 juillet 2022	de 14 H 00 à 17 H 00
Vendredi	29 juillet 2022	de 14 H 00 à 17 H 00

Un registre d'enquête était à la disposition du public en Mairie du Conquet et un second registre était présent au siège de la CCPI à Lanrivoaré.

Durant l'enquête 42 personnes ont été reçues lors de mes permanences mais seules 31 personnes étaient directement concernées par l'enquête.

- trois personnes ont déposé au registre d'enquête ;
- Vingt-sept courriers ou courriels m'ont été adressés et annexés au registre d'enquête déposé au Conquet ;
- Il n'y a pas eu de déposition sur le registre déposé à la CCPI de Lanrivoaré.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Conquet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2007 puis a fait l'objet de quatre procédures d'adaptation :

- Modification n° 1 approuvée le 26 février 2010
- La révision générale partielle approuvée le 28 mars 2013
- La modification simplifiée n° 1 approuvée le 5 février 2014
- La modification n° 2 approuvée le 27 juin 2018

Afin de faire évoluer certains éléments du PLU tout en respectant l'économie générale du PADD, le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise a prescrit par arrêté en date du 20 novembre 2020, la modification n° 3 du PLU.

Les différents points de la modification n° 3 du P.L.U. cités ci-dessous, ont été examinés :

La modification du règlement graphique comporte la création de deux nouveaux emplacements réservés :

- E.R.4 : destiné à la réalisation d'une aire de stationnement et d'aménagement routier d'environ 500 places concernant l'activité et le tourisme pour la commune et facilitant le stationnement pour les personnes devant se rendre dans les îles (Molène – Ouessant).

Il est à remarquer que plusieurs personnes et une association (ASPECT) sont venues faire connaître leurs oppositions à ce projet. Elles estiment qu'il serait préférable de réserver cette zone pour de l'habitat ; craignent des impacts possibles sur la circulation routière et émettent des doutes sur la nécessité de faire un si grand parking. L'association ASPECT estime également que ce projet de parking va à l'encontre de la loi « Climat et Résilience » d'août 2021.

.../...

De nombreuses personnes craignent pour la sécurité et pensent que ces terrains pourraient être urbanisés. Ils estiment également que ce parking ne profitera réellement qu'aux iliens et aux visiteurs.

Dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire traite clairement l'ensemble des questionnements exprimés durant l'enquête.

Un cheminement sécurisé (piétons, enfants, personnes à mobilité réduite, etc.) est prévu. Toutefois, il conviendra de prendre des mesures de sécurisation concernant la circulation des véhicules à moteur (réduction de la vitesse, passages protégés, trottoirs interdits pour stationner, etc.).

- E.R.3 : destiné à la création, dans la continuité du cimetière existant, à la création d'un espace destiné à la dispersion des cendres « Jardin du Souvenir » ainsi qu'à l'implantation de cavurnes.

L'enfouissement des corps ne sera pas autorisé, aucune analyse du sol n'a été effectuée. La zone est identifiée dans l'inventaire permanent des zones humides du Finistère. Toutefois la dispersion de cendres (produit inerte) dans un espace dédié ne semble pas poser problème ; il en va de même pour la mise en place de cavurnes.

Le projet de modification du règlement écrit consiste à préciser des points de rédaction du règlement :

L'article 11 du règlement écrit sera modifié pour préciser que les clôtures en briques d'aggloméré devront être enduites sur les deux faces du mur.

D'autre part il est précisé, pour les secteurs situés dans le périmètre SPR, que la hauteur des murs sera de 1,50 m maximum, mais qu'il sera possible de réaliser une hauteur supérieure, en cohérence avec l'existant, en introduisant une règle à l'article 11 des zones Uha et Uhb

Modification du règlement écrit concernant les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc afin de porter l'emprise au sol de 30% actuellement à 40% et porter la hauteur au faitage de 7 m actuellement à 8 m. Ces mesures permettront d'accentuer la densification afin de tenir compte de la nécessité d'économiser la surface constructible.

Adapter l'annexe du règlement écrit afin d'exonérer les commerces de moins 150m² de l'obligation de créer une place de stationnement.

Introduction dans le règlement écrit une référence au nuancier de couleur des façades.

Mettre à jour les annexes obligatoires du PLU en y insérant la carte des taux de la part communale de la Taxe d'Aménagement et celle des bois relevant du régime forestier.

L'ensemble des modifications mentionnées ci-dessus vont faciliter la densification de la commune sans empiéter sur les zones agricoles et en tenant compte des contraintes de la loi Littoral. Le souhait de faciliter l'installation de petits commerces en centre bourg constituera un attrait touristique conséquent pour cette commune de caractère, point de passage important pour se rendre dans les îles de Molène et Ouessant.

Les Orientations d'Aménagement à créer sont au nombre de 15, destinées à l'habitat. La densité retenue dans le projet de modification est de 15 log/ha. Après réflexions, l'avis du Président de la CCPI et pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, il faudrait s'orienter vers une densité de 20 log/ha pour les zones de 4000 m² et plus, laisser les autres à 15 log/ha.

En outre, l'emprise au sol devrait être définie lors de l'établissement du règlement de chaque zone afin de tenir compte du projet d'aménagement.

L'Orientation d'Aménagement Patrimoniale de « Portez ». Ce secteur avait été exclu de l'AVAP approuvée le 17 juin 2018 ; l'enquête publique de l'AVAP avait identifié cette situation particulière et il était souhaité d'intégrer « Portez » dans l'AVAP. Pour répondre à cet état de fait, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Patrimoniale afin de préserver la qualité du patrimoine et son environnement.

L'Orientation d'Aménagement Touristique est destinée à recevoir, sur une zone 1AUI, qui sera reclassée 1AUt (à vocation d'activités et d'hébergement touristique) en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement touristique insolite de plein air.

Lors de l'enquête il a été indiqué que l'activité de la ferme pédagogique est interrompue depuis 2011. Ce fait m'a été confirmé par plusieurs personnes qui craignent que ce changement de zonage (1AUt au lieu de 1AUI) n'ouvre la voie à de l'urbanisation.

Dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire indique que le projet consiste en la création d'habitats légers et de loisirs. Il fait également savoir qu'il ne s'agit pas d'un camping traditionnel avec tentes et caravanes.

Lors de l'enquête j'ai remarqué que de nombreuses contraintes sont présentes pour ce projet (voies d'accès et stationnement, chemin communal traversant le site, maintien des talus arborés et des arbres in-situ, eau courante et sanitaires). S'il s'avère exact que l'activité de ferme pédagogique n'existe plus, il serait nécessaire d'obtenir un calendrier de projet précis, validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

En cas d'absence de projet validé, d'un calendrier pour la mise en service de ce camping, il me semblerait préférable de reclasser cette zone en « N » (naturelle), ce qui supprimerait les craintes exprimées d'une extension de l'urbanisme.

L'examen de l'ensemble des éléments de l'enquête devrait permettre, grâce au mémoire en réponse notamment, de préciser certains points du dossier soulevés par le questionnement de la population.

Si l'Emplacement réservé n° 3 (« Jardin du Souvenir), la modification du règlement (pièce Ecrite – document Graphique), l'ajout d'un nuancier de couleur, de l'intégration des cartes des taux de la Taxe d'Aménagement et des Bois relevant du régime forestier, n'appellent pas à des observations particulières.

Il m'est apparu que pour l'emplacement réservé n° 4, une certaine opposition s'est manifestée ; formulant des doutes sur l'utilité réelle de ce projet de parking de 500 places et indiquant que ces terrains pourraient être urbanisés. Ils estiment également que ce parking ne profitera réellement qu'aux iliens et aux visiteurs.

Le mémoire en réponse répond à la plupart des observations, néanmoins il m'est apparu qu'il conviendra de tenir compte de la nécessité d'un cheminement piétonnier sécurisé entre le parking et le port. Les accès au parking devraient comporter une entrée et sortie et un remaniement de voirie va s'avérer nécessaire.

En ce qui concerne le remplacement de la zone 1AUI en zone 1AUt hormis les différents problèmes d'accès, la nature du projet n'est pas clairement démontrée (absence de descriptif des installations futures).

L'analyse des incidences environnementales indique un impact négligeable sur tous les éléments examinés.

Après avoir examiné l'ensemble du dossier soumis à enquête, visité les lieux en compagnie de Monsieur **Laurent DEROUARD**, Chargé de planification urbaine à la CCPI, avoir rencontré toutes les personnes soucieuses de l'évolution de la commune, avoir entendu toutes les personnes intéressées par la modification du PLU qui se sont présentées lors de mes permanences ; j'estime avoir pu me forger une opinion personnelle sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme du CONQUET.

Compte tenu de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, de l'avis des personnes publiques associées, du rapport d'incidence environnementale, du mémoire en réponse établi par le pétitionnaire à l'issue de l'enquête.

Je **RECOMMANDE** :

- De tenir compte de la nécessité de définir un cheminement sécurisé du parking au port et de le faire savoir par une signalisation adéquate.
- De définir les aménagements routiers nécessaires à l'utilisation du parking.
- D'étudier la possibilité de mettre en place un système de navette, du parking au port (essentiellement au profit des personnes à mobilité réduite, d'enfants, etc.).
- De demander, au propriétaire de la zone 1AUt, la présentation d'un projet d'aménagement de son futur camping, tenant compte de l'ensemble des contraintes énoncées ci-dessus. ainsi qu'un calendrier d'exécution du projet.
- En cas de non aménagement du futur camping, conformément au calendrier d'exécution présenté, il serait préférable de reclasser la zone 1AUt en zone « N » naturelle.

En conséquence, j'estime pouvoir émettre un avis **FAVORABLE** au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme du CONQUET.

Fait à LA FOREST LANDERNEAU
le 30 août 2022
le Commissaire enquêteur,

