

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE LAMPAUL-PLOUARZEL

MODIFICATION N° 2 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE DU MARDI 21 FÉVRIER 2023 AU VENDREDI 24 MARS 2023

enregistrée sous le numéro 23000003 / 35

I – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

Sylvie COULOIGNER
commissaire enquêtrice désignée
par le conseiller délégué du tribunal
administratif de Rennes, le 16/01/2023

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
du président de la Communauté de
Communes du Pays d'Iroise du 25/01/2023

I - RAPPORT

SOMMAIRE

I - INTRODUCTION.....	4
II - PROJET.....	4
1 – Étapes de la procédure de modification du PLU approuvé de la commune.....	4
2 – Raisons de la modification du PLU.....	5
3 – Situation géographique.....	5
4 – État des lieux.....	5
5 – Prise en compte des dispositions de la loi littoral.....	6
6 – Prise en compte des documents supra communaux.....	6
7 – Contenu de la modification.....	6
8 - État initial de l'environnement.....	7
III - ENQUÊTE PUBLIQUE.....	8
IV - PROCÉDURE.....	8
V - CONTENU DU DOSSIER.....	10
VI -SERVICES CONSULTÉS.....	10
VII - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	11
Réunions préparatoires.....	11
Mesures de publicité.....	12
Les permanences.....	12
VIII - CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	13
IX - PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	13
Pièces jointes :.....	15

I - INTRODUCTION

La commune littorale de Lampaul-Plouarzel est située à l'Ouest de Brest et bordée par l'Océan Atlantique. Elle s'étend sur 4 km² et compte 2 200 habitants au dernier recensement.

La densité de population est de 532 habitants/km².

L'habitat est très dispersé et essentiellement pavillonnaire. La surface de zone agricole disponible sur la commune est très réduite.

La commune, dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 19 février 2014, fait partie de la Communauté Pays d'Iroise Communauté (CCPI) et est intégrée au périmètre du SCoT du Pays de Brest.

La compétence urbanisme a été transférée à l'intercommunalité le 1^{er} mars 2017.

Depuis son approbation, le document d'urbanisme de la commune a fait l'objet de deux évolutions : par la modification n° 1, approuvée le 22 mai 2019, puis par une modification simplifiée n° 1, approuvée le 23 septembre 2020.

Un plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle de la CCPI est en cours d'élaboration, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu.

Un programme local de l'habitat (PLH) a été élaboré à l'échelle de la communauté de communes, il couvre la période 2018/2023. Ce document est approuvé par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2018.

II - PROJET

1 – Étapes de la procédure de modification du PLU approuvé de la commune

La commune de Lampaul-Plouarzel a sollicité la CCPI pour engager une modification de son document d'urbanisme.

Un arrêté du 13 octobre 2022, du président de la CCPI, prescrit la modification n° 2 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel. Cet arrêté annule et remplace un arrêté portant le n° AP2022-08-04 du 9 août 2022.

Le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel a été adressé :

- aux services de l'État ;
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;

le 18 novembre 2022 afin de recueillir leur avis.

Le projet a également été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, sous la forme d'une demande d'examen au cas par cas, pour savoir si le projet présenté était ou non soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

2 – Raisons de la modification du PLU

La commune de Lampaul-Plouarzel manque de foncier commercial, or il y a de la demande.

De la même manière, l'offre en logement ne permet pas de répondre à la demande.

Les élus de la commune entendent maintenir une vitalité sur la commune et continuer à pouvoir offrir des services aux habitants, notamment par le maintien des deux écoles.

Un espace s'est libéré dans le centre-bourg, suite à la fermeture de La Poste, dont le service a été transféré dans un commerce local. Les élus se sont saisis de l'opportunité de présenter un projet d'immeuble R + 2 + combles permettant de répondre à la demande.

Cependant, le zonage du document d'urbanisme approuvé de la commune est dédié aux équipements (La Poste) ; la réalisation du projet nécessite une évolution vers un zonage d'habitat et commerce.

La modification du PLU envisagée vise à assurer une urbanisation peu consommatrice d'espace sur un secteur déjà artificialisé, actuellement occupé par l'ancienne Poste. L'emprise foncière totale est de 0,33 ha.

3 – Situation géographique

Le projet est situé à proximité de plusieurs équipements publics : la mairie, le cimetière, la salle du Kruguel, l'école publique de Kerargroas et de commerces. Le marché hebdomadaire se déroule sur la place voisine du projet qui sert également aux activités de la salle du Kruguel. Un deuxième parking est situé à proximité immédiate de cette salle.

L'espace objet de la présente enquête publique est dénommé « Îlot de la poste ».

4 – État des lieux

Le secteur est occupé par l'ancienne Poste, bâtiment amianté, voué à la démolition, selon une décision du conseil municipal du 19 mai 2022.

Le bâtiment voisin est composé de locaux d'habitat (le rez de chaussée a vraisemblablement accueilli des commerces par le passé, au vu de sa configuration).

L'ensemble de l'îlot de la poste est actuellement classé en zone Ue, zonage dédié aux équipements. Cependant, cette zone n'est nécessaire ni au fonctionnement, ni à l'extension des équipements municipaux, selon les éléments du dossier présenté.

La décision de classer cette zone en zone d'habitat a donc été prise et compte tenu des particularités du secteur, un sous-zonage Uha2 est proposé, avec une adaptation du règlement écrit.

Les zones Ue sont déjà vouées à l'urbanisation. La modification du zonage aura un impact sur la densification et contribuera à réduire la consommation de foncier. La zone est intégrée au réseau

d'assainissement collectif. Les eaux usées sanitaires sont traitées par la station d'épuration de Plouarzel.

5 – Prise en compte des dispositions de la loi littoral

La commune de Lampaul-Plouarzel doit prendre en compte la loi littoral, notamment l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que toute extension d'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le centre-bourg où est situé le projet constitue une agglomération au sens de la loi littoral.

En outre, le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, tels que délimités dans le rapport de présentation du PLU approuvé de la commune et reportés sur le règlement graphique.

6 – Prise en compte des documents supra communaux

a) Le territoire de la commune de Lampaul-Plouarzel est intégré au périmètre du **SCoT** du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018, modifié le 22 octobre 2019.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT définit les modalités d'applications des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest :

Ainsi, le SCoT fixe la volonté :

- de préserver les fonctions commerciales des centralités ;
- d'optimiser l'utilisation du foncier urbanisé ;
- de développer l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier ;
- l'objectif d'un développement de l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements/hectare ;

Il rappelle la qualité du cadre de vie du territoire et fixe comme enjeu la valorisation de ce cadre de vie en proposant une offre de logements diversifiée et de qualité.

Le dossier présenté à l'enquête publique analyse chacun de ces items et indique que l'objet de la modification est compatible avec le SCoT du Pays de Brest.

b) Un Plan Local de l'Habitat (**PLH**) a également été élaboré et approuvé le 27/06/2018 pour la période 2018/2023, il fixe un objectif de production de 13 logements par an au niveau communal.

Le dossier d'enquête publique indique que la modification engagée vise à répondre à cet objectif de production de logements.

7 – Contenu de la modification

L'objectif visé est de permettre plus de densité de constructions.

a) La modification de plusieurs articles du règlement applicable aux zones Uh est envisagée

- Article Uh.1 : **occupations et utilisations du sol interdites** : en zone Uha2, les changements de destination des surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée, donnant sur la rue seront interdits, pour toute autre affectation que des activités commerciales, de services ou artisanales. Cela permettra de préserver le cadre de vie et de protéger le commerce et l'artisanat dans le centre-ville de Lampaul- Plouarzel ;

- Article Uh.6 : **implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/emprises publiques** : en zone Uha2, les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu. Afin de conserver l'ordre du bâti existant le long de la route départementale n° 5, les futures constructions devront conserver cette implantation ;

- Article Uh.7 : **implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : en zone Uha2, les constructions devront être édifiées à l'alignement existant ou futur, tel qu'il est prévu, afin d'établir une forte densité ;

- Article Uh.10 : **hauteur maximale des constructions** : il convient d'ajouter une hauteur de 14 m pour la zone Uha2, ou permettre des projets d'une plus grande densité, s'alignant avec la hauteur de la mairie actuelle ;

- Article Uh.12 : **obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** : il convient d'ajuster le règlement concernant la zone Uha2. Prenant en compte la volonté de densification et la grande disponibilité de place publique de la salle du Kruguel, il n'est pas souhaité d'imposer de places de stationnement pour cette zone spécifique.

b) le périmètre de diversité/centralité commerciale du règlement sera modifié

L'emprise de la zone Uha2 sera intégrée au périmètre délimité lors de l'élaboration du PLU.

c) une orientation d'aménagement est créée pour le secteur en question

Elle prévoit une densité minimale 20 logements/ha pour ce secteur qui prévoit d'accueillir de l'habitat et des activités compatibles. La forme urbaine envisagée est constituée d'habitat intermédiaire et collectif.

8 - État initial de l'environnement

La commune de Lampaul-Plouarzel est concernée par :

- deux sites Natura 2000 :

. FR5310072 - Ouessant -Molène (site de la directive oiseaux)

. FR5300018 – Ouessant-Molène (site de la directive « Habitats, faune, flore)

Les deux sites Natura 2000 sont situés à 99 % en mer, à l'Ouest du secteur concerné par la modification.

- deux ZNIEFF de type 1 :

. ZNIEFF 530006026 : Aber Ildut ;

. ZNIEFF 530030064 : côtes des pointes de Corsen et Brenterc'h des anses de Porspaul à Illien ;

- la trame verte et bleue est identifiée à l'échelle du SCoT, pour la commune elle est basée sur une approche de sous-trame :

- . boisements, bocages, prairies ;
- . zones humides, plan d'eau et cours d'eau.

- les zones humides représentent 18 ha :

Le secteur concerné est situé à 150 m de la première zone humide (au Nord) et 300 m de la seconde (au Nord-Est).

- les espaces boisés classés représentent 1,8 ha :

Le secteur concerné se situe à 750/800 m des deux zones d'EBC de la commune.

Le secteur est situé à proximité immédiate d'un secteur « bâti à protéger » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il est également traversé par une voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 12 février 2004 portant révision du classement des infrastructures terrestres par la DDTM 29. La principale zone d'émission de bruit se situe en zone Sud-Est de la commune, dans un milieu peu urbanisé. Le secteur concerné se situe en centre-bourg et connaît des vitesses lentes, limitant la perception du bruit.

III - ENQUÊTE PUBLIQUE

Par courrier du 4 janvier 2023, le président de la communauté de communes du Pays d'Iroise a saisi le président du tribunal administratif de Rennes en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme approuvé de la commune de Lampaul-Plouarzel.

Par décision du 16 janvier 2023, le conseiller délégué a désigné Madame Sylvie Couloigner en vue de conduire l'enquête publique.

IV - PROCÉDURE

L'arrêté n° AP2023-01-02 du 25 janvier 2023 du président de la communauté de communes du Pays d'Iroise ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification n° 2 de Plan local d'urbanisme de la commune de Lampaul-Plouarzel, fixe les dates d'enquête publique du **mardi 11 janvier 2023 à 10 heures, au vendredi 24 mars 2023 à 17h30**, soit une durée de 32 jours consécutifs.

Les permanences de la commissaire-enquêtrice se tiendront à la mairie de Lampaul-Plouarzel et sont réparties comme suit :

Mardi 21/02/2023	de 10h00 à 12h00
Mercredi 01/03/2023	de 14h30 à 17h30
Jeudi 09/03/2023	de 9h00 à 12h00
Vendredi 24/03/2023	de 14h30 à 17h30

L'arrêté indique que la personne responsable du projet est le président de la communauté de communes du Pays d'Iroise, il précise que l'objet de l'enquête publique est :

- d'adapter le règlement graphique pour reclasser un bande de zone Ue (services publics ou d'intérêts publics ou d'intérêts collectifs), vers une zone Uha2 (habitat et activités compatibles) au Nord de la rue de la Mairie (Ilot de la Poste) ;
- ajuster le règlement écrit de cette nouvelle zone Uha2 pour autoriser plus de densité de construction (hauteur, limites séparatives...) ;
- élargir le périmètre de diversité/centralité commerciale à cette nouvelle zone Uha2 ;
- créer une orientation d'aménagement sur l'ensemble de la nouvelle zone Uha2.

L'arrêté précise les modalités de consultation du dossier et de recueil des observations du public.

Il indique que le dossier papier pourra être consulté en deux endroits :

- au siège de la CCPI – ZA de Kerdrioual à Lanrivoaré (29290) ;
- à la mairie de Lampaul-Plouarzel ;

selon les horaires d'ouverture au public de chacun des sites.

Le dossier sera également accessible au format dématérialisé :

- sur le site internet de la CCPI à l'adresse : www.pays-iroise.bzh
- sur le site internet de la commune de Lampaul-Plouarzel à l'adresse : www.lampaul-plouarzel.fr
- sur un ordinateur mis à la disposition du public en mairie de Lampaul-Plouarzel.

Les observations et propositions du public pourront être adressées à la commissaire enquêtrice :

- par courrier postal adressé à la communauté de communes du Pays d'Iroise ;
- par courrier électronique à l'adresse : registres.urbanisme@ccpi.bzh

Ces courriers devront être adressés à l'attention de la commissaire enquêtrice et faire mention de l'enquête publique à laquelle ils se rapportent.

Ils seront, ainsi que les observations du registre dit secondaire situé à Lanrivoaré, mis en ligne sur le site internet de la CCPI et annexés au registre d'enquête de Lampaul-Plouarzel.

V - CONTENU DU DOSSIER

Le dossier mis à l'enquête publique comporte :

- une notice explicative (15 pages) ;
- l'arrêté n° AP2022-10-07 du 13 octobre 2022, du président de Pays d'Iroise Communauté prescrivant la modification n° 2 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel ;
- les avis des services consultés ;
- l'arrêté n° AP 2023-01-02 du 25 janvier 2023, du président de Pays d'Iroise Communauté, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification n° 2 du PLU de Lampaul-Plouarzel ;
- la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme pour un PLU, établie le 18 novembre 2022 ;
- l'information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n° 2 du PLU de Lampaul-Plouarzel, indiquant qu'en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R.104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, du 25 janvier 2023 ;
- un extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Iroise du 8 février 2023, portant décision relative à la non réalisation d'une évaluation environnementale suite à l'avis tacite de la MRAe de Bretagne (décision adoptée à la majorité, 2 votes contre et 1 abstention).

VI - SERVICES CONSULTÉS

Service	Observations et avis
Chambre d'agriculture de Bretagne antenne de Brest	Le projet ne porte pas atteinte aux intérêts agricoles de la commune. Pas d'observation sur la modification.
Chambre des métiers et de	Les modifications projetées vont dans le sens de renforcer

l'artisanat	l'attractivité et densifier le commerce et l'artisanat de proximité ; Pas de remarque particulière à apporter.
Conseil régional Région Bretagne	Pas d'observation sur le projet de modification n° 2 du PLU.
Préfecture du Finistère direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de la coordination	Le tableau des surfaces dans le rapport de présentation devra être rectifié afin de prendre en compte la modification de zonage.
Conseil départemental Direction des routes et infrastructures de déplacement Antenne Brest-Iroise	Aucune observation pour chacun des items examinés.
Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine de Bretagne ouest Brest	Le projet de modification permettra d'augmenter l'offre de logements. Il favorisera la progression démographique et le développement d'activités commerciales en centralité de Lampaul-Plouarzel ; Le maintien des activités commerciales en rez-de-chaussée renforcera cette dynamique. La modification contribuera au développement économique du bourg. Avis favorable, avec un point de vigilance : l'implantation de nouveaux commerces devra répondre aux besoins de la population et ne pas nuire à l'activité des commerce déjà présents.

VII - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Réunions préparatoires

Le 24 janvier 2023, réunion de présentation du projet, dans les locaux de la communauté de communes Pays d'Iroise Communauté, en présence de Mme Marie-Charlotte LEROY et M. Laurent DEROUART, chargés de mission - planification urbaine.

Le 7 février 2023, préparation des dossiers d'enquête, paraphe et signature des registres.

Le 10 février 2023, réunion en mairie, avec le maire de la commune de Lampaul-Plouarzel, son adjoint à l'urbanisme et le directeur général des services. A l'issue de cette rencontre, visite du secteur et des environs.

L'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire a été adressé par courriel le 13 février 2023, ce document a été paraphé en deux exemplaires avant insertion dans les dossiers mis à disposition du public. Le dossier était donc complet le jour de l'ouverture de l'enquête publique.

Mesures de publicité

La tenue de l'enquête publique a été annoncée par voie de presse :

- le 06 février 2023,

- et le 27 février 2023

dans les journaux Le Télégramme et Ouest France ;

- des affiches ont été apposées : en mairie, à la CCPI et sur le bâtiment de la Poste. A noter que le chantier de démolition a démarré pendant l'enquête publique et que les affiches ont été déplacées sur des barrières HERAS, sur le périmètre du chantier. La destruction d'une affiche un dimanche, lors d'une tempête a été signalée, le remplacement a été effectué sans délai ;

- le dossier était accessible sur le site Internet de la CCPI ;

- une information était en outre donnée sur le réseau social Facebook et sur le bulletin municipal du mois de mars 2023.

Permanences

Comme prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, toutes les permanences se sont tenues à la mairie de Lampaul-Plouarzel. La salle du conseil municipal a permis d'accueillir le public dans des conditions idéales. Le dossier papier du PLU approuvé de la commune était disponible.

Le 21 février 2023, 3 personnes se sont présentées à la permanence.

Le 1^{er} mars 2023, 15 personnes ;

Le 14 mars 2023, 8 personnes ;

et le 24 mars pour la dernière permanence : 28 personnes.

Chacune des permanences s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Le dossier et le registre étaient disponibles dans la salle du conseil municipal, le public était accueilli par la personne chargée de l'accueil à la mairie. La salle était suffisamment spacieuse pour accueillir toutes les personnes ensemble si elles le souhaitaient. Les échanges étaient très riches.

Tableau des permanences :

Jour	Matin	Après-midi	Nbre de personnes
Mardi 21 février 2023	10h00 - 12h00		3
Mercredi 1 ^{er} mars 2023		14h30 - 17h30	15
Jeudi 9 mars 2023	9h00-12h00		8
Vendredi 24 mars 2023		14h30 - 17h40	28

VIII - CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Au cours de ces permanences, 54 visiteurs se sont présentés et 30 observations ont été enregistrées, soit directement sur le registre de Lampaul-Plouarzel ou par courriers remis en mains propres. 33 courriels ont également été déposés à l'adresse dédiée

(registres.urbanisme@ccpi.bzh) et mis en ligne. Un registre était disponible au siège de la CCPI, aucune remarque n'y a été consignée. Ce registre a été remis le 30 mars 2023.

Les observations émises par le public peuvent être ventilées en six grands thèmes :

- places de stationnement et impact sur les activités du secteur (abordé dans 47 dépositions) ;
- règle de hauteur portée à 14 mètres (42 observations) ;
- opportunité de créer un nouveau zonage, emprise de ce zonage et règles d'implantation (38) ;
- respect des documents supra communaux, y compris une charte (14) ;
- économie du document d'urbanisme (8) ;
- manque de concertation pendant la phase d'examen de l'évolution du document d'urbanisme (2).

Les avis émis sont surtout négatifs et portent principalement sur le projet immobilier envisagé sur le secteur objet de la modification n° 2 du PLU et non sur le projet de modification lui-même, les deux sujets étant étroitement liés.

IX - PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le procès-verbal de synthèse (pièce jointe n° 1) a été remis et commenté le jeudi 30 mars 2023, en mairie de Lampaul-Plouarzel, en présence de MM. Michel JOURDEN, maire de la commune, et François LE BERRE, adjoint chargé des ports, de l'urbanisme, du littoral et du patrimoine, Mme Caroline RIBEZZO, conseillère déléguée aux projets structurants, Mme Marie-Charlotte LE ROY, chargée de mission aménagement à la CCPI, M. Guillaume KHA, directeur général des services, Mme Marion LOUSSOUARN, chargée de l'urbanisme à la mairie de Lampaul-Plouarzel.

Le mémoire en réponse a été produit le 17 avril 2023, par courriel. Un complément a été adressé le 19 avril 2023 également par courriel.

La première partie du rapport est close le 21 avril 2023.

Pièces jointes :

1 – procès-verbal de synthèse.

DEPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE LAMPAUL-PLOUARZEL

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 21 février 2023 au 24 mars 2023

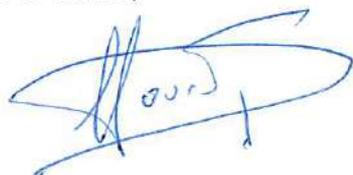
**PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Remis et commenté le 30 mars 2023

à la mairie de Lampaul-Plouarzel

Le Maire,

A blue ink signature, appearing to be 'M. Dur', written over a horizontal line.

La commissaire-enquêtrice,

A black ink signature, appearing to be 'H.', written over a horizontal line.

Le président de la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique par arrêté n° AP2023-01-02, du 25 janvier 2023, en vue de la modification n° 2 du

plan local d'urbanisme (PLU), de la commune de Lampaul-Plouarzel. J'ai été désignée pour conduire cette enquête publique en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes, le 16 janvier 2023.

La procédure engagée consiste à modifier le zonage de l'îlot de la Poste, situé en cœur de bourg, pour passer d'une zone Ue à une zone Uha2, qui constitue un sous-secteur de la zone Uh. Cet îlot est bordé de plusieurs équipements publics : la mairie, le cimetière, la salle du Kruguel, l'école publique primaire de Kerargroas, ainsi que de commerces. Le parking de la salle du Kruguel accueille le marché hebdomadaire. Le secteur retenu intègre l'ancien bureau de Poste, deux copropriétés et une maison individuelle, en vue d'un aménagement d'ensemble et d'une homogénéité sur les règles de construction.

L'objectif recherché est de renforcer l'attractivité générale par l'implantation de nouvelles activités commerciales et de répondre à une demande de logements. La modification engagée vise à adapter le règlement pour permettre plus de densité.

Le dossier d'enquête publique indique que le secteur n'est ni lié ni nécessaire au fonctionnement ou à l'extension des équipements municipaux.

Cette enquête publique s'est déroulée du 21 février 2023 au 24 mars 2023, dans le respect des conditions fixées par l'arrêté susvisé.

J'ai tenu les permanences suivantes, à la mairie de Lampaul-Plouarzel :

Jour	Matin	Après-midi	Nbre de personnes
Mardi 21 février 2023	10h00 - 12h00		3
Mercredi 1 ^{er} mars 2023		14h30 - 17h30	15
Jeudi 9 mars 2023	9h00-12h00		8
Vendredi 24 mars 2023		14h30 - 17h40	28

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 54 visites et enregistré 30 observations, soit directement sur le registre de Lampaul-Plouarzel ou par courriers remis en mains propres. 33 courriels ont également été déposés à l'adresse dédiée (registres.urbanisme@ccpi.bzh) et mis en ligne. Un registre était disponible au siège de la CCPI, aucune remarque n'y a été consignée.

Le présent procès-verbal est destiné à permettre de prendre connaissance des préoccupations, remarques et propositions faites par le public durant la phase d'enquête publique.

Il est dressé en application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement qui précise : « après clôture du registre d'enquête le commissaire-enquêteur rencontre, dans un délai de 8 jours le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations ».

La municipalité mène de front une concertation en vue de la réalisation, sur l'emprise du bâtiment inutilisé depuis le départ de La Poste, d'un projet immobilier destiné à accueillir des services et de

l'habitat. Les remarques visant ce projet se sont confondues avec les observations relatives au sujet de l'enquête publique, soit la modification du document d'urbanisme de la commune, approuvé en 2014, étant donné qu'il s'agit du même site.

I – THÈMES ABORDES PAR LE PUBLIC

L'examen des contributions du public permet de retirer les six grands thèmes suivants, qui représentent les idées fortes à retenir :

- le manque de concertation dans la phase d'évolution du document d'urbanisme :

L8, M30 et principalement exprimée lors des permanences.

- Pourquoi créer un sous-secteur Uha2 ? dimension et règles d'implantation

R1, R2, R5, R6, R7, L1, L2, L4, L6, L9, L10, L12, L15, L16, L17, L19, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M15, M17, M19, M20, M21, M22, M23, M28, M30, M31,

La zone, proche du marché, de la salle du Kruguel, du cimetière, de la mairie, semble plutôt vouée à destination de services publics, espaces ou équipements collectifs, car il n'y en a pas beaucoup sur la commune ;

la zone apparaît trop étendue, risque de créer un front bâti en limite de voirie ;

une zone d'habitat assez étendue est prévue à proximité.

- La règle de hauteur portée à 14 m :

R1, R2, R3, R4, R6, R9, R10, L1, L2, L3, L4, L6, L9, L10, L11, L15, L16, L19, OO1, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M20, M21, M23, M28, M29, M30, M31

Hauteur estimée trop importante et trop impactante.

- Le sujet des places de stationnement et la manière dont cela va rejaillir sur les activités du secteur :

R1, R2, M3, R4, R5, R7, R9, R10, L1, L2, L3, L4, L6, L7, L9, L10, L12, L13, L14, L15, L16, L18, L19, OO1, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M14, M15, M16, M17, M19, M20, M21, M22, M28, M30, M31

Pourquoi ne pas imposer la création de places de stationnement ?

Manque de cohérence avec la règle qui impose la création de deux places de stationnement par logement.

Les aménagements envisagés impliquent une concentration de véhicules dans la zone, avec un impact sur la tenue du marché et autres foires ou manifestations estivales et un risque de conflits d'usage.

- Économie du document d'urbanisme :

L4, L8, L11, M7, M12, M17, M20, M21

Orientations du PADD, et rédaction du règlement de la zone Uh.

- Respect des documents supra-communaux :

L9, L10, M8, M10 M14, M28

SCoT, PLH. et mise en oeuvre du projet social de territoire de la CCPI.

II – RELEVÉ DES OBSERVATIONS

N°	Observation déposée	Sujets	Proposition alternative	Avis
Inscriptions au registre				
R1 MM. COATANEA et signature illisible	- problème pour le parking du Kruguel potentiellement transformé en parking privé. - parking souvent plein. - problème de hauteur. Un étage de moins serait préférable. - immeuble pourrait créer de l'ombre pour le marché et les panneaux photovoltaïques ; céder un espace public à un espace privé au cœur du bourg , - pourquoi étendre la zone ? Crainte de bâti à 14 m dans toute la zone.	Parking Règle de hauteur Emprise Uha2 Impact du bâtiment (ombre)	Réduire l'emprise de la zone Uha2 Conserver une maîtrise par la municipalité de l'usage de la zone UHa2	Pas opposé à un projet, moyennant des modifications et une maîtrise par la municipalité
R2 Mme J. PAQUE	- hauteur excessive, une hauteur de 11 m, comme en UHa1 serait préférable, - limiter la hauteur limiterait le nombre de logements et le nombre de véhicules - pas de règle imposant la création de places de stationnement	Hauteur Implantation en limite Stationnement	Passer en UHa2, mais avec une hauteur \leq 11 m ; - réhabiliter la poste ; - usage en rez de chaussée : 1 salle associative (envisagée dans les orientations) et un espace de travail partagé, solution d'avenir.	Avis réservé
R3	- hauteur du bâtiment ; - problème de stationnement	Hauteur Stationnement	Plus judicieux de faire un bâtiment dans la continuité du Kruguel.	Avis réservé
R4	- délimitation de la zone UHa2 semble cohérente pour améliorer l'offre de logements, commerces et services. - opposé à la règle de hauteur de 14 m. - une hauteur de 11 m semble plus conforme à une intégration	Délimitation zone UHa2 OK Règle de hauteur Stationnement	Préférer une hauteur de 11 m	Défavorable tel que présenté. Mais, favorable à apporter une réponse pour améliorer l'offre de logements, commerces, services

	harmonieuse. - stationnement : zone d'habitat créée sans stationnement imposé sera problématique.			
R5 M. Jean-François PINGET	- propose le maintien en UE des parcelles servant aujourd'hui à accéder au parking du Kruguel. Le passage en Uha2 des parcelles 1038-1039 1040 1041, portant sur du foncier privé ouvre la possibilité à un projet d'immeuble conséquent, avec un impact beaucoup plus important que celui du projet déjà prévu. - En particulier, la gestion des places de parking mérite d'être appréhendée à grande échelle.	Emprise Uha2 Stationnement,	Réduction de l'emprise Uha2 (maintien d'un passage pour l'accès au parking du Kruguel). Réflexion sur la gestion des places de parking en tenant compte de la possibilité de la réalisation d'un 2ème projet immobilier. Réflexion sur le stationnement à grande échelle.	Avis réservé. Pas opposé au projet, moyennant des modifications.
R6 M. Daniel GOURIOU	- la zone devrait rester dédiée à de l'intérêt général et être maintenue en zone Ue. Le bâtiment de La Poste fait partie de l'histoire de la commune, il devrait être conservé et rénové, comme les anciennes mairies et accueillir des activités d'intérêt général. - la possibilité de construire jusqu'à 14 m de hauteur en plein centre-bourg est totalement disproportionnée.	Maintien Ue Hauteur	Maintien en zone Ue (intérêt général). Bâtiment fait partie de l'histoire, le conserver et le rénover Règle de hauteur	Défavorable au changement de zonage
Signatures sur le registre de : Mme Béatrice BIENASSIS, M. et Mme Dan et Monique GRALL, Mme Annick FLOCH, M. Edouard VANHOUTTE, Mme Cathy QUEMENEUR, Mme Annick MAHAY venus faire part de leur opposition à la modification n° 2 de Lampaul-Plouarzel et indiquer que leurs observations seront adressées de manière formelle par mail ou courrier ; et de Mme Hélène GACOIN, signalant qu'elle remet un courrier en main propre.				
Permanence n° 2 du 01/03/2023.				
R7 Mme LE FOURN	- construire un bâtiment de 3 étages en bordure de route est choquant, la mairie est en retrait ; - La place du Kruguel doit rester publique ; - le stationnement est nécessaire pour l'ensemble des activités ; problème de cohabitations des habitants et des festivités au Kruguel ; - souhait de faire venir de nouvelles familles, est-ce que l'objectif sera atteint ? - difficultés du commerce local.	Hauteur Implantation en limite Stationnement		Défavorable
R8 M. POITOU Charles-André	Favorable aux décisions des élus du conseil municipal (sans précisions sur l'objet de l'enquête publique).			Favorable aux décisions du CM
R9 Mme POUCHET	- dimensions des bâtiments - commerces est-ce possible à l'année ? - stationnement	- taille des bâtiments - commerce à l'année - stationnement		Avis défavorable
R10 Mme Pascale	- immeuble trop grand - problème de parking	- hauteur et/ou emprise - parking		Défavorable

BELLAMY				
Courriers				
L1 Vincent et Françoise MARIETTE	<ul style="list-style-type: none"> - pourquoi modifier le zonage ? Il semble indispensable que la commune garde la possibilité de proposer des équipements - publics. OK pour des activités commerciales, de service ou d'artisanat, mais la commune doit les choisir ; - réserve sur l'implantation à l'alignement de la voie ; - réserve sur la règle de hauteur, difficulté d'intégration dans l'environnement, ne semble pas en compatibilité avec les orientations d'aménagement - difficultés engendrées par le fait de ne pas imposer de places de parking, sur un espace déjà bien occupé, situé à proximité de la salle du Kruguel. 	<p>Zonage Uha2</p> <p>Règle d'implantation</p> <p>Règle de hauteur</p> <p>Absence de règles sur le stationnement</p>	<p>Conserver une maîtrise par la commune.</p>	<p>Réserves</p>
L2 Mme Hélène GACCOIN	<ul style="list-style-type: none"> - remarque sur la rédaction de l'avis au public (mention d'une délibération du conseil communautaire postérieure à l'affichage) ; - Modification du zonage au profit d'une zone d'habitat, alors qu'il y a déjà des zones UH en réserve sur la commune - pourquoi délimiter un zonage plus important que celui nécessaire au projet et intégrer les parcelles voisines ? Y a-t-il un projet sous-jacent ? - pas de règle d'obligation de places de stationnement ; - règle de 14 m et impact sur la zone si tout le front était bâti ? Le secteur est déjà très occupé de par la présence du marché, de la salle du Kruguel. l'espace disponible ne peut pas accueillir le surcroît de véhicules - problème d'intégration environnementale d'un projet de 14 m de hauteur. 	<p>Rédaction de l'avis au public</p> <p>Pourquoi une modification du zonage et pourquoi cette délimitation a-t-elle été retenue ?</p> <p>Hauteur</p> <p>Stationnement</p> <p>Intégration</p>		<p>Défavorable</p>
L3 Mme Annick FLOCH	<ul style="list-style-type: none"> - bâtiment trop haut, trop massif, l'environnement n'est pas pris en compte. - stationnement et impact sur les activités déjà présentes 	<p>Règle de hauteur</p> <p>Stationnement</p>		<p>Pas d'avis formellement exprimé</p>
L4 Mme Lydia VILLEFEU	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel du projet pour la commune lors de l'élaboration du PLU (orientations du PADD débattu en 2012) : - croissance modérée, 2500 habitants en 2034 ; - maintien et amélioration de l'offre de services et équipements 	<p>Cohérence du document d'urbanisme (orientation du PADD)</p> <p>Maintien offre de services publics</p>		<p>Défavorable</p>

	<p>publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les zones Ue sont équipées, maintenir ce zonage pour éviter une remise en cause des orientations du PADD ; - un zonage combinant habitat et activités compatibles est déjà présent sur la commune, zone Uha, qui correspond au centre bourg, pourquoi un nouveau zonage, qui détermine le règlement de la zone Uha2 ? Où est-il mis à disposition des habitants ? - règle de hauteur portée à 14 m ; - stationnement dans et près de la zone Uha2 ; comment sera assurée la mise en conformité avec l'article Uh12 qui précise qu'au moins deux places par logement seront exigées ; les places de stationnement sont publiques destinées à des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Pourquoi nouveau zonage ?</p> <p>Règle de hauteur Règle de stationnement</p>		
L 5 M. GUY JOURDEN-	<ul style="list-style-type: none"> - projet présenté Vs orientations du PADD débattu en 2012 (maintien et amélioration de l'offre de services et d'équipements publics) il existe déjà un zonage Uha qui correspond au centre-bourg, pourquoi un nouveau zonage ? - règle de hauteur - sujet du stationnement. 	<p>PADD</p> <p>Pourquoi nouveau zonage ?</p> <p>Hauteur Stationnement</p>		<p>Avis défavorable</p> <p>Doublon</p>
L6 Mme BONNIN Martine	<ul style="list-style-type: none"> - objectifs du PLU : mixité sociale et logements sociaux ; le passage de Ue à Uha entraîne l'abandon de tout contrôle sur le foncier de la zone ; - énormité des constructions ; - rappel des activités de l'espace (salle du Kruguel, marché hebdomadaire, vide-grenier...). 	<ul style="list-style-type: none"> - mixité sociale PADD - nouveau zonage, perte de maîtrise par la commune - hauteur et emprise des bâtiments 		<p>Avis défavorable même si construire des emplacements commerciaux à la place de l'ancienne poste n'est pas déraisonnable</p>
L7 Mme LE GUEN/ TURLAIS Indivision LE GUEN	<ul style="list-style-type: none"> - un projet immobilier avec aucune place de parking dédiée à chaque logement est une aberration ; - les places de parking existantes sont celles utilisées pour les activités du Kruguel, la mairie, le cimetière. 		<ul style="list-style-type: none"> - ne pas démolir l'ancienne poste ; - réhabiliter le bâtiment pour le transformer en logement - penser à une halle pour les commerçants du marché 	<p>Avis défavorable</p>
L8 MM. Vincent MARIETTE, Guy JOURDEN, Jean QUEMENEUR	<ul style="list-style-type: none"> - observations sur la mise en œuvre de modification du PLU : - engagée suite à unique réponse à appel à projet, pour répondre aux caractéristiques du projet ; distorsion de concurrence, un nouvel appel à projet est nécessaire après modification du PLU si celle-ci était approuvée ; - prendre en compte les données sociales prévues dans le PADD du PLU approuvé ; 	<ul style="list-style-type: none"> - cohérence entre phase de modification du PLU et appel à projet - PADD 	<ul style="list-style-type: none"> - reporter la modification du PLU, ; pour permettre une réflexion plus approfondie sur l'aménagement de la zone et un nouvel appel à projet 	<p>Défavorable en l'état Demande le report de la modification</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - apporte des éléments sur le bail réel solidaire d'activité (un rapport au président de la République est joint au courrier, cependant l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité n'est pas annexée). 	<ul style="list-style-type: none"> - Bail foncier solidaire 	<ul style="list-style-type: none"> - adhésion de la commune à l'organisme foncier solidaire du Finistère créé en 2021. 	
<p>L9 M. et Mme Monique et Daniel GRALL</p>	<p>observations sur le règlement littéral</p> <ul style="list-style-type: none"> . occupations et utilisations du sol interdites en dehors des activités commerciales, de services ou artisanales. Est-ce la mairie qui surveille les attributions ? . implantation des constructions à l'alignement : pourquoi ? Ce sera une barre . hauteur maximale à 14 m : permet de faire 4 étages (au moins 1 de trop), l'alignement avec la hauteur de la mairie n'est pas un bon argument, bâti différent ; . transformer le zonage Ue en Uha ou Uhb (selon toiture) - stationnement - compatibilité avec le SCOT <ul style="list-style-type: none"> . optimiser le foncier, . le bâtiment sera-t-il accolé aux bâtiments voisins (effet de barre peu esthétique) . gestion économe du foncier : gestion économe du projet ou recherche de profits ? - orientation d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> . exposition de la façade principale au sud : pas la meilleure compte-tenu du contexte climatique ; . maintenir la qualité architecturale et paysagère : intégrer des espaces verts, arbres dès la naissance du projet ; . la densité de 20 logements préconisée par le SCoT, correspond elle à une petite commune du littoral ? 	<ul style="list-style-type: none"> - contrôle de l'occupation des locaux - règle d'implantation - règle de hauteur - comptabilité avec le SCoT - contenu des orientations d'aménagement - règle de densité du SCoT 	<ul style="list-style-type: none"> - transformer Ue en Uha ou Uhb 	<p>Pas d'avis formellement exprimé</p>
<p>L10 Mme Caroline MELIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - changement zonage Ue vers Uha les logements seront-ils occupés à l'année ? Les locaux commerciaux seront-ils occupés par des activités pérennes ? - SCoT : densité de 20 logements du projet supérieure au seuil fixé par le SCoT ; - SCoT fixe un enjeu de valorisation du cadre de vie en proposant une offre de logements diversifiés et de qualité ; - le PLH élaboré pour la période 2018-2023 un objectif de production de 13 logements/an : pourquoi aller au-delà ? - règle de hauteur de 14 m permet 	<ul style="list-style-type: none"> - zonage - normes supérieures 	<ul style="list-style-type: none"> - préférer un zonage Uha 	<p>Avis défavorable</p>

	des projets inappropriés au contexte local ; - référence à « une plus grande densité » / tracé du nouveau zonage ; - stationnement : à quoi correspond la formule « la grande disponibilité de la place du Kruguel » ; - impact des travaux de la D5.	- règle de hauteur - stationnement		
L11 M. Alain GUELOU	- objectifs du PLU : mixité sociale et logements sociaux à coût abordable ; - taille des constructions.	- objectifs PLU taille des constructions		Avis défavorable
L 12 Mme Nathalie CHELIN	- maintien zone Ue ; - emprise zone Uha2 ; - Le parking est en général plein.	- stationnement		Pas d'avis exprimé
L13 Mme Giselaine HALAIS	- obligation de places de parking pour les commerces et logements.	- stationnement	Demande de concertation.	Avis défavorable.
L14 M. Michel HALAIS	- stationnement	- stationnement	Demande de concertation	Avis défavorable
L15 M. Etienne POIRIER	- maintien en zone Ue ; - interdiction de changement de destination ? Et si les cellules commerciales ne trouvent pas preneur ? - règle de hauteur fixée à 14 m ; - intégration (alignement avec la hauteur de la mairie) ; - absence d'obligation de créer des places de stationnement.	- maintien Ue - portée de l'interdiction des changements de destination - hauteur - stationnement	Demande de concertation, ne pas prendre de décisions hâtives	Avis défavorable en l'état
L16 Mme Marie BERTHOU	- maintien en zone Ue ; - emprise de la zone Uha2 ; - hauteur de 14 m ; - stationnement, sur des places publiques, aucune obligation de réaliser des places de stationnement ; - capacité du réseau d'eaux usées.	- zonage - emprise - hauteur - stationnement - réseau eaux usées	- conserver le bâtiment de la Poste - manque une politique d'aménagement du territoire.	Avis défavorable
L17 Mme et M. BOZON MOUGENOT Michaëlle et Hugo	- emprise du projet.	- emprise du projet		Avis défavorable A rapprocher de M29, M 32, M33
L18 Mme et M Dominique GELEBART cf M27				Doublon
L19 Mme Mathilde PITEL- ROUDAUT	- hauteur excessive ; - emprise de la zone Uha2 ; - stationnement ; - cession espace public.	- règle de hauteur - dimensionnement Uha2 - stationnement		Avis défavorable
OO1	- pas d'obligation de créer des	- stationnement		Avis défavorable

Club féminin et club de couture Mmes KEREBEL, RAFFIN, BREHIER	places de parkings ; - mise en avant des besoins en stationnement pour les activités du Kruguel (possibilité de conflits d'usage) ; - hauteur excessive.	- hauteur		
Signature sur le registre de : - Mmes KEREBEL, RAFFIN, BREHIER venues déposer les observations orales ci-dessus (OO1) ; - Mme Nathalie CHELIN (dépôt de courrier), M. Sylvain GUERIN, Mme Françoise MARIETTE, M. GUY JOURDEN, M. Philippe BACCHETTA, M. Etienne POIRIER, Mme Lydia VILLEFEU, Mme Marie BERTHOU, M. Joël ROUILLARD, Mme Monique MELLAZA, M. Jacques PEZENNE, M. François RAOUL, Mme VIHARINHO Maryvonne, Mme Huguette MELLAZZA, Mme PITEL-ROUDAUT Mathilde, Mme Pascale BELLAMY, Mme Magali MAUREL.				
Lors de la permanence du 24 mars 2023.				
Courriels mis en ligne sur le site internet de la CCPI				
M1 Mme Annick MAHAY	Zonage Uha2 - hauteur de 14 m trop importante ; - problème d'insertion, y compris avec le bâtiment de la mairie ; - impact sur les riverains ; - emprise du zonage (au-delà de l'emprise de la mairie) ; - problème du stationnement compte-tenu des activités du secteur.	- règle de hauteur - insertion dans le bâti - emprise du secteur Uha2 - stationnement		Avis défavorable
M2 Mme Valérie GUINOT	- supprime la possibilité de construire de nouvelles installations dédiées aux services publics ou collectifs ; - hauteur de 14 m, ne s'intègre pas au bâti existant ; - pas de règle fixée pour le stationnement ; - difficultés à venir pour la salle du Kruguel, les activités, le marché ; - difficultés accentuées en été.	- pourquoi Uha2 - hauteur - insertion - stationnement		Avis défavorable
M3 Mme Anne HERVEOU	- Hauteur de 14 m ; - absence de règle pour le stationnement, réduira la capacité du parking public ; - emprise couvre également les parcelles voisines, questionnement pour l'ensemble de la zone qui pourrait accueillir des bâtiments de même hauteur.	- hauteur - stationnement - délimitations de la zone		Réserves/zone doit rester liée à un usage/équipements publics
M4 M. Sylvain GUERIN	- nécessité de conserver du foncier pour des équipements ou des commerces et services en centre-bourg, le zonage Ue convient pour ces usages ; - pourquoi une nouvelle zone d'habitat Uha2, avec une adaptation du règlement, alors qu'il existe une zone Uha au PLU approuvé ; - hauteur de 14 m, peu justifiée ; - stationnement, aucune obligation imposée aux constructeurs Vs obligation de 2 places pour tout	- conserver Ue - pourquoi un nouveau zonage avec adaptation du règlement ? - règle de hauteur - Stationnement	Le PLU n'a pas besoin d'être modifié, c'est aux projets de s'adapter au document d'urbanisme.	Avis défavorable

	<ul style="list-style-type: none"> nouveau logement ; - problèmes à venir sur le secteur (les jours de marché, pour répondre aux besoins des habitants, en été...); - motivation de la procédure de modification du PLU (pour répondre à une seule demande) ? C'est au projet de s'adapter au document d'urbanisme, pas l'inverse. 	<ul style="list-style-type: none"> - procédure 		
M5 Mme Séverine ENET	<ul style="list-style-type: none"> - pourquoi une emprise plus large que le bâtiment de la Poste ? - la commune manque de services publics (pourquoi Uha2) ; - bâtiments de 14 m de hauteur ; - suppression de l'obligation de créer des places de parking ; - utilisation de la place des activités extérieures (marché, puces, animations estivales). 	<ul style="list-style-type: none"> - dimensionnement Uha2 - besoin de services - hauteur - stationnement 	Il existe des alternatives pour un projet de cohésion et d'aménagement harmonieux du centre bourg.	Avis défavorable
M6 Mme Béatrice THOUVENIN M. Vincent VEDOVELLI	<ul style="list-style-type: none"> - secteur devrait rester à vocation d'équipements collectifs ; - règle de hauteur excessive ; - difficulté d'intégration dans le paysage ; - impact des logements sur l'usage du parking. 	<ul style="list-style-type: none"> - maintien Ue - hauteur - intégration paysagère - stationnement 		Avis défavorable
M7 M. Guy JOURDEN	<ul style="list-style-type: none"> - rappel des orientations du PADD en matière d'habitat, d'offre de services et équipements publics, d'urbanisme, de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ; - reclassement en Uha2 Vs maintenir et améliorer l'offre de services et d'équipements publics → remise en cause des orientations du PADD ; - zonage Uha : urbanisation ancienne, zonage décidé pour assurer la pérennité de l'unité et de la qualité du secteur ; - pourquoi nouveau zonage Uha2 ? - règle de hauteur ; - alignement avec la hauteur de la mairie pas justifiée ; - stationnement. <p>Globalement, incohérence dans le règlement de la zone Uh</p>	<ul style="list-style-type: none"> - orientations du PADD - pourquoi nouveau zonage - hauteur - stationnement 		Avis défavorable
M8 M. Jean- Hugues POTIRON	<ul style="list-style-type: none"> - absence de justification du projet qui pourrait conduire à créer 40 à 50 logements ; - absence de maîtrise de la commune en créant un zonage Uha2 en lieu et place d'un zonage Ue ; - importance des constructions – hauteur de 14 m - insertion ; - parking. 	<ul style="list-style-type: none"> - justification du projet - pourquoi Uha2 - hauteur - insertion - stationnement 	- construire des emplacements commerciaux à la place de l'ancienne poste n'est pas déraisonnable, mais le projet doit rester compatible avec la taille et le style du bâti.	Avis défavorable
M9 M. Philippe	<ul style="list-style-type: none"> - hauteur de 14 m ; - zone élargie aux parcelles 	<ul style="list-style-type: none"> - hauteur ; 	- demande réflexion commune sur les	Avis défavorable en l'état

BACCHETTA	voisines ; - insertion ; - stationnement.	dimensionnement zone Uha2 ; - stationnement	aménagements du bourg	
M10 Mme et M. Gabriele et François RAOUL	- hauteur excessive ; - stationnement (pas d'obligation) ; - règle interdisant les changements de destination pour les surfaces commerciales donnant sur rue ; - règle d'implantation (manque de précisions) - impact sur le réseau d'assainissement ; - intégration des caractéristiques paysagère et urbaines du site ; - absence de référence à la RT 2020, pas d'obligation fixée dans le PLU ; - pas de référence au projet de territoire de la CCPI (accès au logement, aux services, aux droits et à l'emploi pour les jeunes et les familles) et déploiement d'actions pour accompagner les vieillissement de la population.	- hauteur - stationnement ; - changements de destination ; - implantation - capacité du réseau d'assainissement - intégration paysagère - projet de territoire de la CCPI	- Reprendre le dossier et y intégrer les recommandations de la CCPI et les remarques apportées par le public lors des réunions publiques.	Avis défavorable
M11 M. Pierre LEON	- projet de réduire la zone Ue contraire aux intérêts des habitants ; - absence d'obligation de créer des parkings justifiée par la grande disponibilité du parking du Kruguel ;	- zonage ; - parking.	D'autres projets pourraient être envisagés, cette place peut devenir une vraie place de village.	Avis défavorable
M12 M. Edouard VANHOUTTE	- règle de hauteur ; - pas d'harmonie avec le bâti existant ; - projet créerait de l'ombre ; - parkings et emplacements de charge de véhicules électriques pour 16 appartements (en 2035, le tout électrique imposera de nombreux points de recharges) ; - intérêt général : est-ce à la mairie de s'adapter aux projets ? - emprise du zonage Uha2 étendu à des terrains contigus	- hauteur ; - intégration ; - parkings et bornes de recharges - intérêt général - emprise zonage		Avis défavorable
M13 Mme Marie-France PEZENNEC	- dimensionnement de la zone - règle de stationnement, risque de conflits avec les usagers de l'espace public ; - règle de hauteur ;	- emprise zonage - stationnement - hauteur		Avis défavorable en l'état
M14 M. Gildas ROUDAUT	- stationnement ; parkings publics ne répondront plus aux besoins des usagers ; - hauteur de 14 m ; - densité trop forte par rapport au SCoT	- stationnement ; - hauteur ; - densité	- une réflexion globale aurait été nécessaire pour concilier les enjeux : - circulation ; - parking ; - type d'architecture ; - zone de commerces ; - règles d'implantation et de hauteur.	Avis défavorable
M15 M. Alban	- il existe déjà des réserves foncières pour l'habitat : conserver	- nécessité nouveau zonage ?		Avis défavorable

DANGUY des DESERTS	du foncier pour les services ; - problèmes de stationnement ; - règle de hauteur ; - décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et rédaction de l'annonce légale.	- stationnement - hauteur ; - procédure		
M16 Mme Monique IRIMESCU	- règle de hauteur ; - problème de stationnement.	- règle de hauteur - stationnement		Avis défavorable
M17 M. Philippe DHAUSSY	- Orientations du PADD : conserver un potentiel pour les activités économiques présentes, améliorer l'offre de services, modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain ; - la zone Ue de l'ilot de la Poste est la seule zone qui permettait d'offrir des services et équipements publics, le PADD préconisait un faux en équipements et services publics qui réponde aux besoins des habitants ; - pourquoi nouveau zonage Uha2 ? Il existe une zone Uha qui correspond à la vision stratégique du centre bourg ; Qui détermine ce nouveau règlement de zone où est-il mis à disposition des habitants ; - règle de hauteur ; - formes urbaines, intégration ; - stationnement, risque de conflits d'usage.	- orientations du PADD ; - objectifs de la zone Ue - hauteur - intégration - stationnement	- il faudrait revoir le règlement de l'ensemble des zones Uh si le règlement de la zone Uha2 permet de s'affranchir des obligations en matière de stationnement.	Avis défavorable
M18 M. Joël ROUILLARD	Cette contribution est annulée et remplacée par le courriel M28 ci- dessous. Un exemplaire a été remis lors de la permanence du 24 mars et annexé au registre.			
M19 M. Jacques PEZENNEC	- procédure - absence d'obligations en matière de création de places de stationnement ; - règle d'implantation ; - règle de hauteur ; - interrogations sur l'emprise du zonage Uha2.	- procédure - stationnement - implantation - hauteur - dimensionnement du zonage		Avis défavorable
M20 Mme Magali MAUREL	- absence de bilan de la mise en œuvre du PLU de 2014 ; - justification de la mise en œuvre de la modification du PLU (laisser la place à un bâtiment multi activités...) ; - hauteur ; - stationnement	- procédure - hauteur - stationnement		Avis défavorable
M21 Mme Béatrice BIENASSIS	- absence de réflexions sur la vision stratégique du développement de la commune ; - les projets doivent respecter le PLU et non pas celui-ci s'adapter aux projets ; - hauteur de 14 m trop	- procédure - hauteur - dimension		Avis défavorable

	<ul style="list-style-type: none"> - importante ; - emprise de la zone Uha2 trop importante ; - Uha1 existe et pourrait être utilisé ; - pas de règle imposant la création de places de stationnement, impact sur les activités du secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> - zonage Uha2 et présence Uha1 qui pourrait convenir - stationnement 		
M22 MM. MARIETTE, JOURDEN, QUEMENEUR cf L 8				Doublon Document identique déposé lors de la permanence du 24/03
M 23 Mme Margaux MATHIEU- RESUGE	<ul style="list-style-type: none"> - besoin de commerces locaux et essentiels, d'espaces publics pour travailler depuis son lieu de résidence (réduction des trajets) → maintien en zone Ue ; - pourquoi zone Uha2, Uha existe déjà ; - hauteur de 14 m ; - modification de limites séparatives, empiète sur un espace public déjà chargé ; - emprise de la zone Uha2. - absence d'obligation en matière de places de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - besoin zone Ue - pourquoi pas Uha - hauteur - emprise - stationnement 		Avis défavorable
M24 M. MARIETTE Vincent				Doublon Voir L1
M25 Mme Marianne CALVEZ	<ul style="list-style-type: none"> - absence d'obligation de créer des places de stationnement ; - hauteur excessive dans le contexte 	<ul style="list-style-type: none"> - stationnement - règle de hauteur 		Avis défavorable
M26 M. David KEREBEL	<ul style="list-style-type: none"> - volume autorisé trop important ; Joint 4 photos avec une représentation des volumes. 	<ul style="list-style-type: none"> - hauteur - emprise 		Avis défavorable
M27 M. et Mme Dominique GELEBART	<ul style="list-style-type: none"> - stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> - stationnement 		Avis défavorable
M28 M. ROUILLARD	<ul style="list-style-type: none"> - densité, prise en compte du SCoT, qui fixe une densité minimale de 15 logements/hectare ; - pourquoi une modification du PLU ? - stationnement - hauteur des constructions ; - maintenir un zonage Ue 	<ul style="list-style-type: none"> - densité - stationnement - règle de hauteur 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir un zonage Ue. Une réflexion d'ensemble associant la population est indispensable. 	<ul style="list-style-type: none"> Avis défavorable. Un exemplaire du document déposé lors de la permanence du 24/03/2023, annexé au registre en page 20.
M29 Mme Ingvild MOUGENOT	<ul style="list-style-type: none"> - opposé au projet de construction - dimensionnement de la zone Uha2 			Avis défavorable
M30 Mme LE GAC Marie-Claire	<ul style="list-style-type: none"> - absence de concertation ; - règles de hauteur ; - règles de stationnement ; - zonage (dimensionnement) ; - la modification apparaît comme un abus de pouvoir des élus pour s'approprier un bien public en 	<ul style="list-style-type: none"> - règle de hauteur - stationnement - emprise - Intérêt général 		Avis défavorable

	faveur d'un promoteur.			
M31 Mme Anne LE GAC	- emprise de l'immeuble ; - parkings non obligatoires ; - comment se garer pour les activités du Kruguel ? - hauteur disproportionnée par rapport aux constructions environnantes.	- emprise immeuble - stationnement - hauteur		Avis réservé
M32 Mme Michaëlle MOUGENOT	- opposée au projet de construction - dimensionnement de la zone	- emprise		Avis défavorable
M33 M. BOZON- MOUGENOT Hugo	- opposé au projet ; - dimensionnement de la zone	- emprise		Avis défavorable

Soit, 58 avis exprimés, répartis comme suit : 1 favorable, 47 défavorables, 7 avec réserves et 3 sans avis formel.

Les avis déposés en double n'ont été comptabilisés qu'une fois.

III – PROPOSITIONS DU PUBLIC

Le public qui s'est présenté à ma permanence, 54 visiteurs, avait en majorité, assisté à la réunion publique du 25 février 2023, organisée pour présenter le projet AMENATYS.

De ce fait, les observations formulées, tant à l'oral qu'à l'écrit exprimaient des oppositions au projet, quant :

- à un manque de concertation lors de l'appel à projets ;
- au calendrier retenu pour l'évolution du PLU (modification engagée pour permettre la réalisation d'un projet) ;
- à la perte de maîtrise d'un espace public (ex site de la Poste) ;
- au risque de voir se construire un front bâti, au vu de l'emprise du nouveau zonage ;
- à la capacité du parking à recevoir les véhicules liés au projet, tout en maintenant les diverses activités dans de bonnes conditions (marché, Kruguel, cimetière...) ;
- à un usage privé de parkings publics ;

et a largement exprimé le souhait d'un travail concerté pour le devenir de cet espace.

Des propositions d'étude de mise en œuvre d'un dispositif de bail réel solidaire (BRS) et de bail réel solidaire d'activité (BRSA) ont été émises, mais cela ne concernait pas la présente enquête publique.

En fait, le public m'a semblé prêt à s'associer à une réflexion pour dynamiser le centre-bourg.

A Plougonvelin, le 30 mars 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized cursive name followed by a horizontal line.

Sylvie COULOIGNER