

Arrêté du président de la communauté de communes du Pays d'Iroise du 19 avril 2022

COMMUNE DE PLOUGONVELIN
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION
N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête N°E220030/35

17 mai 2022 – 17 juin 2022

Partie 2
AVIS ET CONCLUSIONS

SOMMAIRE

RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
Objet de l'enquête publique	3
Déroulement de l'enquête publique	3
Bilan de l'enquête publique	4
APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
Changements de destination.....	5
OAP Les Bergeronnettes	7
Pointe Saint Mathieu.....	9
Mixité sociale	11
Zones humides dégradées.....	13
Constructibilité en limites séparatives.....	14
Emplacement réservé n°15	15
Zone 1AUL.....	15
Mouvements de terre	16
Hors enquête, divers : préservation du cadre de vie.....	17
Hors enquête : demandes et questions diverses	20
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET	22

RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Objet de l'enquête publique

Par délibération du 19 janvier 2021, le président de Pays d'Iroise Communauté a tiré le bilan de la concertation et a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plougonvelin.

Le projet de modification du PLU présenté à l'enquête, les différents objets

- **Adapter le règlement écrit** pour supprimer la notion de mouvements de terre qui prête à confusion, pour adapter la règle des distances en limites séparatives lorsqu'il s'agit d'extension, pour créer un règlement à la zone 1AUL qui ne dispose pas de règles dans le PLU en vigueur (oubli dans le PLU approuvé en 2018 - erreur matérielle) et enfin pour rajouter dans le règlement de la zone N une interdiction de stationnement des caravanes plus de 3 mois (comme dans le règlement zone A).
- **Vérifier et adapter le règlement graphique et écrit** en fonction de l'étude sur les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle en précisant les possibilités en termes de changement de destination en zone agricole et naturelle.
- **Modifier les règlements graphique et écrit** pour reclasser la zone Nt de la Pointe Saint-Mathieu en une nouvelle zone Nt1 autorisant, seulement à vocation d'activité, les extensions limitées, les changements de destination et à titre exceptionnel, les nouvelles implantations commerciales en lien direct avec le site et les équipements touristiques de la Pointe Saint-Mathieu. En parallèle le reclassement d'une petite partie de la zone NL, abritant les toilettes publiques et les bâtiments de l'ancienne ferme Mazé vers la nouvelle zone Nt1.
- **Modifier le règlement graphique et écrit ainsi que le document d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)** en ce qui concerne l'application des servitudes de mixité sociale.
- **Modifier le règlement graphique** pour supprimer pour partie l'emplacement réservé n°15 et pour compléter l'inventaire des zones humides avec les zones humides dégradées.
- **Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°18** du secteur des Bergeronnettes, pour en redéfinir l'accès.

Déroulement de l'enquête publique

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 22 mars 2022, M. Jean-Luc ESCANDE, commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 19 avril 2022. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 17 mai 2022 à 09h00 au 17 juin 2022 à 17h00. Il précise que le public pouvait formuler ses observations soit dans les registres d'enquête déposés dans chaque lieu d'enquête, soit par courrier, soit à l'adresse électronique suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh.

Le dossier d'enquête était consultable :

- sur le site internet de la commune : plougonvelin.fr,
- sur le site internet de la Communauté de Communes Pays d'Iroise : pays-iroise.bzh,

- ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la CCPI, accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

L'enquête a également été annoncée sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, il y a reçu 46 personnes.

Dates	Lieu	Matin	Après-midi	Nombre de personnes reçues
Mardi 17 mai 2022	PLOUGONVELIN	09h00 - 12h00		14
Samedi 04 juin 2022	PLOUGONVELIN	09h00 - 12h00		10
Vendredi 17 juin 2022	LANRIVOARE	09h00 - 12h00		7
Vendredi 17 juin 2022	PLOUGONVELIN		14h00 – 17h00	15
TOTAL				46

Les permanences en mairie de Plougonvelin ont été denses, le public a dû systématiquement patienter à l'extérieur de la permanence du commissaire enquêteur.

En dehors de ces permanences, quelques personnes sont venues prendre connaissance des dossiers d'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans le calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations sur les registres d'enquête, par courrier ou par courriel.

Bilan de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de Plougonvelin a donné lieu à **35 observations orales et 48 contributions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- 13 contributions sur le registre de Plougonvelin, RP 1 à RP 13,
- 3 contributions sur le registre de la communauté de communes, RL 1 à RL 3,
- 12 courriers, C1 à C12,
- 20 courriels, M01 à M 019 avec un courriel M 06 bis.

Les 83 contributions ont été ventilées en 70 observations.

Précisions

- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises
- Certaines contributions comportent plusieurs signatures
- Chaque contribution peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents

- Les contributions inscrites dans les registres, les messages reçus par la voie électronique et les courriers déposés ou adressés, ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. Le contenu de ces contributions a été ventilé par thèmes.

Une association s'est exprimée sur cette enquête. Il s'agit du comité d'organisation du Trail du bout du monde, M07.

Plusieurs élus ont formulé des observations sur le projet de modification.

Nature des observations	Nombre de remarques
<i>Changements de destination</i>	<i>1</i>
<i>OAP Les Bergeronnettes</i>	<i>10</i>
<i>Saint Mathieu</i>	<i>12</i>
<i>Servitudes de mixité sociale</i>	<i>8</i>
<i>Zones humides dégradées</i>	<i>5</i>
<i>Constructibilité en limites séparatives</i>	<i>2</i>
<i>Emplacement réservé n°15</i>	<i>1</i>
<i>Hors enquête : préservation du cadre de vie</i>	<i>17</i>
<i>Hors enquête : demandes et questions diverses</i>	<i>14</i>
Total	70

Le 24 juin 2022, le commissaire enquêteur a rencontré :

- M TALARMIN, président de Pays d'Iroise Communauté
- M DEROUARD, chargé de planification urbaine/PLUi à Pays d'Iroise Communauté
- Mme CALVEZ, adjointe à l'urbanisme, mairie de Plougonvelin

et leur a communiqué les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse, accompagnées d'une liste de questions (annexe 1 du rapport d'enquête). Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique le 06 juillet (annexe 2 du rapport d'enquête). Le commissaire enquêteur a procédé le vendredi 08 juillet, en compagnie de M. DEROUARD, à la reconnaissance de certains sites concernés par les observations.

APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Changements de destination

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Changements de destination					
C04, M09	Mme Armelle JAOUEN, conseillère communautaire CCPI, conseillère municipale à Saint Renan. Mr Philippe RIS, conseiller municipal à Plougonvelin	Non-conformité avec le SCoT du Pays de Brest. Avant de permettre un changement de destination, le PLU doit identifier dans le règlement graphique : les zones pouvant accueillir un assainissement individuel, les bâtiments présentant un intérêt architectural ou de patrimoine rural, les zones d'épandage, les zones agricoles littorales, les zones littorales à enjeu de reconquête agricole et les zones de potentiel pour les énergies renouvelables. Dans le PLU de Plougonvelin, ces zones ne sont pas identifiées alors qu'une ou plusieurs zones entrent dans ces catégories. Si l'objectif de la modification du PLU était de se mettre en conformité avec le SCoT, alors il fallait s'en donner les moyens et effectuer les zonages nécessaires. Il convenait également d'adapter le règlement écrit du PLU pour l'adapter aux critères du SCoT de 2019. Curieusement, c'est la date de 2018 et non celle de la modification de 2019 qui est citée pour la validité du SCoT et seuls 3 critères du SCoT sont mentionnés (bâtiment situé à plus de 200m d'une exploitation, bâtiment n'étant pas une ruine, bâtiment de plus de 60m ² au sol). L'ajout du critère "le bâtiment n'a pas vocation d'habitat" est là aussi, curieux. La modification proposée n'est pas conforme au SCoT (liste des critères non exhaustive) en dépit de la volonté apparente d'adapter le PLU pour le rendre conforme. Les règles d'implantations de tiers dans l'espace agricole et la "traduction" du SCoT dans les PLU doivent être réfléchies au niveau communautaire et attendre l'élaboration du PLUi. Il est également prématuré de valider des changements de destination alors que c'est un sujet actuellement en débat dans le cadre de la révision du SCoT.	Avis défavorable	Changements de destination	Dans le cadre de la modification n°2 du PLU qui vient d'être lancée, toutes les zones AU vont être revues (ainsi que les OAP correspondantes pour qu'elles soient mises en compatibilité avec les densités minimales de 15 logements/ha.
C 04, M 09	Mme Armelle JAOUEN, conseillère communautaire CCPI, conseillère municipale à Saint Renan. Mr Philippe RIS, conseiller municipal à Plougonvelin	Devenir des bâtiments ne pouvant changer de destination. 75 bâtiments auparavant identifiés perdent la possibilité de changer de destination. Certains de ces bâtiments appartiennent à des propriétaires qui ont transformé leur GAEC ou EARL en SCI avec un objet social de nature immobilière. On peut se demander si l'objectif ne demeure pas de changer effectivement de destination mais en s'affranchissant de toute demande, certains bâtiments agricoles ayant déjà changé de destination. La technique de contournement pourrait être la suivante : créer des logements dans des bâtiments agricoles en espérant qu'avec l'usage, cette vocation d'habitat leur soit finalement attribuée rétroactivement. Demande que les modifications éventuelles du PLU ne facilitent pas de tels mécanismes de contournement des règles.	Avis défavorable	Changements de destination	Dans le cadre de cette modification n°1 du PLU, l'étude des possibilités de changement de destination a permis de clarifier la situation en passant de 75 bâtis identifiés à 9 puis 7 en tenant compte du passage de la valeur de l'emprise au sol de 50 à 60 m ² . Les changements de destination ne seront définitivement autorisés que lors du dépôt d'un permis de construire avec avis conforme de la CDPENAF sur le projet présenté avec toutes les informations complémentaires qui seront réalisées à ce moment-là (situation vis à vis de l'assainissement autonome et de l'épandage agricole).
Q1 CE		Le préfet du Finistère demande que l'avis de la CDPENAF, concernant 2 bâtiments étoilés de surface au sol réduite, soit pris en compte. Est-ce que l'ensemble ou une partie des bâtiments actuellement étoilés ont pu faire l'objet de vérifications complémentaires afin d'étayer la proposition actuelle de déclassement ?			Oui terrain fait sur les 2 sites (Kerzéanton et Kérambellec). Les bâtis étoilés de Kerzéanton sont en fait constitués chacun de 2 bâtis : ceux à l'Est comprennent une partie avec murs en agglomération ciment et ceux à l'Ouest ont 2 hauteurs différentes.
DDTM/ CDPENAF		Il est envisagé de passer de 84 à 9 bâtiments, les bâtiments situés en zone agricole susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments intègrent bien les critères du SCoT de Brest et répondent à la majorité des critères validés par la CDPENAF. Néanmoins, 2 bâtiments ne répondent pas au critère "emprise au sol de plus de 60m ² ". Avis favorable sous réserve de ne pas identifier les bâtiments ne répondant pas au critère de surface et de vérifier l'absence de caractère d'habitation des bâtiments.			On suit l'avis en supprimant les 2 bâtis étoilés de moins de 60m ² .

Appréciation du commissaire enquêteur

La réduction des possibilités de changements de destination me paraît satisfaisante, certes non conforme en totalité, mais cohérente avec les principes édictés dans le SCoT. Ces possibilités de changements de destination demeureront théoriques et ne seront définitivement autorisés que lors du dépôt d'un permis de construire avec avis conforme de la CDPENAF sur le projet présenté et assorti des informations complémentaires indispensables (situation vis à vis de l'assainissement autonome et de l'épandage agricole). Ce point permet de lever l'incohérence relevée par les élus qui ont participé à l'enquête, ce qui, néanmoins, n'exonère pas la collectivité de ses obligations réglementaires en matière d'actualisation des documents d'urbanisme.

Si je suis conscient de la nécessité de fixer une règle d'emprise au sol minimale pour permettre un changement de destination (60m2), j'estime que l'interprétation de la règle doit être souple et que la tranche (50-60m2) doit être considérée comme susceptible d'être autorisée pour un changement de destination, en regard principalement de la composition actuelle des foyers, avec une majorité de foyers comprenant 1 ou 2 membres, et également en regard des aspirations d'une partie de nos concitoyens d'échapper aux villes et cœurs de bourg qui se densifient. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Il paraît également nécessaire, dans un souci d'équité, de se donner davantage les moyens de faire respecter ce type de règlement (les changements de destination) pour le milieu rural, évitant ainsi des contournements préjudiciables et contraires aux ambitions initiales. La question du manque de moyens n'est pas nouvelle.

OAP Les Bergeronnettes

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
OAP 18 Les Bergeronnettes					
Oral	Mr BOTOREL rue de lesminily. Mr DAVID, 3 impasse des Bergeronnettes	Accès nord : prennent acte du projet d'accès des terrains au nord par la rue des Courlis.	Avis non exprimé	OAP18 Les Bergeronnettes	Vu
Oral	Mr BOTOREL, rue de Lesminily. Mr DAVID, 3 impasse des Bergeronnettes.	Accès sud : projet prévoit d'utiliser l'accès privé existant ou un nouvel accès collé à l'accès existant. Projet ne tient pas compte d'un autre accès déjà existant, non répertorié en dépit d'un courrier de mars 2019. Demande de modification du projet pour tenir compte de l'existant.	Avis favorablesous condition	OAP 18 Les Bergeronnettes	Même si un accès existe au Sud de la parcelle C1704, il n'est pas répertorié dans l'inventaire des zones humides validé par délibération du CM de Plougonvelin du 23/01/2014 qui a été utilisé pour le règlement graphique du PLU en vigueur. Il faudrait au préalable réaliser une contre-expertise pour pouvoir modifier l'inventaire des zones humides à faire valider par le SAGE pour pouvoir modifier le PLU.
C02	Mme et Mr Pascale et Thierry QUENTIN, Bonchamp les Laval, pour un terrain sis au 1 impasse des Bergeronnettes	Accès sud : demande de modification graphique de l'accès à la parcelle sur le PLU. Erreur graphique qui ne correspond pas à l'existant.	Avis favorablesous condition	OAP18 Les Bergeronnettes	Idem ci-dessus
C02	Mme et Mr Pascale et Thierry QUENTIN, Bonchamp les Laval, pour un terrain sis au 1 impasse des Bergeronnettes	Accès nord : approbation du projet d'accès des terrains au nord de l'OAP, par la rue des Courlis.	Avis favorable	OAP18 Les Bergeronnettes	Vu
Oral	Mr Mme BALCON, 21 rue des Courlis	Prennent acte du projet de l'accès par la rue des Courlis.	Avis non exprimé	OAP18 Les Bergeronnettes	Vu

			é		
C05, M12	Mr et Mme Emilie et Didier LE ROY, 5 impasse des Bergeronnettes	Un accès est toujours manquant sur le règlement graphique du PLU; le terrain le plus au sud dispose bien d'un passage busé qui permet déjà le passage aux tracteurs en charge de l'entretien du terrain. L'accès aux terrains sud doit être prévu par ce passage busé.	Avis favorablesous condition	OAP18 Les Bergeronnettes	Idem QUENTIN Pascale ci-dessus
C05, M12	Mr et Mme Emilie et Didier LE ROY, 5 impasse des Bergeronnettes	Favorable au projet de nouvel accès par la rue des Courlis, des terrains situés au nord de l'OAP18. En effet, l'accès au nord existe déjà et sont au même niveau (pas d'obstacle à la réalisation d'un chemin), l'accès privé par le sud est pentu et nécessiterait d'importants travaux de terrassement, l'existence d'un tout à l'égout en limite des terrains Nord et Sud nepermet pas de réaliser le terrassement nécessaire pour accéder par le Sud, l'accès privé aux n°3 et 5 de l'impasse des Bergeronnettes n'est pas fait pour absorber le trafic de 8 habitations (les 2 actuelles, les 4 éventuelles des terrains nord et les 2 éventuelles des terrains sud).	Avis favorable	OAP18 Les Bergeronnettes	Vu
C06	Mr et Mme Jacqueline et Marcel DAVID, 3 impasse des Bergeronnettes. Mr et Mme Emilie et Didier LE ROY, 5 impasse des Bergeronnettes	Courrier de mars 2019, argumentaire repris dans courriers C05 et C02	Avis favorablesous condition	OAP18 Les Bergeronnettes	Vu
C07	Mr et Mme Jacqueline et Marcel DAVID, 3 impasse des Bergeronnette	Suite entrevue lors de la première permanence : il faut tenir compte du tout à l'égout en limite nord des terrains sud et de l'accès busé existant pour accéder aux terrains sud depuis l'impasse des Bergeronnettes.	Avis favorablesous condition	OAP18 Les Bergeronnettes	Vu
C07	Mr et Mme Jacqueline et Marcel DAVID, 3 impasse des Bergeronnette	Suite entrevue lors de la première permanence : approbation du projet d'accès des terrains au nord de l'OAP, par la rue des Courlis.	Avis favorable	OAP18 Les Bergeronnettes	Vu
Préfet duFinistère		Plusieurs OAP (Bertheaume, Pen Ar Mean, Lesminily, Bergeronnettes)sont modifiées sans prise en compte des densités minimales imposéespar le SCoT du Pays de Brest (15 logements à l'hectare). Le PLU doit justifier que les densités sont bien respectées ou devra être rendu compatible avec le SCoT	Avis favorable sous condition	Divers	On va revoir toutes les densités des OAP dans la MPLU2
Préfet du Finistère		Il est nécessaire de mener une politique foncière ambitieuse pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace. Il s'agit de lutter contre la rétention foncière et de favoriser l'émergence de nouveaux modes d'aménagement plus économes en foncier.	Avis non exprimé	Divers	C'est noté et sera amorcé avec l'augmentation des densités des zones 1AUH et 2AUHne bénéficiant pas encore de Permis d'Aménager.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le nouvel accès par la rue des Courlis me paraît justifié. Il réduira les besoins de terrassement pour les chemins d'accès et devrait supprimer le besoin de « franchissement » du réseau d'eaux usées existant. Les nouvelles contraintes sur la rue des Courlis me semblent acceptables.

J'estime que la question de l'accès aux parcelles depuis l'impasse des Bergeronnettes mérite un meilleur accueil de la part de l'Administration qui n'a pas, à ce jour, donné suite à un courrier des riverains datant de mars 2019. L'accès aux 2 lots depuis l'impasse des Bergeronnettes par un passage busé, dont l'existence a été vérifiée par le commissaire enquêteur, doit être corrigé et matérialisé sur le PLU. Il s'agit d'une erreur graphique.

Par ailleurs, et de manière générale, les densités des OAP doivent être revues pour être en conformité avec le SCoT du Pays de Brest. La communauté de communes s'est engagée sur ce point vis-à-vis de la préfecture du Finistère.

Pointe Saint Mathieu

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Pointe Saint Mathieu					
Oral	Mr PEYRONNET, 3 rue An Tre Kear	Promesses de pavage non tenues pour la rue An Tre Kearch.	Avis favorable sous condition	Pointe Saint Mathieu	Aucun commentaire (hors sujet par rapport à la MPLU1).
Oral	Mr PEYRONNET, 3 rue An Tre Kear	Besoin de règles communes, respectées par tous, concernant les commerces ou les bâtiments (ruines) qui appartiennent à la CCPI. Ne pas modifier les règles pour des intérêts commerciaux ou bien les modifier au bénéfice de tous.	Avis favorable sous condition	Pointe Saint Mathieu	On va autoriser les extensions limitées (30%) également aux habitations existantes.
M05	Mr Jean Marie KERBIRIOU, 5 chemin du petit phare, Le Conquet	Nous observons toute l'année, et plus particulièrement de mars à novembre, d'importants flux de marcheurs qui nous interpellent pour des conseils d'itinéraires, de points de vue ou de sites intéressants. Côté Plougonvelin, le site de Saint Mathieu est bien sûr incontournable. Il nous est demandé si un ravitaillement est possible sur site. Notre réponse est nuancée : si la crêperie reste une option abordable du point de vue des tarifs pratiqués, il n'en va pas de même pour les 2 autres restaurants. De plus, les 3 espaces de restauration actuels nécessitent une réservation préalable, et ne sont pas compatibles avec une restauration simple, rapide, bon marché et sans réservation, adaptée aux randonneurs. Un tel lieu de restauration manque, à l'évidence, sur le site de St Mathieu.	Avis non exprimé	Pointe Saint Mathieu	Le changement de destination (et les extensions de l'existant) pour de l'artisanat et commerce de détails en lien avec les activités du site de la Pointe Saint Mathieu et la restauration seront autorisés dans tous les bâtis existants de la zone Nt1.
RP7	Mr Tanguy CORRE, Saint Mathieu	Favorable au passage de la zone Nt en zone Nt1. Regrette cependant la qualification et le besoin d'une procédure de changement de destination d'un local ou d'un bien lorsque cela concerne uniquement l'aménagement intérieur du bien et qu'il n'y a pas de signe extérieur de transformation.	Avis favorable	Pointe Saint Mathieu	Les autorisations d'urbanisme pour changement de destination sont réglementées par le Code de l'Urbanisme au travers des articles R.421-1 à R.421-17-1 (PC pour chgt destination + CDPENAF OU CDNPS en zone N).
RP7	Mr Tanguy CORRE, Saint Mathieu	Demande la possibilité de démarrer une activité économique au 1 rue Antre Kreach, sans modification de l'enveloppe extérieure du bâti; demande urgente en raison de la saison estivale	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Pointe Saint Mathieu	En cours avec cette MPLU1 puisque la destination commerce de détails et de proximité en lien avec les activités du site de la Pointe St Mathieu sera autorisée.
RP13	Mme E TANGUY, Le Mezmeur 1	Très attachée au magnifique site de la Pointe Saint Mathieu et favorable à la restauration de l'abbaye qui se dégrade. Les réalisations hôtelières sont et ont été très bien réalisées.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Pointe Saint Mathieu	Vu
RL01	Anonyme	L'élargissement de la zone Nt1 devrait concerner également les parcelles E721 et E722. Il y a une erreur matérielle car le bâti ancien n'est pas cadastré et est en partie positionné sur la zone qui resterait en NL. Afin d'empêcher sa dégradation qui est certaine, il faut qu'il soit inclus dans le zonage Nt1.	Avis favorable sous condition	Pointe Saint Mathieu	Ok pour intégrer ces 2 parcelles à la zone Nt1 car correspondent à la moitié du bâtiment existant et au parking en "dur".
RL03	Mme Françoise KERYER, 5 rue Antre Kear	Demande la possibilité de réaliser une extension limitée, pour développer une activité d'artiste peintre. Favorable au projet de nouveau zonage Nt1 qui prévoit "la possibilité d'extension de manière encadrée et limitée pour l'activité"	Avis favorable	Pointe Saint Mathieu	Ok pour élargir les possibilités de changement de destination et extension limitée des bâtiments existants aux artisans/ artistes de proximité en lien avec les activités du site de la Pointe Saint-Mathieu (galeries d'arts, locaux d'artiste peintre...).
RL03	Mme Françoise KERYER, 5 rue Antre Kear, pour sa maman, rue Antre Kear	Il ne faut pas oublier que le village de Saint Mathieu abrite des habitants à l'année et qu'il serait juste de leur permettre d'aménager leur propriété et d'y faire des travaux d'extension si besoin. Il faudrait compléter la rédaction du projet pour y inclure "des possibilités d'extensions encadrées et limitées pour les particuliers" Défavorable au projet de modification du PLU, dans sa version actuelle.	Avis défavorable	Pointe Saint Mathieu	Ok pour extensions limitées des habitations existantes.

M07	Comité d'organisation du Trail du bout du monde	Intérêt réaffirmé de l'association pour la conservation du site de la pointe Saint Mathieu, cadre d'une manifestation sportive de grande ampleur qui attire des coureurs de toute la France et de l'étranger. Souhait de pérenniser l'accès au site au profit d'organisations locales et souhait d'amélioration des conditions matérielles d'accueil. Gestion locale du site par la CCPI et la commune très satisfaisante, à pérenniser.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Pointe Saint Mathieu	Vu
M06 bis	Mr Dominique CARO, 13 rue Saint Yves	Il nous est souvent demandé un petit commerce de ravitaillement rapide ou à manger sur place, facile d'accès et à prix abordable. Un tel commerce serait idéal sur le bord de la RD85 ou autour des parkings de la pointe Saint Mathieu, site emblématique et de référence pour tous, touristes et locaux	Avis non exprimé	Pointe Saint Mathieu	Ok avec la nouvelle possibilité prévue avec les changements de destination et extensions des constructions existantes pour de la restauration (tous types de restaurant) et le commerce de détails (vente à emporter).
M18, M19	Mr Pierre FABRY, 43B rue de Bertheaume. Mme Patricia LARS, 20 rue de Pen Ar Mean	Il y a un risque de défigurer le site, de le rendre moins attractif, de poursuivre l'artificialisation des sols et de mettre en danger de potentiels vestiges archéologiques ou historiques (seconde guerre mondiale). Pour mémoire, une nécropole à coffres du début de l'âge du bronze a été récemment découverte sur le secteur de Bertheaume. Toute la zone côtière entre Bertheaume et Saint Mathieu recèle d'importantes traces d'activité humaine depuis des temps très anciens. Le dossier ne mentionne pas de période réservée à des fouilles avant construction, si la modification du PLU est validée en l'état. Il est indispensable que les parcelles concernées par un projet puissent être sondées par des professionnels et que les fouilles puissent durer assez longtemps pour permettre aux archéologues de faire leur travail. Opposé à la modification du PLU en l'état, sans aucune mesure conservatoire du patrimoine.	Avis défavorable	Pointe Saint Mathieu	La très grande majorité des terrains de la zone NL/ Nt1 de la Pointe Saint Mathieu est identifiée en sites archéologiques de degré 1 (hachures horizontales sur le règlement graphique) et est soumise avant tous travaux d'affouillement ou de construction à l'avis de la DRAC Bretagne.
Préfet du Finistère		Les dispositions du projet de nouveau zonage Nt1, permettant les nouvelles implantations commerciales, sont contraires aux dispositions du SCoT du Pays de Brest et à l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Le règlement devra être revu pour ne pas autoriser de nouvelles constructions à vocation commerciales, par exemple en autorisant uniquement les commerces dans les bâtiments existants. Des règles en matière d'aspect des constructions pourraient être précisées afin de cadrer les évolutions du bâti existant et les rares constructions futures (équipements neufs d'intérêt collectif à vocation touristique notamment).	Avis favorable sous condition	Pointe Saint Mathieu	Commerce autorisé SCOT (exception prévue page 18 du DOO du SCOT en vigueur/ pas de création de nouveau bâti commercial uniquement changement destination ou extension/ déjà en secteur protégé uniquement rajouter secteur Nt1 entièrement sous avis conforme ABF
Préfet du Finistère		Le secteur de la Pointe St-Mathieu est en cours d'instruction pour un classement en site. L'OAP du secteur pourrait être complétée pour intégrer des orientations garantissant une maîtrise de l'urbanisation et la préservation du site	Avis non exprimé	Pointe Saint Mathieu	Etude avec groupements de 3 bureaux d'études en cours pour le compte de la CCPI pour la programmation et la mise en valeur du site avec un rendu pour la fin 2022. Etude interne.
Département du Finistère		Reclassement de la zone Nt de St Mathieu en zone Nt1 : pas de remarque. Cette démarche est-elle bien en lien avec la démarche Grand site ? Reclassement NT1 en attente de l'analyse de compatibilité au titre de la loi Littoral.	Avis non exprimé	Pointe Saint Mathieu	Pas en lien on étudie les 2 questions
Q2 CE		Le zonage Nt1 prévoit la possibilité d'extensions limitées pour l'activité, à l'appréciation des services instructeurs. En laissant de côté les changements de destination susceptibles d'être autorisés, compte-tenu des disparités existantes en matière de surfaces « commerciales » sur la Pointe Saint Mathieu, comment sera assurée la nécessaire équité de traitement des demandes d'extension ?			Au final, les changements de destination à vocation d'artisanat et de commerce de détails (en lien avec les activités du site de la Pointe Saint Mathieu), de restauration, d'hôtel et d'hébergements touristiques ainsi que leurs extensions limitées vont être autorisés. De plus, les extensions limitées des habitations existantes seront également possibles.
Q3 CE		Quels sont les éléments de calendrier envisagés pour la présentation au public de l'OAP de principe, de l'OAP d'Aménagement et de Programmation, OAP, de la pointe Saint-Mathieu ?			Une OAP de principe a été intégrée à la MPLU1 (Agence A3 Paysage). Une étude de mission de programmation et de mise en valeur du site de la Pointe Saint Mathieu est en cours de réalisation par un groupement de 3 bureaux d'études pour le compte de la CCPI. Cette étude interne équivalente à un schéma directeur d'aménagement et de mise en valeur du site devrait aboutir pour fin 2022. A ce stade, il n'est pas prévu de la rendre publique ou d'en faire une OAP.

Q4 CE	Quel est le rôle de la CCPI dans la démarche en cours de classement « Grand Site » de la pointe Saint-Mathieu ?	Il ne s'agit pas d'une démarche "Grand Site" mais d'un projet de Site Naturel Classé et d'un projet de Site Naturel Inscrit au titre de l'article L.341-1 du Code de l'Environnement qui deviendront des Servitudes d'Utilité Publique AC2. C'est le Préfet du Finistère qui en est l'instigateur et la personne qui le met en place. La CCPI n'est associée qu'en tant que gestionnaire/ propriétaires d'une partie des terrains et bâtiments situés sur la Pointe Saint Mathieu.
-------	---	--

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère exceptionnel, le site de la pointe Saint-Mathieu. Je me réjouis des différentes initiatives en cours pour améliorer le hameau éponyme. Il me paraît en effet incongru de constater qu'aujourd'hui, une application, à mon sens, trop stricte, des règlements, aboutisse à ce qui pourrait s'apparenter à un sous-investissement chronique sur le site. Ce sous-investissement, touche les infrastructures publiques et les propriétés bâties.

Il se traduit par une impression générale de manque de soins, qui peut surprendre les nombreux visiteurs et finalement très vite, nuire à l'image du site et du territoire.

Il semble cependant qu'il n'en va pas de même pour les investissements privés commerciaux, qui ont su trouver leur clientèle.

Je me félicite des dispositions envisagées par la collectivité, à savoir la possibilité de changements de destination à vocation d'artisanat et de commerce de détails (en lien avec les activités du site de la Pointe Saint Mathieu), de restauration, d'hôtel et d'hébergements touristiques, ainsi que d'extensions limitées. Ces extensions limitées seront également possibles pour les habitations existantes. L'absence initiale de cette possibilité désormais envisagée, me paraissait réhivitoire à la lecture du dossier ; ce point a évolué en cours d'enquête et je le considère important : les propriétaires pourront envisager des travaux d'amélioration/embellissement, avec, bien entendu, un bémol d'intérêt général, à savoir un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces possibilités d'extensions des habitations existantes constituent une mesure d'équité en faveur des particuliers, qui pourrait être avantageusement complétée par une rédaction complémentaire qui préciserait, dans le cas des extensions des habitations, 30% de surface au sol ou 30m². Ce point également fera l'objet d'une recommandation.

Concernant les parcelles E 721 et 722, elles ont bien sûr vocation à être incluses dans le nouveau périmètre NT1.

Concernant la nécessaire préservation du site et de son patrimoine historique et archéologique, elle est assurée, par la collectivité en charge des règles d'urbanisme, et l'Etat, par l'intermédiaire de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

L'avènement d'un schéma directeur d'aménagement et de mise en valeur du site constitue les prémices de prometteuses perspectives.

Mixité sociale

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Mixité sociale					
Oral	Mme Véronique GARCIA CHEVILLOTE. Lesminily.	Lesminily, nouveau lotissement, OAP17, prend acte.	Avis non exprimé	Mixité sociale	Vu
Oral	Mr Michel FERE, 13 impasse Charles Martel	Souhait de ne pas voir de maisons en bande sur le projet voisin de Kernaet-Lesminily.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Mixité sociale	Vu
Oral	Mr Mme LELIAS, 27 rue de Pen ar Mean		Avis non exprimé	Mixité sociale	Vu
CP01	Mme Françoise TOBY, 43 avenue de Castres, Toulouse, pour une propriété sise 68 rue de Bertheaume	Prend acte du projet de modification.	Avis non exprimé	Mixité sociale	Vu

Oral, M 13	Mme Caroline BODET, 84 rue de Bertheaume	Il faut conserver la mixité sociale sur l'OAP13, Bertheaume.	Avis défavorable	Mixité sociale	Trop éloigné du bourg par rapport aux commerces et services.
Oral	Mr Mme Loïc et Dorothée GUERIN, rue de Bertheaume, (voir courrier C12 et mails M10 et M 11)	Il faut conserver la mixité sociale sur l'OAP13, Bertheaume.	Avis défavorable	Mixité sociale	Idem ci-dessus.
C12	Mr Mme GUERIN 85 rue de Bertheaume Mr Mme HAMON, 86 bis rue de Bertheaume. Mme Caroline BODET 84 rue de Bertheaume. Mme Anne FEILLARD, 80 rue de Bertheaume. Mr Mme Frédéric DUBRANA, 81 rue de Bertheaume	Si le projet OAP13, doit se faire, il doit être accessible à tous et doit comprendre des logements sociaux. Il doit aussi s'accompagner d'une densité raisonnable.	Avis défavorable	Mixité sociale	La zone 1AUH est reclassée en zone 2AUH en attendant que la question de la sécurisation des accès soit réglée et le secteur n'est pas prioritaire par rapport à l'ouverture à l'urbanisation.
C03, M08	Mr Philippe RIS pour le Groupe CAP Plougonvelin	La justification de la mesure de suppression de l'obligation de mixité sociale pour les OAP13 (Bertheaume), OAP15 (Pen ar Méan) et OAP17 (Lesminily) est la supposée augmentation de coût liée à la localisation des terrains. Il n'y a pas d'estimation chiffrée de ces coûts ni de solution alternative comme le recours aux baux emphytéotiques municipaux. La comparaison avec des zones urbanisées comparables de la commune est passée sous silence. Le non-respect des orientations nationales (loi SRU) et des engagements intercommunaux en matière de logement social, ne paraît fondé que sur la recherche d'une augmentation de la rentabilité pour le ou les futurs promoteurs et va à l'encontre de l'intérêt général.	Avis défavorable	Mixité sociale	La commune de Plougonvelin n'est tenue à la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) que par les règles inscrites au PLH 2018-2023 soit au programme 24 sur 6 ans (soit 4 par an). Au 01/07/2022, 57 LLS ont été produits depuis 2018.
M10, M11, M16	Mme Dorothée SEYSEN-GUERIN, 85 rue de Bertheaume. Mr Loïc GUERIN, 5 rue de Poulizan. Mr et Mme Frédéric DUBRANA, 81 rue de Bertheaume	Si le lotissement prévu (OAP13) voit le jour, il est normal qu'il puisse être accessible à tous et comprendre des logements sociaux. L'éloignement du bourg ne semble pas une raison pertinente, Aujourd'hui, même avec des revenus modestes, tout foyer de Plougonvelin dispose d'un moyen de transport. L'absence de logements sociaux ne profite qu'à la spéculation immobilière avec la perspective de vendre plus cher le terrain et les maisons à construire.	Avis défavorable	Mixité sociale	Idem réponses précédentes : reclassement en zone 2AUH et suppression de la Servitude Mixité Sociale en attendant une réflexion d'aménagement plus approfondie.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant l'OAP 13 (Bertheaume), la proposition de suppression de la servitude de mixité sociale devient caduque, suite à l'enquête publique, en raison du nouveau zonage annoncé et du reclassement des parcelles identifiées en 2 AUH. Beaucoup d'intervenants, ils ne s'en sont pas cachés, ont certes souhaité conserver la servitude de mixité sociale, mais leur objectif principal était de bloquer tout projet immobilier sur le périmètre de cette OAP de la rue de Bertheaume. Ils devraient obtenir satisfaction.

Sur le fond, il me paraît à la fois important de respecter à l'échelle communale, les contraintes de mixité sociale, mais de laisser également, par principe de subsidiarité, une totale latitude aux exécutifs communaux pour juger de la meilleure répartition spatiale des logements. La démarche concernant ainsi les autres OAP, OAP 15 (Pen ar Méan) et OAP 17 (Lesminily), me semble argumentée (éloignement des commerces et du centre bourg) et justifiée.

Zones humides dégradées

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Zones humides dégradées					
Oral	Mr Patrick GUINOT de la BOISSIERE + agent immobilier qui l'assiste	Parcelles D774 et D1586. Pour quelles raisons les demandes de permis sur ces parcelles ont-elles été refusées ?	Avis défavorable	Zones humides dégradées	La présence de zones humides, cours d'eau, zones humides dégradées, relief, zones boisées, accès... font que le secteur est difficilement aménageable et présente de fortes contraintes environnementales. La zone 1AUL est reclassée en zone NL, comme demandé par les services de l'Etat, autorisant des installations et constructions légères.
RP09 + Oral	Anonyme, rue du Perzel	Favorable au passage de la zone humide dégradée du Perzel en 2AUh. Il faut même, pourquoi pas, aller plus loin afin de préserver cette zone naturelle.	Avis favorable	Zones humides dégradées	Pour les mêmes raisons que pour la zone 1AUL, la zone 1AUH du Perzel est quant à elle reclassée en zone 2AUh, en attendant ne réflexion globale sur le secteur.
C03, M08	Mr Philippe RIS pour le Groupe CAP Plougonvelin	Depuis plusieurs années, la petite vallée de Kerasas (incluant une partie du plateau de Bertheaume) a connu une très forte urbanisation qui s'est traduit par : une artificialisation et une imperméabilisation de plus en plus marquée, une augmentation du trafic automobile et de ses corollaires (nuisances sonores, dangerosité, pollution), un recul des zones bocagères, boisées et humides, une menace de disparition de certaines espèces (oiseaux, batraciens), des épisodes d'inondations route de Poul ar Goasy avec des conséquences économiques pour les professionnels de ce secteur, et in fine, la disparition du caractère rural et balnéaire de la vallée au profit d'un gros quartier urbanisé. Le zonage actuel permet d'accentuer ces problèmes, les évolutions demandées par le projet de modification laissent penser que des projets d'urbanisation sont à l'étude, en particulier sur les OAP13, 15 et 17, à l'encontre des engagements européens, nationaux et intercommunaux. Il est inacceptable voire criminel de laisser détruire des zones boisées et humides comme celles encore présentes dans la vallée de Kerasas. Il est demandé que les zones boisées, humides et/ou submersibles soient toutes classées en zones non constructibles.	Avis non exprimé	Zones humides dégradées	En ce qui concerne le secteur du Perzel et de Bertheaume, les zones 1AUH et 1AUL sont toutes reclassées en zones 2AU d'ouverture à l'urbanisation à long terme. Le secteur du Perzel constitué de zones humides, zones humides dégradées, cours d'eau et constructions est reclassé en zone naturelle. Seules les extensions des constructions existantes (en dehors des zones humides et zones humides dégradées) seront autorisées.
C09 + Oral	Mme Christine CHEVALLOT, Guilers, pour la parcelle 647, rue du Perzel	Projet de vente de la parcelle. Découverte en 2021 du caractère inconstructible de la parcelle, classée zone humide depuis 2012. Accord pour construire en 2003, présence d'une dalle béton, branchement assainissement en place. Demande de modification du zonage et reclassification du terrain en terrain constructible.	Avis défavorable	Zones humides dégradées	Vu
C 08 + Oral	Mr Félix POTIN, 1 impasse de l'Anse, pour la parcelle 646, rue du Perzel	Parcelle actuellement classée en zone humide. Demande de modification du zonage et reclassification du terrain en terrain constructible en raison de : terrain constructible jusqu'en 2007, densité du bâti autour du terrain, pas de végétation correspondant à une zone humide, aucune inondation depuis 1984 (date d'achat), présence de 2 dalles béton en raison d'un projet de construction, réseaux d'eau et électricité accessibles.	Avis défavorable	Zones humides dégradées	Le secteur où existerait la dalle de béton n'a pas été identifié dans l'inventaire des zones humides approuvé en 2014. Seule une contre-expertise par un bureau d'étude pourrait la reclasser, sans doute en zone humide dégradée, et en tout état de cause pas en zone constructible.
Département du Finistère		Modification inventaire ZH pour intégrer les ZH dégradées (p28) : le fait de les intégrer est intéressant. Il est toutefois proposé de supprimer la partie de la phrase qui prévoit sur ces ZH dégradées des "extensions limitées aux constructions existantes dans ces zones" pour permettre des restaurations effectives (cf Modification du règlement p 48)	Avis favorable sous condition	Zones humides dégradées	Ok pour ne plus autoriser d'extensions en ZH dégradées comme en ZH simples
Q5 CE		Quel est l'objectif de la collectivité en matière de zones humides dégradées : les reconquérir, ne pas les dégrader davantage, autre ?	Actuellement, il s'agit de ne pas les dégrader plus. C'est pourquoi finalement les extensions des constructions existantes ne seront pas possibles en zones humides dégradées qui vont figurer sur le règlement graphique.		

Appréciation du commissaire enquêteur

L'objectif affiché par la collectivité est clair et les décisions afférentes me paraissent en adéquation. Je suis, de plus, convaincu de la nécessité d'arrêter tout processus de dégradation de ces secteurs, ce qui permettrait de conserver des îlots urbains de nature ou pour le moins, des îlots de densités plus faibles, préservant ainsi des espaces de respiration appréciables, sans oublier la prévention des inondations à laquelle les zones humides participent grandement.

Après visite des lieux et des parcelles de Mme Chevallot et de M Potain, j'estime qu'en raison de la configuration étroite des parties planes susceptibles d'accueillir des constructions, des travaux de terrassement importants à entreprendre en vue d'implanter d'éventuelles maisons d'habitation, et en dépit de la présence de dalles béton d'une vingtaine de mètres carrés (bien en deçà des surfaces moyennes de plancher nécessaires à des habitations), ces parcelles doivent demeurer inconstructibles. Il en va de même pour les parcelles D774 et D 1586 de M Guinot de la Boissière qui sont des zones réputées humides et pour lesquelles je suis défavorable à toute urbanisation autre que ce que le règlement écrit autorise.

Constructibilité en limites séparatives

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Constructibilité en limites séparatives					
Oral	Mr Mme LELIAS, 27 rue de Pen ar Mean	Favorable	Avis favorable	Constructibilité en limites séparatives	Vu
RP10	Mr FROISSART	Favorable à la modification de l'article 7 des zones Uh pour permettre la construction d'extensions dans la bande des 2m.	Avis favorable	Constructibilité en limites séparatives	Vu
Préfet du Finistère		Le projet permet de déroger aux règles de recul par rapport aux limites séparatives pour l'ensemble des constructions et extensions. Compte tenu de l'étendue de ces dérogations, il convient de s'interroger sur la nécessité de maintenir ces règles de recul.	Avis favorable sous condition	Constructibilité en limites séparatives	Pas de changement : règles des limites séparatives maintenues.
Q6 CE		Selon les services de l'Etat, le projet de modification permet désormais de déroger pour l'ensemble des constructions et extensions. Compte tenu de l'étendue de ces dérogations, est-il envisageable de supprimer ces règles de recul ?	Non, la collectivité préfère maintenir cette dérogation qui ne reste possible que pour la réalisation des extensions mais pas lors de la construction nouvelle.		

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que l'assouplissement des règles de recul par rapport aux limites séparatives pourrait être étendu aux constructions nouvelles, donnant ainsi davantage de souplesse et de possibilités, en raison des tailles progressivement réduites des parcelles. Ce point fera l'objet d'une troisième recommandation.

Emplacement réservé n°15

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Emplacement réservé n°15					
Oral	Mr Gérard VACQUIER, 33 impasse des Tourterelles Mr GUEGUEN, impasse des Tourterelles Mr SIMONIOLLO, 14 impasse des Tourterelles	Favorables	Avis favorable	Emplacement réservé n°15	Vu

Appréciation du commissaire enquêteur*Dont acte***Zone 1AUL**

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Zone 1AUL					
Préfet du Finistère		Le projet prévoit d'ajouter des dispositions qui s'appliquent à la zone 1AUL (activités et équipements de tourisme et de loisirs). Ainsi, en page 7 du dossier, il est prévu que "le règlement interdira les constructions en dur et permettra la préservation de 50% de la zone en espace vert". Or ces dispositions ne sont pas reprises dans le règlement de la zone 1AUL, la préservation du caractère naturel du site n'est pas garantie. Un zonage N indicé, permettant uniquement des installations et aménagements légers, serait sans doute plus approprié.	Avis favorable sous condition	Zone 1AUL	Sera reclassée en zone N indicée (NL) autorisant uniquement des installations et aménagement légers de loisirs et tourisme comme celle déjà existante au niveau du camping du Perzel (zone naturelle à vocation d'équipements légers d'intérêt général de sports et de loisirs en plein air, d'accueil touristique, d'aires naturelles de jeux, de stationnement, d'espaces verts urbains.... ainsi que d'installations techniques qui leur sont strictement nécessaires)
Q7 CE		Selon les services de l'Etat, le projet prévoit d'ajouter des dispositions telles que "le règlement interdira les constructions en dur et permettra la préservation de 50% de la zone en espace vert". Or, sauf erreur, « ces dispositions ne sont pas (ou partiellement) reprises dans le règlement de la zone 1AUL, la préservation du caractère naturel du site n'est pas garantie. Un zonage N indicé, permettant uniquement des installations et aménagements légers, serait sans doute plus approprié ». Est-il envisageable de faire évoluer le zonage du site concerné dans ce sens ?	La collectivité est d'accord pour reclasser la zone 1AUL en zone NL avec possibilités d'installations et d'aménagements légers.		

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce projet de décision va dans le bon sens. Toute ambiguïté, toute imprécision dans le règlement serait, possiblement, de nature à voir s'installer de l'équipement de moins en moins léger, conduisant in fine, à un risque d'urbanisation de fait.

Mouvements de terre

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Mouvements de terre					
Département du Finistère		Suppression de l'interdiction de mouvements de terre liées aux constructions : pour éviter le phénomène, le PLU aurait pu conserver la seconde partie de phrase : « les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente ».	Avis favorable sous condition	Mouvements de terre	On remet la phrase « Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. »
Q8 CE		Le conseil départemental suggère, afin de limiter au strict nécessaire les mouvements de terre liés aux constructions, de conserver la seconde partie de phrase du règlement actuel : les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Quelle est l'appréciation du maître d'ouvrage sur cette proposition ?	La collectivité est d'accord pour conserver cette phrase.		

Appréciation du commissaire enquêteur

La conservation de la phrase « Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente » constitue, de mon point de vue, un bon compromis entre les besoins de préservation de la biodiversité et les intérêts économiques des entrepreneurs/promoteurs.

Hors enquête, divers : préservation du cadre de vie

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Hors enquête, divers : préservation du cadre de vie					
C04, M09	Mme Armelle JAOUEN, conseillère communautaire CCPI, conseillère municipale à Saint Renan. Mr Philippe RIS, conseiller municipal à Plougonvelin	Le Pays d'Iroise a urbanisé 405 ha de terres entre 2009 et 2020 alors que les "droits" attribués par le SCoT sont de 309 hectares pour 20 ans. Pour accueillir les nombreux nouveaux habitants, il faut disposer de réseaux d'eau et d'assainissement à la hauteur. Ce n'est actuellement pas le cas. Le Pays d'Iroise ne dispose pas non plus de zonage d'assainissement, de schéma directeur de l'eau potable, de plan de renouvellement des réseaux, de plan de mobilité simplifiée, ni de schéma directeur d'aménagement des zones d'activité économique. Les réseaux sont en mauvais état (débordements et fuites), les stations sont saturées et rejettent les eaux traitées dans les ruisseaux ou sur l'estran. Le budget d'investissement de l'assainissement explose car les élus de l'exécutif font le choix d'étendre les réseaux dans des zones retirées qui peuvent parfois recevoir l'assainissement individuel. Suite à un courrier adressé au Préfet et présentant ces motifs d'inquiétude, les services de l'Etat ont demandé à la CCPI de fournir certains documents cadres, malheureusement toujours en attente. Demande du retrait des modifications du PLU tant que la CCPI n'est pas capable de justifier, par la présentation des documents cadres obligatoires, que l'urbanisation se fait de manière cohérente et respectueuse à la fois des lois, de l'environnement, de la santé et de nos budgets ménagers. Il n'est pas raisonnable d'envisager l'implantation de nouveaux logements en zone agricole ou ailleurs.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Tous ces éléments ne peuvent être pris en compte par cette modification n°1 du PLU de Plougonvelin. Ils seront toutefois étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.
C01, M01, M02 et M 03	Mme Françoise TOBY, 43 avenue de Castres, Toulouse, pour une propriété sise 68 rue de Bertheaume, objet de l'OAP n°13.	Opposition au projet d'OAP n°13, Bertheaume. La maison sur ce terrain est désignée en tant que bâti de qualité et c'est également le terrain attenant qui permet à cette maison de disposer de cette qualification. C'est une zone de biodiversité avec de nombreuses essences de bois, un lieu naturel privilégié qui constitue un refuge pour les oiseaux, les animaux et qui permet à la commune de respirer. Le projet intitulé OAP n°13 conduirait à davantage d'artificialisation des sols, et ne permettrait plus une bonne infiltration des eaux pluviales sur un terrain en forte déclivité : risques de mouvements de terrain d'autant plus importants avec des terrassements non stabilisés (pour mémoire : événements climatiques de 2012/2013). La transformation de la commune vers toujours plus de densification va mettre en péril l'écosystème et la qualité de vie près du fort de Bertheaume. Pas moins de 16 maisons seraient construites, entourant les 2 maisons anciennes : ce changement complet du paysage s'accompagnerait aussi d'une voie nouvelle avec un accès très dangereux sur la route de Bertheaume. Pour assurer la sécurité, il serait nécessaire de faire un rond-point, non prévu au PLU, dans l'angle entre les parcelles 163 et celle du voisin, juste en regard de la route allant à Poulhizan. Rond-point à partir duquel, la construction d'un chemin d'accès au lotissement, entre les parcelles 163 et celle du voisin, assurerait une desserte fluide du lotissement. Il faut laisser ces terrains constructibles mais "isolés". Un PLU raisonné permettrait de garder ce lieu intact en conservant un coin de Bertheaume en espace naturel, qui trouverait, très certainement, des acquéreurs "amoureux de la nature" pour l'entretenir.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Vu
	Mr Pascal HAMON, 86 bis rue de Bertheaume	Crainte de problèmes de qualité de l'assainissement si multiplication des autorisations de construction dans le secteur de la rue de Bertheaume.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet direct à la MPLU1 puisqu'il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU mais au contraire fermeture à l'urbanisation de 3 zones 1AU reclassées en 2AU (plus quelques petits secteurs UH).
RP03	Mr Pascal HAMON, 86 bis rue de Bertheaume	Souhait de ne pas voir de maison à étage autorisée si vente puis division de la parcelle, située au 90 rue de Bertheaume.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Sans commentaire

Commune de Plougonvelin – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Oral	Mr Michel FERRE, 13 impasse Charles Martel	Désapprouve le maintien d'arbres menaçants sur parcelle non encore cédée, destinée à une résidence près de la mairie	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Sans commentaire
Oral	Mr Jean Marc LEVERNE, 41 rue de Bertheaume	Conteste le classement de sa parcelle de fond de jardin en 1AUh. N'est pas vendeur. Ne veut pas de construction en fond de jardin.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	On maintient en zone 1AUH (parcelle AK122 de 2888m2) car cela fait partie d'un ensemble situé en plein cœur du centre bourg où du potentiel foncier existe. A défaut il faudrait la reclasser en zone naturelle ou en espace vert...
RP05, C12, M13 et Oral	Mme Caroline BODET, 84 rue de Bertheaume	Défavorable à l'OAP13, Bertheaume. Pas de bétonisation, trop de résidences secondaires, trop de pente, pas écologique, trop de promiscuité, dégradation du paysage.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	On reclasse la zone 1UH en 2AUH (idem réponses précédentes).
Oral	Mr Mme Loic et Dorothée GUERIN, rue de Bertheaume	Défavorable à l'OAP13, Bertheaume. Souhaitent l'arrêt de la "bétonisation".	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Idem ci-dessus
M04	Mr Claude LE GUITTON	Opposition à la construction d'un lotissement en lieu et place de parcelles boisées et de bâtis de qualité. Si la politique de densification de l'habitat est invoquée, elle est en incohérence totale avec les politiques de préservation des paysages, de sauvegarde des habitats boisés et de la biodiversité, de la préservation des espaces naturels en milieu urbain en tant que tampons climatiques.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Idem ci-dessus
C12, M14	Mr Mme GUERIN 85 rue de Bertheaume Mr Mme HAMON, 86 bis rue de Bertheaume. Mme Caroline BODET 84 rue de Bertheaume. Mr Loic GUERIN 5 rue de Poulizan. Mme Anne FEILLARD 80 rue de Bertheaume. Mr Mme Frédéric DUBRANA 81 rue de Bertheaume	Avis défavorable au projet d'OAP13 qui implique la bétonisation du quartier, l'augmentation de la circulation sur une route déjà dangereuse, la perte d'un espace naturel apprécié de tous, ainsi que la dénaturaison d'un site magnifique qu'il faut préserver.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Idem ci-dessus OAP13
RP11	Mme Monique BERTHELOT	Il est essentiel de préserver la cadre de vie des habitants. Nécessité d'espaces verts, d'espaces de respiration, de bancs pour personnes âgées ou de pelouses pour les enfants. "le bien vivre ensemble".	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Idem réponse ci-dessus : la surface des zones constructibles immédiatement UH et 1AU vont diminuer et celles des zones N augmenter. La MPLU2 qui vient d'être lancée va également poursuivre la réflexion dans ce sens.
RP12	Mme MENAGER	Il faut surtout préserver l'environnement. Il faut arrêter de construire et il faut davantage de petits commerces.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Opération cœur de bourg avec production de plusieurs cellules commerciales au RDC, les périmètres des centralités commerciales qui vont être diminués pour les recentrer sur les 2 cœurs d'agglomération (bourg et Trez Hir) dans le cadres de la MPLU2. Mise en place d'un Droit de Préemption Commercial en cours d'étude sur la commune.
RP13	Mme E TANGUY, Le Mezmeur 1	Le stationnement au bourg devient problématique, l'accès aux commerces du centre bourg très aléatoire. Trop de constructions sans réelle concertation de la population et de ses besoins. Il faut préserver l'environnement naturel : parcs, jardins et plages pour l'agrément des jeunes générations.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Une étude d'aménagement du bourg a été lancée (entre rue Bertheaume et rue du stade) avec notamment le sujet du stationnement.

M10, M11, M16	Mme Dorothee SEYSEN-GUERIN, 85 rue de Bertheaume. Mr Loïc GUERIN, 5 rue de Poulizan. Mr et Mme Frédéric DUBRANA, 81 rue de Bertheaume	Le quartier de Bertheaume a déjà fait l'objet de trop nombreuses constructions répondant à des logiques de spéculation immobilière au détriment de l'environnement et des bonnes relations de voisinage. Défavorable à de nouvelles constructions qui impliqueraient des infrastructures routières supplémentaires dans un secteur qui n'est pas adapté à recevoir davantage de trafic.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Idem réponse OAP13
M10, M11, M16	Mme Dorothee SEYSEN-GUERIN, 85 rue de Bertheaume. Mr Loïc GUERIN, 5 rue de Poulizan. Mr et Mme Frédéric DUBRANA, 81 rue de Bertheaume	Si le lotissement prévu (OAP 13) voit le jour, il est très important d'établir des parcelles de terrain suffisamment grandes pour préserver a minima le cadre privilégié de Bertheaume.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Idem réponse OAP13
Oral	Mme GARCIA CHEVILLOTE et sa fille, Lesminily	Nouveau lotissement, OAP 17, secteur Lesminily. Souci sur la gestion des eaux pluviales de ruissellement en provenance du nouveau lotissement : risques pour sa propriété et sa maison. Souci du maintien des arbres en limite de la zone NL, au sud du lotissement, arbres jugés trop proches des zones constructibles de 2 maisons du futur lotissement.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	La problématique de gestion des Eaux Pluviales sera vue dans le cadre du PA accordé et en cours d'aménagement. Maintien des arbres dans la zone NL.
M15, M17	Mr Pierre FABRY, 43B rue de Bertheaume. Mme Patricia LARS, 20 rue de Pen ar Mean	Constate le bétonnage de la commune et son accélération depuis au moins 10 ans. Toutes les zones récemment construites sont extrêmement denses et laides (exemple de la rue des Bernaches). Perte d'attractivité de la commune qui est en train de devenir une cité dortoir de l'agglomération de Brest. Pire, la commune ne prend aucune mesure pour limiter l'artificialisation des sols et souhaite poursuivre son rythme de construction en contradiction avec la loi climat-résilience. Demande à la Préfecture de faire respecter la volonté du gouvernement qui a fait de la lutte contre l'artificialisation des sols une réforme prioritaire. Demande de moratoire sur les constructions neuves et demande de publication du rythme de l'artificialisation des sols sur la commune depuis les 10 dernières années. Qu'en est-il de la capacité de la station d'épuration à absorber les projets en cours. Pour rappel, les eaux de baignade de Plougonvelin font l'objet de contaminations qui mettent en danger son activité balnéaire. Opposé à la suppression d'espaces verts sur la pointe de Bertheaume (OAP13, 15 et 17).	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Eléments de réponses déjà apportés précédemment.

Appréciation du commissaire enquêteur

Bien que hors champ de la présente enquête, ce thème est revenu à de nombreuses occasions. Il y a, c'est indéniable, au sein de la population plougonvelinoise, une attente mais aussi une déception et parfois davantage, sur la question de la préservation du cadre de vie de la commune. Il semble que le rythme de l'urbanisation soit moins supportable, les inconvénients induits paraissant désormais concurrencer sérieusement les avantages de vivre dans une commune qui reste malgré tout, à l'heure actuelle, extrêmement attractive et renommée.

J'invite les élus, à l'occasion des prochaines évolutions des documents d'urbanisme de la commune, à réfléchir à la question de la préservation du cadre de vie au sein de la commune. Je note néanmoins la difficulté de concilier les injonctions de l'Etat qui demande entre autres à densifier mais aussi à préserver des espaces verts aptes à contrer le phénomène de réchauffement climatique, avec les aspirations d'une part significative de la population qui ne souhaite pas aller vers davantage de densification.

Hors enquête : demandes et questions diverses

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
Hors enquête : demandes et questions diverses					
Oral	Mr Philippe LEON, 13 rue des Marronniers.	Fenêtre de chambre qui donne actuellement sur un mur aveugle. Ne veut pas de l'autorisation d'ouvrir une fenêtre en vis-à-vis direct dans la résidence voisine.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet : à voir lors du PC/ réglementation Code Civil.
C11	Mr Thibault et Mme Estelle THOMAS. Lieu-dit Goasmeur, ZH n°351.	Achat maison 2017 (construction de 2005). Toutes possibilités d'extension ouvertes en 2017 puis changement des règles. Projet de véranda. Comment faire ?	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	La zone agricole (zone A) autorise 30% d'extension aux constructions existantes (voir règlement écrit et demande en mairie par dépôt CU).
Oral	Gérard VACQUIER, 33 impasse des tourterelles Mr GUEGUENSIMONIOLLO, 14 impasse des tourterelles	Est-ce que l'impasse des Tourterelles a vocation à être prolongée sur la rue des Bergeronnettes ?	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	HS MPLU1 mais va être étudié par la MPLU2 qui vient d'être lancée (ouverture partielle à l'urbanisation d'une partie attenante de la zone 2AUH)
Oral	Mr COATANEA	Où en sont le parking, les immeubles et maisons en impasse du Mézou , au niveau du 06 de l'impasse ?	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet MPLU1 mais va être partiellement étudié par la MPLU2 qui vient d'être lancée.
RP04	Mr Michel FERRE, 13 impasse Charles Martel	Quels sont les projets de la zone 2AUH de Kernaet Lesminily ?	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet par rapport à la MPLU1 mais va être étudié par la MPLU2 qui vient d'être lancée (ouverture partielle à l'urbanisation d'une partie attenante de la zone 2AUH du côté Ouest).
RP02	Mr Jérémie LANGLET. Lieu-dit : Trémeur, 575 route de Saint Mathieu, cadastre : ZM 113.	Demande de conserver la possibilité de pouvoir reconstruire le toit de l'ancienne crèche. Autorisation de principe déjà accordée	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet par rapport à la MPLU1 : le remplacement d'une toiture d'une construction existante est autorisée en zone A, seul le changement de destination du bâtiment est réglementé.
M06	Mme Ysa RAGUENES, 1 rue Joseph Lusven, Ploudalmézeau pour la parcelle C1451, impasse des Bergeronnettes	Souhait de voir une partie de la parcelle de 1543 m ² en zone constructible, compatible avec la protection de la zone humide protégée et de la chênaie en périphérie. Est-ce la présence de la chênaie qui a rendu cette parcelle inconstructible ou est-ce parce que la parcelle est longée par un ruisseau ? Pourquoi conserver une parcelle inexploitée dans une rue résidentielle ? La parcelle devient difficile à exploiter, son classement en parcelle constructible permettrait de la céder enfin.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet et c'est impossible de classer une zone N vers une zone UH par une simple modification du PLU. Voir dans le cadre de l'élaboration PLUi pour refaire la demande.
CE		Le linéaire bocager protégé représente environ 110m de haies arbustives sur le secteur de la pointe Saint Mathieu Qu'est ce qui est prévu ?			Il n'est pas prévu de détruire les haies identifiées et protégées au PLU.
RP08	Mr Mme FRECHE	Besoin d'informations sur le contenu de la MPLU1.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Le dossier était consultable en mairie lors de l'enquête publique.

Commune de Plougonvelin – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

RL02	Mr Anthony LE GALL, pour Mme Anne Marie LE GALL, 2 chemin de Porsmilin, parcelles C1377 et C1385	Demande pour passer les parcelles C1377 et C1385, actuellement en zonage N, en zonage A. Ces parcelles ont toujours connu une activité agricole.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet et c'est impossible de classer une zone N vers une zone A par une simple modification du PLU. Voir dans le cadre de l'élaboration PLUi pour refaire la demande.
Oral	Mme GARCIA CHEVILLOTE et sa fille, Lesminily	Nouveau lotissement, OAP17, secteur Lesminily. Demande pour le maintien de l'accès à la parcelle qui lui appartient.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	PA accordé et en cours d'aménagement.
Oral	Mme TALARMAIN Marie-Josée, 24 rue des sternes (AC24)	Souhaite diviser et vendre une partie de sa propriété. Difficultés rencontrées sur le gabarit du chemin d'accès. Elargissement nécessaire ?	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet : voir avec les propriétaires voisins.
Oral	Mr Daniel LANNUZEL, rue des sternes	Souhaite connaître le projet de modification du PLU et possibilités de division de sa parcelle, pas d'observations.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Vu
C10	Mr Me Gildas JANVIER, 38 boulevard de la Corniche	Le règlement graphique du PLU actuel répertorie le bâtiment principal construit sur la parcelle AH136 comme un élément du patrimoine architectural à protéger. Cela semble une erreur. Le seul élément de patrimoine architectural susceptible d'être protégé serait le belvédère sur 3 niveaux au Sud-Est de la parcelle, qui surplombe la plage des Curés.	Avis non exprimé sur les items de l'enquête	Divers	Hors sujet par rapport à la MPLU1 mais sera étudié lors de la MPLU2 qui vient d'être lancée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte. Je note les engagements pris par Pays d'Iroise Communauté pour apporter des réponses aux questions posées lors de la Modification n°2 du PLU.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF et de la MRAe,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 4 séances de permanence et reçu 46 personnes,
- analysé chacune des 83 contributions, représentant 70 observations, portant sur le projet soumis à enquête publique,
- entendu Mme l'adjointe en charge de l'urbanisme,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la communauté de communes au Procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur ;

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de la commune de Plougonvelin,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs à la mairie de Plougonvelin ainsi qu'au siège de la communauté de communes, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet, par ailleurs consultable sur le site Internet de la communauté de communes et depuis un ordinateur tenu à la disposition du public,
- que les avis des Personnes Publiques et de la CDPENAF ont permis de renseigner la population sur l'évolution possible du PLU.

Compte-tenu de l'analyse thématique du projet développée dans le chapitre précédent, émets les conclusions suivantes :

Toutes les observations et propositions du public ont été considérées. Certaines doivent être prises en compte pour faire évoluer le projet. D'autres, en dehors du périmètre du projet de modification du PLU, n'ont pu être traitées au cours de cette enquête publique. Elles seront néanmoins, pour certaines d'entre elles, reprises et traitées par la maîtrise d'ouvrage qui a d'ores et déjà lancé la modification n°2 du PLU. Les attentes sont fortes, gageons que les réponses soient à la hauteur.

Ainsi, en marge du projet de modification n°1, 17 observations sur 70, ont concerné la thématique, hors enquête, de la préservation du cadre de vie (thématique la plus fréquente). Il y a, c'est indéniable, au sein de la population plougonvelinoise, une attente mais aussi une déception et parfois davantage, sur la question. Il semble que le rythme de l'urbanisation soit moins supportable, les inconvénients induits paraissant désormais concurrencer sérieusement les avantages de vivre dans une commune qui reste malgré tout, à l'heure actuelle, extrêmement attractive et renommée.

J'invite les élus, à l'occasion des prochaines évolutions des documents d'urbanisme de la commune, à réfléchir à la question de la préservation du cadre de vie au sein de la commune. Je note néanmoins la difficulté de concilier les injonctions de l'Etat qui demande entre autres à densifier mais aussi à préserver

des espaces verts aptes à contrer le phénomène de réchauffement climatique, avec les aspirations d'une part significative de la population qui ne souhaite pas aller vers davantage de densification.

L'enquête publique a montré que, pour des raisons d'équité, il était nécessaire de procéder à des assouplissements sur le secteur emblématique de la pointe Saint Mathieu

Je me félicite des dispositions envisagées par la collectivité, à savoir la possibilité de changements de destination à vocation d'artisanat et de commerce de détails (en lien avec les activités du site de la Pointe Saint Mathieu), de restauration, d'hôtel et d'hébergements touristiques, ainsi que d'extensions limitées. Ces extensions limitées seront également possibles pour les habitations existantes. L'absence initiale de cette possibilité désormais envisagée, me paraissait réhibitoire à la lecture du dossier ; ce point a évolué en cours d'enquête et je le considère important : les propriétaires pourront effectuer des travaux d'amélioration/embellissement, avec, bien entendu, un bémol d'intérêt général, à savoir un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces possibilités d'extensions des habitations existantes constituent une mesure d'équité en faveur des particuliers, qui pourrait être avantageusement complétée par une rédaction complémentaire qui préciserait, dans le cas des extensions des habitations, 30% de surface au sol ou 30m².

La réduction des possibilités de changements de destination me paraît satisfaisante, certes non conforme en totalité, mais cohérente avec les principes édictés dans le SCoT. Ces possibilités de changements de destination demeureront théoriques et ne seront définitivement autorisés que lors du dépôt d'un permis de construire avec avis conforme de la CDPENAF sur le projet présenté et assorti des informations complémentaires indispensables (situation vis à vis de l'assainissement autonome et de l'épandage agricole). Ce point permet de lever l'incohérence relevée par les élus qui ont participé à l'enquête, ce qui, néanmoins, n'exonère pas la collectivité de ses obligations réglementaires en matière d'actualisation des documents d'urbanisme.

Si je suis conscient de la nécessité de fixer une règle d'emprise au sol minimale pour permettre un changement de destination (60m²), j'estime que l'interprétation de la règle doit être souple et que la tranche (50-60m²) doit être considérée comme susceptible d'être autorisée pour un changement de destination, en regard principalement de la composition actuelle des foyers, avec une majorité de foyers comprenant 1 ou 2 membres, et également en regard des aspirations d'une partie de nos concitoyens d'échapper aux villes et cœurs de bourg qui se densifient. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Concernant l'OAP des Bergeronnettes, le nouvel accès envisagé par la rue des Courlis me paraît justifié. Il réduira les besoins de terrassement pour les chemins d'accès et devrait supprimer le besoin de « franchissement » du réseau d'eaux usées existant. Les nouvelles contraintes sur la rue des Courlis me paraissent acceptables.

J'estime que la question de l'accès aux parcelles depuis l'impasse des Bergeronnettes mérite un meilleur accueil de la part de l'Administration qui n'a pas, à ce jour, donné suite à un courrier des riverains datant de mars 2019. L'accès aux 2 lots depuis l'impasse des Bergeronnettes par un passage busé, dont l'existence a été vérifiée par le commissaire enquêteur, doit être corrigé et matérialisé sur le PLU.

Concernant les 2 hectares de zones humides dégradées, j'estime que l'objectif affiché par la collectivité est clair et que les décisions afférentes sont en adéquation. Je suis, de plus, convaincu de la nécessité d'arrêter tout processus de dégradation de ces secteurs, ce qui permettrait de conserver des îlots urbains de nature ou pour le moins, des îlots de densités plus faibles, préservant ainsi des espaces de respiration appréciables, sans oublier la prévention des inondations à laquelle les zones humides participent grandement.

La conservation de la phrase « Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente » constitue, de mon point de vue, un bon compromis entre les besoins de préservation de la biodiversité et les intérêts économiques des entrepreneurs et promoteurs.

L'enquête a également permis de faire évoluer l'OAP 13, très contestée par les riverains et qui ne constituait pas un des objets du projet de modification. Les voisins et personnes concernées ont su exploiter « l'entrée » concernant la règle de servitude de mixité sociale pour s'opposer au projet de lotissement. Ainsi, je cite la maîtrise d'ouvrage : « la zone 1AUH (OAP 13), est reclassée en zone 2AUH en attendant que la question de la sécurisation des accès soit réglée et le secteur n'est pas prioritaire par rapport à l'ouverture à l'urbanisation ». L'objectif d'une partie du public était de bloquer tout projet immobilier sur le périmètre de cette OAP de la rue de Bertheaume. Ces personnes devraient obtenir satisfaction.

Même si ce point n'a fait l'objet d'aucune observation, j'approuve le rajout dans le règlement de la zone N, de l'interdiction de stationnement des caravanes de plus de 3 mois (à l'identique du règlement en zone A).

De même, le reclassement de la zone 1AUL en zone NL, avec possibilités d'installations et d'aménagements légers, est une solution élégante, pour éviter d'aiguiser d'éventuels appétits de promotion immobilière sur un secteur fragile.

J'estime enfin que l'assouplissement des règles de recul par rapport aux limites séparatives pourrait être étendu aux constructions nouvelles, donnant ainsi davantage de souplesse et de possibilités, en raison des tailles progressivement réduites des parcelles. Ce point fera l'objet d'une troisième recommandation.

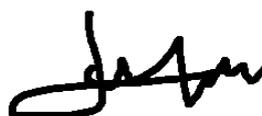
En synthèse, l'enquête a permis de faire évoluer favorablement certaines des dispositions qui figuraient dans le projet initial. La maîtrise d'ouvrage s'est engagée sur ces évolutions nécessaires, elle reste cependant tributaire des services de l'Etat. En dépit de quelques points résiduels, j'estime que le projet de modification du PLU de la commune de Plougonvelin est équilibré et répond de manière satisfaisante à l'intérêt général et aux besoins de la population.

En conséquence, **j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plougonvelin** assorti des recommandations suivantes :

- Les règles de recul par rapport aux limites séparatives doivent être assouplies et étendues aux constructions nouvelles.
- Concernant le règlement de la nouvelle zone Nt1 de la pointe Saint Mathieu, le nouveau règlement doit préciser : « les extensions limitées seront également possibles pour les habitations existantes à hauteur de 30% de la surface au sol ou 30m² ».
- Les constructions dont la surface au sol est dans la tranche (50-60m²), doivent être considérées comme éligibles à un changement de destination.

Fait à Plougastel-Daoulas le 13 juillet 2022

Le commissaire enquêteur



Jean Luc ESCANDE