

## **II – CONCLUSIONS ET AVIS**

## SOMMAIRE

I – RAPPEL DU PROJET.....	3
II – APPRÉCIATIONS SUR L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
A) Organisation et déroulement de l’enquête publique.....	7
B) Dossier d’enquête publique.....	8
C) Déroulement de l’enquête publique.....	8
D) Publicité de l’enquête publique.....	9
E) Climat et le bilan de l’enquête publique.....	10
III – APPRÉCIATION SUR LES OBSERVATIONS FORMULÉES ET LES RÉPONSES APPORTÉES.....	10
A) TABLEAU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
B) APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LES RÉPONSES APPORTÉES.....	22
IV – APPRÉCIATION SUR LE PROJET.....	25
V – AVIS SUR LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.....	26

## I – RAPPEL DU PROJET

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 + attique 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.

Une évolution du document d'urbanisme approuvé de la commune était donc nécessaire. La modification n° 2 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 visée par la modification du PLU est de 0,33 ha.

A la demande du Président de la CCPI, il a donc été procédé à une enquête publique du 21 février au 24 mars 2023.



*Bâtiment de l'ancien bureau de Poste qui va être démolit et désamianté*

Source : dossier d'enquête publique

Le bureau de Poste était situé au rez-de-chaussée du bâtiment, l'étage était occupé par des logements.

Le projet de modification du PLU prévoit :

- la modification du règlement écrit :

. article Uh.1 : **occupations et utilisation du sol interdits** : en zone Uha2, les changements de destination des surfaces commerciales situées en rez-de-chausée donnant sur rue seront interdits pour toutes autres affectations que 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 : **implantations des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques** : en zone Uha2, les constructions devront être édifiées à l'alignement existant 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 pour 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 la salle du Kruguel, il n'est pas souhaité d'imposer de places de stationnement pour cette zone spécifique ;

- l'élargissement du périmètre de diversité/centralité commerciale, défini en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Le projet de l'îlot de la Poste comprend une volonté d'installer des commerces au rez-de-chaussée, il convient d'ajuster le périmètre de diversité/centralité commerciale à cette nouvelle zone Uha2 ;

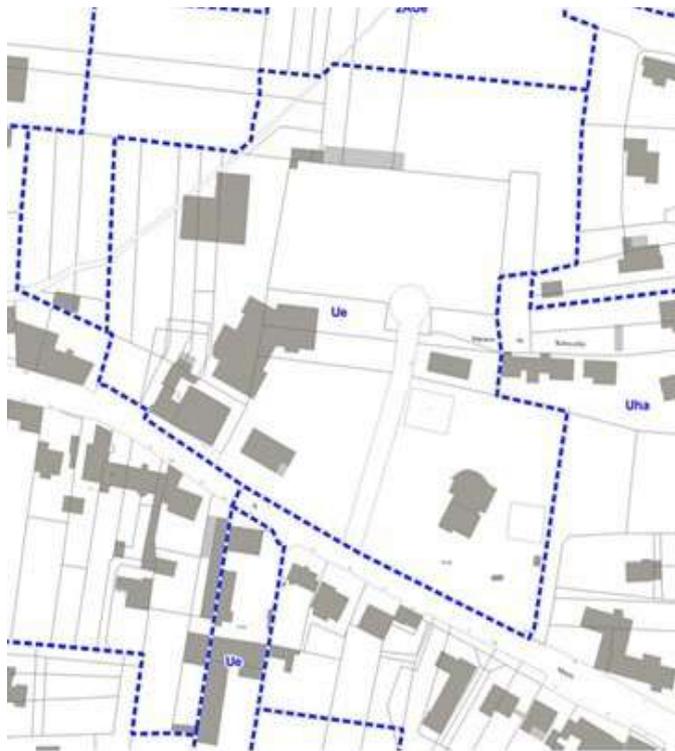
- la création d'une orientation d'aménagement (OA) pour la nouvelle zone Uha2

L'OA du secteur de l'îlot de la Poste traitera de plusieurs thématiques, notamment pour traduire les différents objectifs nationaux prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, mais également pour traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD (programme d'habitat, implantation du bâti, liaisons douces, paysages et environnement, accès et desserte, réseaux...).

L'aménagement de l'îlot de la Poste a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat et du commerce à proximité directe, accessible à pied et à vélo. Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagère et urbaine qui font la qualité du site.

Le document d'Orientations d'Aménagement sera modifié en ce sens.

Evolution du zonage projetée :



PLU opposable

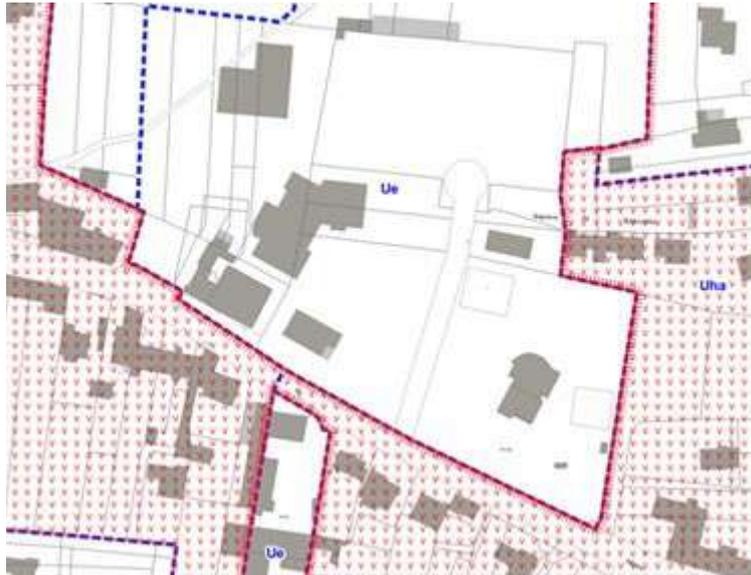


Projet de zonage Uha2

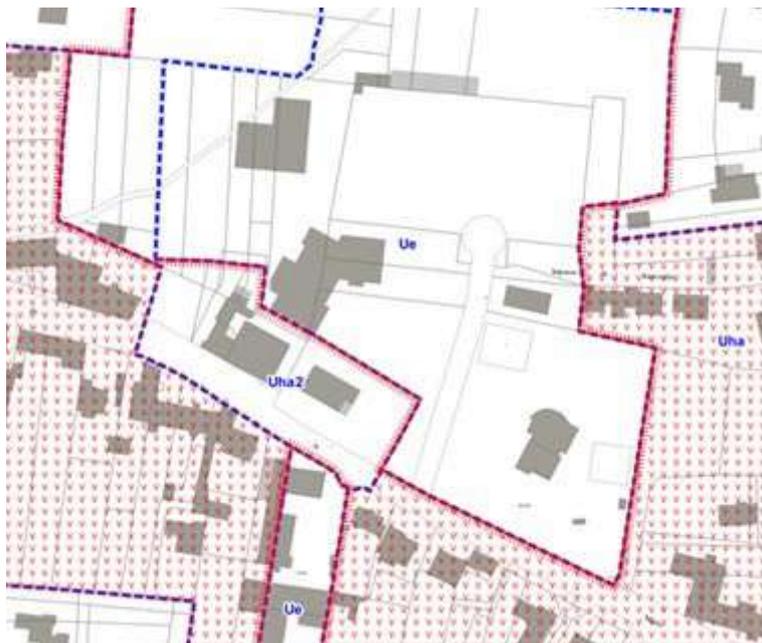
En outre, pour ce qui concerne la réalisation du volet commercial du projet, il est prévu d'ajuster le périmètre de diversité/centralité commerciale, comme suit :

EP n° 35/2300003

Modification n° 2 du PLU de Lampaul-Plouarzel  
2 – Conclusions et avis



Situation actuelle (PLU approuvé)



Situation envisagée (projet de modification n° 2 du PLU)

## II – APPRÉCIATIONS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### A) Organisation et déroulement de l'enquête publique

**La modification du PLU de Lampaul-Plouarzel a été prescrite** par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise « Pays d'Iroise Communauté », n° AP2022-10-07 du 13 octobre 2022.

Cet arrêté précise les motifs qui président à la mise en œuvre de la procédure de modification :

- adapter le règlement graphique pour reclasser une 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 (Îlot 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 zone Uha2 nouvellement créée.

Il indique :

- que le projet de modification sera notifié au Maire ainsi qu'au Préfet et aux Personnes Publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique et que les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique ;
- que la CCPI estime que le projet de modification engagé n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et qu'il n'est donc pas prévu de réaliser d'évaluation environnementale. Toutefois, le projet de modification du PLU sera soumis à la procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour savoir si le projet doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-33 §2 du Code de l'Urbanisme.

**L'ouverture de l'enquête publique** a été ordonnée par arrêté n° AP2023-01-02 du 25 janvier 2023 du Président de la CCPI.

Cet arrêté précise :

- les dates d'enquête publique : du mardi 21 février 2023 au vendredi 24 mars 2023 (17h30), inclus, soit 32 jours consécutifs ;
- que la commissaire enquêtrice est Mme Sylvie Couloigner ;
- la composition du dossier d'enquête publique ;
- que le dossier d'enquête publique comprend l'information n° 2022-010283 du 25/01/2023 de l'autorité environnementale selon laquelle la procédure de modification envisagée est dispensée d'évaluation environnementale en considérant 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 Bretagne est réputée avoir 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 ;

- que le siège de l'enquête est situé à la mairie de Lampaul-Plouarzel ;
- que les permanences se tiendront uniquement en mairie de Lampaul-Plouarzel ;
- les modalités d'information et de communication envers le public ;
- les conditions de clôture de l'enquête publique ;
- la remise du rapport et des conclusions motivées, ainsi que les modalités de consultation de ceux-ci ;
- les décisions pouvant être adoptées à l'issue de l'enquête publique.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : tout a été mis en œuvre tout au long de la procédure pour assurer l'information du public.

## B) Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comportait :

- une notice explicative de 15 pages présentant le contexte réglementaire de la modification n° 2 du PLU, la justification des modifications envisagées, les incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000, la compatibilité avec la loi littoral et les documents supra-communaux et les conséquences sur le dossier de PLU ;
- un sous-dossier contenant l'ensemble des pièces administratives (arrêtés, avis des services et PPA).

Appréciation de la commissaire enquêtrice : comme indiqué au maître d'ouvrage lors de la réunion de remise du PV de synthèse, la notice aurait mérité de comporter une partie diagnostic pour permettre au public de disposer de données chiffrées motivant la nécessité de faire évoluer le zonage sur ce secteur, tant pour la partie habitat que services et activités commerciales. Une situation de l'offre en logements locatifs, notamment sociaux, aurait également été appréciée.

## C) Déroulement de l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était complet au moment de l'ouverture de l'enquête. Un exemplaire papier était mis à disposition du public à la mairie de Lampaul-Plouarzel. Un second dossier était accessible au public à la CCPI. Le dossier était disponible en ligne et sur un ordinateur à la mairie de Lampaul-Plouarzel.

En cas de besoin, le dossier du PLU approuvé était mis à disposition lors des permanences.

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

Date	Horaires	Nombre de visiteurs
Mardi 21/02/2023	de 10h00 à 12h00	3
Mercredi 01/03/2023	de 14h30 à 17h30	15
Jeudi 09/03/2023	de 9h00 à 12h00	8
Vendredi 24/03/2023	de 14h30 à 17h40	28

54 personnes se sont présentées lors des permanences et 30 observations ont été enregistrées à cette occasion, soit directement sur le registre ou par courriers remis en mains propres. 33 courriels ont été adressés à la CCPI et mis en ligne.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : La forte mobilisation du public démontre sa préoccupation et son intérêt face aux enjeux d'urbanisme, d'aménagement et de développement de la commune.

## D) Publicité de l'enquête publique

Pour ce qui concerne la publicité réglementaire : les dispositions du code de l'environnement (L.123-10 et R.123.11) ont été respectées, l'avis au public a été affiché et publié dans les délais prévus, il est resté lisible tout au long de l'enquête (une affiche près de la porte d'entrée de la mairie, deux affiches sur le site ; à noter que ces affiches ont été déplacées lors de la mise en place des barrières en cours d'enquête mais sont restées visibles, excepté, pendant quelques heures pour l'une d'entre elles en raison d'une violente tempête).

Les annonces ont été publiées dans Le Télégramme et Ouest France le 6 février 2023 et le rappel effectué dans les mêmes journaux le 27 février 2023.

En outre, la tenue de l'enquête a été annoncée sur le réseau social Facebook Mairie de Lampaul-Plouarzel ainsi que dans le bulletin municipal du mois de mars.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : la tenue de l'enquête publique a été annoncée sur différents supports, en complément de la publicité réglementaire, pour toucher un maximum de public.

## E) Climat et le bilan de l'enquête publique

La salle mise à disposition lors des permanences était la salle du conseil municipal, suffisamment spacieuse pour recevoir simultanément un grand nombre de personnes. Elle était accessible à tout public.

Tout s'est bien déroulé, le climat de l'enquête publique était serein. Plusieurs contributeurs ont fait le choix de rencontrer la commissaire enquêtrice en petits groupes pour exposer leurs observations sur le projet. Tout le monde a pu s'exprimer posément, le registre d'enquête publique a fait le tour de la table pour que chacun puisse attester de sa présence par écrit, s'il le souhaitait.

Les horaires des permanences et leur nombre ont semblé satisfaire le public.

Appréciation de la commissaire enquêtrice: il n'y a pas d'incident à faire ressortir de cette enquête publique.

## III – APPRÉCIATION SUR LES OBSERVATIONS FORMULÉES ET LES RÉPONSES APPORTÉES

### A) TABLEAU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau ci-dessous reprend les observations du public, elles sont classées selon les modalités de dépôt (registre, lettre, courriel ou observation orale). La réponse apportée par la collectivité dans son mémoire en réponse est insérée en dernière colonne.

N°	Observation déposée	Sujets	Proposition alternative	Avis	Réponse de la collectivité
<b>Inscriptions au registre</b>					
R1 MM. COATANEA et signature illisible	<ul style="list-style-type: none"> <li>- problème pour le parking du Kruguel potentiellement transformé en parking privé.</li> <li>- parking souvent plein.</li> <li>- problème de hauteur. Un étage de moins serait préférable.</li> <li>- immeuble pourrait créer de l'ombre pour le marché et les panneaux photovoltaïques ;</li> <li>- céder un espace public à un espace privé au cœur du bourg ,</li> <li>- pourquoi étendre la zone ? Crainte de bâti à 14 m dans toute la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parking</li> <li>Règle de hauteur</li> <li>Emprise UHa2</li> <li>Impact du bâtiment (ombre)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'emprise de la zone UHa2</li> <li>Conserver une maîtrise par la municipalité de l'usage de la zone UHa2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas opposé à un projet, moyennant des modifications et une maîtrise par la municipalité</li> </ul>	<p><b>Parking</b> : Si le règlement écrit n'impose pas de stationnement par création de logement (stationnement qui serait privé et attribué au logement), le projet prévoit la création de stationnements qui seraient ouverts au public dans le périmètre du projet et aux abords.</p> <p>Rappelons que lors du dépôt du permis de construire de la salle du Kruguel, les stationnements prévus dans le projet et dimensionnés pour accueillir les animations et activités se situaient uniquement à l'arrière de la salle.</p> <p>Des stationnements sont proposés et disponibles dans un périmètre de 300m autour de la salle du Kruguel et viennent donc compléter l'offre en stationnement.</p> <p><b>Hauteur</b> : La hauteur de 14m peut être légèrement revue pour se rapprocher de ce qui se fait aux alentours.</p> <p>Par ailleurs, le projet ne prévoit pas de hauteur uniforme à 14m mais des reculs des étages par rapport à l'aplomb de la façade. La mairie ne souhaite pas d'un front de rue à une hauteur de 14m. La création d'attiques est souvent utilisée pour limiter l'impact paysager et une intégration qualitative des projets. Cela limite de ce fait les portées et les ombres. La collectivité travaille sur l'introduction de ces niveaux au règlement.</p> <p><b>Maîtrise foncière</b> : Sur la question du reclassement de la zone de Ue en Uha :</p> <p>La commune dispose de grandes zones d'équipements et notamment de deux zones à urbaniser à vocation d'équipement autour de la mairie.</p> <p>Sur la question de la propriété : sans lien direct avec la modification.</p> <p><b>Emprise zone</b> : La zone UHa2 comprend les parcelles de l'ilot cernées de voies ce qui crée un ensemble cohérent. Les parcelles voisines étant bâties ou à vocation de voies ou stationnement cela n'a pas de réel impact.</p> <p>Le PLUI-H est en cours d'élaboration ; les règles de hauteurs et le zonage seront l'occasion d'une nouvelle réflexion.</p>
<b>Appréciation de la CE</b> : les réponses apportées apportent une clarification sur le fonctionnement de la zone.					
R2 Mme J. PAQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur excessive, une hauteur de 11 m, comme en UHa1 serait préférable,</li> <li>- limiter la hauteur limiterait le nombre de logements et le nombre de véhicules</li> <li>- pas de règle imposant la création de places de stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauteur</li> <li>Implantation en limite</li> <li>Stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Passer en UHa2, mais avec une hauteur ≤ 11 m ;</li> <li>- réhabiliter la poste ;</li> <li>- usage en rez de chaussée : 1 salle associative (envisagée dans les orientations) et un espace de travail partagé, solution d'avenir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avis réservé</li> </ul>	<p><b>Hauteur</b> : Idem R1</p> <p><b>Parking</b> : Idem R1</p> <p><b>Usage</b> : Réhabilitation complexe, couteuse (emprise, hauteur, bâtiment énergivore).</p> <p>Les nouvelles lois et notamment la loi Climat et résilience fixent une ambition forte en terme de réduction de l'artificialisation des sols.</p> <p>L'atteinte des objectifs nécessite de mettre en œuvre une politique de densification et de renouvellement urbain. Il s'agit de réutiliser le foncier bâti et l'optimiser afin de limiter les extensions urbaines notamment.</p> <p>Ainsi le projet propose une mixité fonctionnelle en mixant logements et commerces en plein cœur de bourg.</p> <p>La commune est par ailleurs sollicitée par des porteurs de projets sur les disponibilités en termes de locaux pour l'installation de commerces et professions médicales.</p> <p>Sur la réserve de locaux pour associations et espace de travail partagé, des projets sont en cours d'étude en cœur de bourg.</p>
<b>Appréciation CE</b> : le projet prend en compte les textes législatifs qui visent à une réduction de la consommation de foncier.					
R3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur du bâtiment ;</li> <li>- problème de stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauteur</li> <li>Stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plus judicieux de faire un bâtiment dans la continuité du Kruguel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avis réservé</li> </ul>	<p><b>Hauteur</b> : Idem R1</p> <p><b>Parking</b> : Idem R1</p> <p><b>Proposition alternative</b> : pas de lien direct avec la modification du PLU.</p>
R4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimitation de la zone UHa2 semble cohérente pour améliorer l'offre de logements, commerces et services.</li> <li>- opposé à la règle de hauteur de 14 m.</li> <li>- une hauteur de 11 m semble plus conforme à une intégration harmonieuse.</li> <li>- stationnement : zone d'habitat créée sans stationnement imposé sera problématique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délimitation zone UHa2 OK</li> <li>Règle de hauteur</li> <li>Stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préférer une hauteur de 11 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Défavorable tel que présenté. Mais, favorable à apporter une réponse pour améliorer l'offre de logements, commerces, services</li> </ul>	<p><b>Hauteur</b> : Idem R1</p> <p><b>Parking</b> : Idem R1</p>

<p>R5 M. Jean-François PINGET</p>	<p>- 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.</p>	<p>Emprise Uha2 Stationnement,</p>	<p>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.</p>	<p>Avis réservé. Pas opposé au projet, moyennant des modifications.</p>	<p><b>Parking : Idem R1</b> <b>Emprise du projet : Idem R1</b></p>
---	--	--	--	---	--

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	<b>Maitrise foncière</b> : Idem R1 <b>Réhabilitation</b> : Réhabilitation complexe, couteuse (emprise, hauteur, bâtiment énergivore).Idem R2 <b>Hauteur</b> : Idem R1
<p>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.</p> <p>Permanence n° 2 du 01/03/2023.</p>					
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	<b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Maitrise foncière</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>Public visé</b> : Il y a une forte demande de logements sur la commune de Lampaul-Plouarzel. Le projet propose une diversité de logements (en taille, en collectif). Une fermeture de classe est fortement envisagée en septembre par l'éducation nationale. Pour pouvoir continuer à accueillir des enfants et faire vivre la centralité, il faut pouvoir proposer des logements avec une offre diversifiée. <b>Commerce</b> : Idem R2
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	<b>RAS</b>
R9 Mme POUCHET	- dimensions des bâtiments - commerces est-ce possible à l'année ? - stationnement	- taille des bâtiments  - commerce à l'année  - stationnement		Avis défavorable	<b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Commerce</b> : Idem R2 <b>Parking</b> : Idem R1
R10 Mme Pascale BELLAMY	- immeuble trop grand  - problème de parking	- hauteur et/ou emprise  - parking		Défavorable	<b>Hauteur et emprise</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1
<b>Courriers</b>					
L1 Vincent et Françoise MARIETTE	- 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.	Zonage Uha2  Règle d'implantation  Règle de hauteur  Absence de règles sur le stationnement	Conserver une maîtrise par la commune.	Réserves	<b>Maîtrise foncière</b> : Idem R1 <b>Implantation et hauteur</b> : Un alignement est existant le long de cette voie. Par ailleurs, le projet ne prévoit pas de hauteur de la façade à 14 m mais un recul des étages par rapport à l'alignement de la voie ce qui reste cohérent avec l'aménagement existant le long de la rue de la mairie. <b>Parking</b> : Idem R1
Appréciation de la CE : Comme indiqué <i>supra</i> , ces éléments aurait trouvé toute leur place dans le dossier d'enquête publique.					
L 2 Mme	- remarque sur la rédaction de l'avis au public (mention d'une délibération du conseil communautaire postérieure à l'affichage) ;	Rédaction de l'avis au public		Défavorable	<b>Avis public</b> : La délibération en question ne faisait que acter un avis conforme, que nous devons obligatoirement suivre, de la MRAe.

Hélène GACOIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du zonage au profit d'une zone d'habitat, alors qu'il y a déjà des zones UH en réserve sur la commune</li> <li>- pourquoi délimiter un zonage plus important que celui nécessaire au projet et intégrer les parcelles voisines ? Y a-t-il un projet sous-jacent ?</li> <li>- pas de règle d'obligation de places de stationnement ;</li> <li>- 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</li> <li>- problème d'intégration environnementale d'un projet de 14 m de hauteur.</li> </ul>	<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><b>Modification de zonage :</b> Le projet propose une mixité urbaine en associant commerce et habitat. Compte tenu de la centralité de la zone et des obligations légales et supra-communale, le projet répond aux objectifs communs. <b>Idem R2 Usage</b></p> <p><b>Emprise zone :</b> Idem R1</p> <p><b>Parking :</b> Idem R1</p> <p><b>Implantation et hauteur :</b> Idem L1</p> <p><b>Intégration :</b> le projet ne prévoit pas de hauteur uniforme à 14m mais des reculs des étages par rapport à l'aplomb de la façade. La mairie ne souhaite pas d'un front de rue à une hauteur de 14m. La création d'attiques est souvent utilisée pour limiter l'impact paysager et une intégration qualitative des projets. Cela limite de ce fait les portées et les ombres. Rappelons que les façades voisines le long de la rue de la mairie sont pour beaucoup à l'alignement de la rue.</p>
L3 Mme Annick FLOCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bâtiment trop haut, trop massif, l'environnement n'est pas pris en compte.</li> <li>- stationnement et impact sur les activités déjà présentes</li> </ul>	<p>Règle de hauteur</p> <p>Stationnement</p>		Pas d'avis formellement exprimé	<p><b>Hauteur :</b> Idem R1</p> <p><b>Intégration :</b> Idem L2</p> <p><b>Parking :</b> Idem R1</p>
L4 Mme Lydia VILLEFEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel du projet pour la commune lors de l'élaboration du PLU (orientations du PADD débattu en 2012) :</li> <li>- croissance modérée, 2500 habitants en 2034 ;</li> <li>- maintien et amélioration de l'offre de services et équipements publics.</li> <li>- Toutes les zones Ue sont équipées, maintenir ce zonage pour éviter une remise en cause des orientations du PADD ;</li> <li>- 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 ?</li> <li>- règle de hauteur portée à 14 m ;</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Cohérence du document d'urbanisme (orientation du PADD)</p> <p>Maintien offre de services publics</p> <p>Pourquoi nouveau zonage ?</p> <p>Règle de hauteur</p> <p>Règle de stationnement</p>		Défavorable	<p><b>Orientations :</b> Le PADD fixe de nombreuses orientations. Il rappelle l'objectif de contenir le développement de l'urbanisation en réduisant la quantité de terrains à offrir à l'urbanisation et ainsi en opérant du renouvellement urbain comme dans le cas présent.</p> <p>On peut reprendre les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Proposer une production de logements économes en espace.</li> <li>-Donner la priorité aux secteurs urbains de l'agglomération.</li> <li>-La commune doit construire des logements pour répondre au desserrement des ménages.</li> <li>-En matière commerciale, conserver un potentiel économique en essayant de maintenir l'offre commerciale de proximité et notamment en conservant un potentiel d'implantation pour de nouveaux commerces.</li> </ul> <p>Ainsi, l'atteinte des objectifs nécessite de mettre en œuvre une politique de densification et de renouvellement urbain. Il s'agit de réutiliser le foncier bâti et l'optimiser afin de limiter les extensions urbaines notamment.</p> <p>Ainsi le projet propose une mixité fonctionnelle en mixant logements et commerces en plein cœur de bourg.</p> <p><b>Modification de zonage :</b> Idem L2 + Le dossier précise les raisons de la modification de zonage : concernant notamment la hauteur maximale.</p> <p><b>Hauteur :</b> Idem R1</p> <p><b>Intégration :</b> Idem L2</p> <p><b>Parking :</b> Idem R1</p>
L5 M. GUY JOURDEN-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ?</li> <li>- règle de hauteur</li> <li>- sujet du stationnement.</li> </ul>	<p>PADD</p> <p>Pourquoi nouveau zonage ?</p> <p>Hauteur</p> <p>Stationnement</p>		<p>Avis défavorable</p> <p>Doublon</p>	<p><b>Orientations :</b> Idem L4</p> <p><b>Modification de zonage :</b> Idem L2 + Le dossier précise les raisons de la modification de zonage : concernant notamment la hauteur maximale</p> <p><b>Hauteur :</b> Idem R1</p> <p><b>Intégration :</b> Idem L2</p> <p><b>Parking :</b> Idem R1</p>
L6 Mme BONNIN Martine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- énormité des constructions ;</li> <li>- rappel des activités de l'espace (salle du Kruguel, marché hebdomadaire, vide-grenier...).</li> </ul>	<p>- mixité sociale PADD</p> <p>- nouveau zonage, perte de maîtrise par la commune</p> <p>- hauteur et emprise des bâtiments</p>		<p>Avis défavorable même si construire des emplacements commerciaux à la place de l'ancienne poste n'est pas déraisonnable</p>	<p><b>Maîtrise foncière :</b> Idem R1</p> <p><b>Mixité sociale :</b> des projets en cours et la livraisons récente de logements sociaux (6 près de la mairie et deux autres projets en cœur de bourg et dans la ZAC)</p> <p><b>Hauteur :</b> Idem R1</p> <p><b>Intégration :</b> Idem L2</p> <p><b>Parking :</b> Idem R1</p>
L7 Mme LE GUEN/ TURLAIS Indivision LE GUEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un projet immobilier avec aucune place de parking dédiée à chaque logement est une aberration ;</li> <li>- les places de parking existantes sont celles utilisées pour les activités du Kruguel, la mairie, le cimetière.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas démolir l'ancienne poste ;</li> <li>- réhabiliter le bâtiment pour le transformer en logement</li> <li>- penser à une halle pour les commerçants du marché</li> </ul>	<p>Avis défavorable</p>	<p><b>Parking :</b> Idem R1</p> <p><b>Réhabilitation :</b> Idem R6</p>
L8 MM. Vincent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- observations sur la mise en œuvre de modification du PLU :</li> <li>- engagée suite à unique réponse à appel à projet, pour répondre aux</li> </ul>	<p>- cohérence entre phase de modification du PLU et appel à</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reporter la modification du PLU, ; pour permettre une</li> </ul>	<p>Défavorable en l'état</p> <p>Demande le report de la</p>	<p><b>Phasage :</b> la modification du PLU répond à des objectifs de densification et de réduction de l'artificialisation des sols en proposant une offre de logements en cœur de bourg.</p>

MARIETTE, Guy JOURDEN, Jean QUEMENEUR	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 ; - 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).	projet  - PADD  - Bail foncier solidaire	réflexion plus approfondie sur l'aménagement de la zone et un nouvel appel à projet  - adhésion de la commune à l'organisme foncier solidaire du Finistère créé en 2021.	modification	Il y a une demande de logements sur la commune de Lampaul-Plouarzel. Le projet propose une diversité de logements (en taille, en collectif). Une fermeture de classe est fortement envisagée en septembre par l'éducation nationale. Pour pouvoir continuer à accueillir des enfants et faire vivre la centralité, il faut pouvoir proposer des logements avec une offre diversifiée. <b>Orientations</b> : Idem L4 <b>Mixité sociale</b> : Idem R6 <b>Bail foncier solidaire</b> : pas de lien direct avec la modification
L9 M. et Mme Monique et Daniel GRALL	observations sur le règlement littéral . 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 . 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 . 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 ?	- 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	- transformer Ue en Uha ou Uhb	Pas d'avis formellement exprimé	<b>Maîtrise foncière</b> : Idem R1 <b>Implantation et hauteur</b> : Idem L1 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>Orientations</b> : Idem L4 <b>Densité</b> : Usage Idem R2 Le SCOT fixe une densité minimale et une densité moyenne à l'échelle des EPCI de 18 logements par hectare. La densité maximale doit par ailleurs être recherchée dans les centralités.
L10 Mme Caroline MELIQUE	- changement zonage Ue vers Uh 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 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.	- zonage  - normes supérieures  - règle de hauteur  - stationnement	- préférer un zonage Uha	Avis défavorable	<b>Modification de zonage</b> : Idem L2 + R2 <b>Densité</b> : Idem R2 + L9 <b>Objectifs PLH</b> : La commune ne souhaite pas aller au-delà des objectifs du PLH mais elle souhaite pouvoir répondre à la demande et proposer une offre diversifiée. En 2022, la commune a autorisé 10 nouveaux logements. <b>Implantation et hauteur</b> : Idem L1 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>RD5</b> : la modification du PLU a été intégrée à la réflexion du tracé de la RD5
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	<b>Orientations</b> : Idem L4 <b>Mixité sociale</b> : Idem L6 <b>Implantation et hauteur</b> : Idem L1 <b>Hauteur</b> : Idem R1
L 12 Mme Nathalie CHELIN	- maintien zone Ue ; - emprise zone Uha2 ; - Le parking est en général plein.	- stationnement		Pas d'avis exprimé	<b>Modification de zonage</b> : Le projet propose une mixité urbaine en associant commerce et habitat. Compte tenu de la centralité de la zone et des obligations légales et supra-communale, le projet répond aux objectifs communs. <b>Maîtrise foncière</b> : Idem R1 <b>Emprise du projet</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1

L13 Mme Giselaïne HALAIS	- obligation de places de parking pour les commerces et logements.	- stationnement	Demande de concertation.	Avis défavorable.	<b>Parking</b> : Idem R1 <b>Proposition alternative</b> : Différencier projet et modification : la concertation du projet est sans objet direct avec la modification.
L14 M. Michel HALAIS	- stationnement	- stationnement	Demande de concertation	Avis défavorable	<b>Parking</b> : Idem R1 <b>Proposition alternative</b> : : Idem L13
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	<b>Maîtrise foncière et usage</b> : Idem R1 et R2 <b>Changement de destination</b> : L'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux permet de préserver ou recréer de véritables centralités attractives. <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Implantation et hauteur</b> : Idem L1 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>Proposition alternative</b> :: Idem L13 + projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.
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	<b>Maîtrise foncière et usage</b> : Idem R1 et R2 <b>Modification de zonage</b> : Le projet propose une mixité urbaine en associant commerce et habitat. Compte tenu de la centralité de la zone et des obligations légales et supra-communale, le projet répond aux objectifs communs. <b>Emprise du projet</b> : Idem R1 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>Eaux usées</b> : assainissement collectif <b>Proposition alternative</b> :: Idem L13 + projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.
L17 Mme et M. BOZON MOUGENOT Michaëlle et Hugo	- emprise du projet.	- emprise du projet		Avis défavorable  A rapprocher de M29, M 32, M33	<b>Emprise du projet</b> : Idem R1
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	<b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Emprise du projet</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1
OO1 Club féminin et club de couture Mmes KEREBEL, RAFFIN,BREHI ER	- pas d'obligation de créer des places de parkings ; - mise en avant des besoins en stationnement pour les activités du Kruguel (possibilité de conflits d'usage) ; - hauteur excessive.	- stationnement  - hauteur		Avis défavorable	<b>Parking</b> : Idem R1 <b>Hauteur</b> : Idem R1

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 PEZENNEC, 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	<b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Intégration</b> : Idem L2 <b>Emprise du projet</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1
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	<b>Maîtrise foncière et usage</b> : Idem R1 et R2 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1
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	<b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>Emprise du projet</b> : Idem R1
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 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.	- conserver Ue  - pourquoi un nouveau zonage avec adaptation du règlement ?  - règle de hauteur  - Stationnement  - procédure	Le PLU n'a pas besoin d'être modifié, c'est aux projets de s'adapter au document d'urbanisme.	Avis défavorable	<b>Maîtrise foncière et usage</b> : Idem R1 et R2 <b>Modification de zonage</b> : Idem L2 + R2 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1
M5 Mme Séverine ENET	- 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).	- 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	<b>Emprise du projet</b> : Idem R1 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>Proposition alternative</b> : projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.
M6 Mme Béatrice THOUVENIN M. Vincent VEDOVELLI	- 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.	- maintien Ue  - hauteur  - intégration paysagère  - stationnement		Avis défavorable	<b>Maîtrise foncière et usage</b> : Idem R1 et R2 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Intégration</b> : Idem L2 <b>Parking</b> : Idem R1
M7 M. Guy JOURDEN	- 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	- orientations du PADD  - pourquoi nouveau zonage  - hauteur  - stationnement		Avis défavorable	<b>Orientations</b> : Idem L4 <b>Modification de zonage</b> : Idem L2 + R2 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Implantation et hauteur</b> : Idem L1 <b>Parking</b> : Idem R1

	<p>pérennité de l'unité et de la qualité du secteur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pourquoi nouveau zonage Uha2 ?</li> <li>- règle de hauteur ;</li> <li>- alignement avec la hauteur de la mairie pas justifiée ;</li> <li>- stationnement.</li> </ul> <p>Globalement, incohérence dans le règlement de la zone Uh</p>				
M8 M. Jean-Hugues POTIRON	<ul style="list-style-type: none"> <li>- absence de justification du projet qui pourrait conduire à créer 40 à 50 logements ;</li> <li>- absence de maîtrise de la commune en créant un zonage Uha2 en lieu et place d'un zonage Ue ;</li> <li>- importance des constructions – hauteur de 14 m</li> <li>- insertion ;</li> <li>- parking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- justification du projet</li> <li>- pourquoi Uha2</li> <li>- hauteur</li> <li>- insertion</li> <li>- stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	Avis défavorable	<p><b>Orientations</b> : Idem L4.  <b>Maîtrise foncière et usage</b>: Idem R1 et R2  <b>Hauteur</b> : Idem R1  <b>Intégration</b> : Idem L2  <b>Parking</b> : Idem R1</p>
M9 M. Philippe BACCHETTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur de 14 m ;</li> <li>- zone élargie aux parcelles voisines ;</li> <li>- insertion ;</li> <li>- stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur ;</li> <li>- dimensionnement zone Uha2 ;</li> <li>- stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demande réflexion commune sur les aménagements du bourg</li> </ul>	Avis défavorable en l'état	<p><b>Hauteur</b> : Idem R1  <b>Emprise du projet</b> : Idem R1  <b>Intégration</b> : Idem L2  <b>Parking</b> : Idem R1  <b>Proposition alternative</b> : projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.</p>
M10 Mme et M. Gabriele et François RAOUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur excessive ;</li> <li>- stationnement (pas d'obligation) ;</li> <li>- règle interdisant les changements de destination pour les surfaces commerciales donnant sur rue ;</li> <li>- règle d'implantation (manque de précisions)</li> <li>- impact sur le réseau d'assainissement ;</li> <li>- intégration des caractéristiques paysagère et urbaines du site ;</li> <li>- absence de référence à la RT 2020, pas d'obligation fixée dans le PLU ;</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur</li> <li>- stationnement ;</li> <li>- changements de destination ;</li> <li>- implantation</li> <li>- capacité du réseau d'assainissement</li> <li>- intégration paysagère</li> <li>- projet de territoire de la CCPI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reprendre le dossier et y intégrer les recommandations de la CCPI et les remarques apportées par le public lors des réunions publiques.</li> </ul>	Avis défavorable	<p><b>Hauteur</b> : Idem R1  <b>Parking</b> : Idem R1  <b>Changement de destination</b> : L'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux permet de préserver ou recréer de véritables centralités attractives.  <b>Implantation et hauteur</b> : Idem L1  <b>Intégration</b> : Idem L2  <b>Projet de territoire</b> : Offre diversifiée R7  <b>Proposition alternative</b> : Les remarques formulées lors de la notification aux PPA et à l'enquête sont analysées.</p>
M11 M. Pierre LEON	<ul style="list-style-type: none"> <li>- projet de réduire la zone Ue contraire aux intérêts des habitants ;</li> <li>- absence d'obligation de créer des parkings justifiée par la grande disponibilité du parking du Kruguel ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zonage ;</li> <li>- parking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>D'autres projets pourraient être envisagés, cette place peut devenir une vraie place de village.</li> </ul>	Avis défavorable	<p><b>Maîtrise foncière et usage</b>: Idem R1 et R2  <b>Parking</b> : Idem R1  <b>Proposition alternative</b> : projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.</p>
M12 M. Edouard VANHOUTTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- règle de hauteur ;</li> <li>- pas d'harmonie avec le bâti existant ;</li> <li>- projet créerait de l'ombre ;</li> <li>- parkings et emplacements de charge de véhicules électriques pour 16 appartements (en 2035, le tout électrique imposera de nombreux points de recharges) ;</li> <li>- intérêt général : est-ce à la mairie de s'adapter aux projets ?</li> <li>- emprise du zonage Uha2 étendu à des terrains contigus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur ;</li> <li>- intégration ;</li> <li>- parkings et bornes de recharges</li> <li>- intérêt général</li> <li>-emprise zonage</li> </ul>		Avis défavorable	<p><b>Hauteur</b> : Idem R1  <b>Intégration</b> : Idem L2  <b>Parking</b> : Idem R1 + aujourd'hui deux bornes de recharge disponibles.  <b>Modification de zonage</b> : Le projet propose une mixité urbaine en associant commerce et habitat. Compte tenu de la centralité de la zone et des obligations légales et supra-communale, le projet répond aux objectifs communs. <b>Idem R2</b>  <b>Usage +Idem L4 Orientations</b>  <b>Emprise du projet</b> : Idem R1</p>
M13 Mme Marie-France PEZENNEC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dimensionnement de la zone</li> <li>- règle de stationnement, risque de conflits avec les usagers de l'espace public ;</li> <li>- règle de hauteur ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- emprise zonage</li> <li>- stationnement</li> <li>- hauteur</li> </ul>		Avis défavorable en l'état	<p><b>Emprise du projet</b> : Idem R1  <b>Parking</b> : Idem R1  <b>Hauteur</b> : Idem R1</p>
M14	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stationnement ; parkings publics ne répondront plus aux besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stationnement ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une réflexion globale aurait</li> </ul>	Avis défavorable	<p><b>Parking</b> : Idem R1</p>

M. Gildas ROUDAUT	des usagers ; - hauteur de 14 m ; - densité trop forte par rapport au SCoT	- hauteur ;  - densité	été nécessaire pour concilier les enjeux : - circulation ; - parking ; - type d'architecture ; - zone de commerces ; - règles d'implantation et de hauteur.		<b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Densité</b> : Idem L9 <b>Proposition alternative</b> : projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.
M15 M. Alban DANGUY des DESERTS	- il existe déjà des réserves foncières pour l'habitat : conserver 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.	- nécessité nouveau zonage ?  - stationnement - hauteur ; - procédure		Avis défavorable	<b>Maîtrise foncière et usage</b> : Idem R1 et R2 <b>Parking</b> : Idem R1 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Avis Public</b> : Idem L2
M16 Mme Monique IRIMESCU	- règle de hauteur ; - problème de stationnement.	- règle de hauteur - stationnement		Avis défavorable	<b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1
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 taux 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	<b>Orientations et maîtrise</b> : Idem R1 + L4 <b>Modification de zonage</b> : Le projet propose une mixité urbaine en associant commerce et habitat. Compte tenu de la centralité de la zone et des obligations légales et supra-communale, le projet répond aux objectifs communs. <b>Idem R2</b> <b>Usage +Idem L4 Orientations</b> <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Intégration</b> : Idem L2 <b>Parking</b> : Idem R1
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	<b>Parking</b> : Idem R1 <b>Implantation et hauteur</b> : Idem L1 <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Emprise du projet</b> : Idem R1
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	<b>Modification de zonage</b> : Le projet propose une mixité urbaine en associant commerce et habitat. Compte tenu de la centralité de la zone et des obligations légales et supra-communale, le projet répond aux objectifs communs. <b>Idem R2</b> <b>Usage +Idem L4 Orientations</b> <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Parking</b> : Idem R1
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 importante ;	- procédure  - hauteur  - dimension zonage Uha2 et		Avis défavorable	Projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont. <b>Hauteur</b> : Idem R1 <b>Emprise du projet</b> : Idem R1 <b>Modification de zonage</b> : Pour une hauteur supérieure <b>Parking</b> : Idem R1

	- 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.	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	- 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.	- besoin zone Ue  - pourquoi pas Uha  - hauteur  - emprise  - stationnement		Avis défavorable	<b>Maîtrise foncière et usage:</b> Idem R1 et R2 <b>Modification de zonage :</b> Pour une hauteur supérieure <b>Hauteur :</b> Idem R1 <b>Implantation et hauteur :</b> Idem L1 <b>Emprise du projet :</b> Idem R1 <b>Parking :</b> Idem R1
M24 M. MARIETTE Vincent				Doublon Voir L1	
M25 Mme Marianne CALVEZ	- absence d'obligation de créer des places de stationnement ; - hauteur excessive dans le contexte	- stationnement  - règle de hauteur		Avis défavorable	<b>Parking :</b> Idem R1 <b>Hauteur :</b> Idem R1
M26 M. David KEREBEL	- volume autorisé trop important ; joint 4 photos avec une représentation des volumes.	- hauteur  - emprise		Avis défavorable	<b>Implantation et hauteur :</b> Idem L1 <b>Hauteur :</b> Idem R1
M27 M. et Mme Dominique GELEBART	- stationnement	- stationnement		Avis défavorable	<b>Parking :</b> Idem R1
M28 M. ROUILLARD	- 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	- densité  - stationnement  - règle de hauteur	Maintenir un zonage Ue.  Une réflexion d'ensemble associant la population est indispensable.	Avis défavorable.  Un exemplaire du document déposé lors de la permanence du 24/03/2023, annexé au registre en page 20.	<b>Densité :</b> Idem L9 <b>Parking :</b> Idem R1 <b>Hauteur :</b> Idem R1 <b>Proposition alternative :</b> Idem R1 et R2 + Projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.
M29 Mme Ingvild MOUGENOT	- opposé au projet de construction -dimensionnement de la zone Uha2			Avis défavorable	
M30 Mme LE GAC Marie-Claire	- 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 faveur d'un promoteur.	- règle de hauteur  - stationnement  - emprise  - intérêt général		Avis défavorable	<b>Concertation :</b> Idem L13 <b>Hauteur :</b> Idem R1 <b>Parking :</b> Idem R1 <b>Emprise du projet :</b> Idem R1 <b>Modification de zonage :</b> Le projet propose une mixité urbaine en associant commerce et habitat. Compte tenu de la centralité de la zone et des obligations légales et supra-communale, le projet répond aux objectifs communs. <b>Idem R2</b> <b>Usage +Idem L4 Orientations</b> Projet et modification objets de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.
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	<b>Emprise du projet :</b> Idem R1 <b>Parking :</b> Idem R1 <b>Hauteur :</b> Idem R1

M32 Mme Michaelle MOUGENOT	- opposée au projet de construction - dimensionnement de la zone	- emprise		Avis défavorable	<b>Emprise du projet : Idem R1</b>
M33 M. BOZON- MOUGENOT Hugo	- opposé au projet ; - dimensionnement de la zone	- emprise		Avis défavorable	<b>Emprise du projet : Idem R1</b>

## B) APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LES RÉPONSES APPORTÉES

- s'agissant du sujet des places de stationnement et de l'impact sur les activités du secteur (abordé dans 47 dépositions) :

la collectivité indique que si le règlement écrit n'impose pas de stationnement par création de logement (stationnement qui serait privé et attribué au logement), le projet prévoit la création de stationnements qui seraient ouverts au public dans le périmètre du projet et aux abords. Elle rappelle également que lors du dépôt du permis de construire de la salle du Kruguel, les stationnements prévus dans le projet et dimensionnés pour accueillir les animations et activités se situaient uniquement à l'arrière de la salle. Des stationnements sont proposés et disponibles dans un périmètre autour de la salle du Kruguel et viennent compléter l'offre en stationnement.

*Appréciation de la commissaire enquêtrice :*

*Le secteur visé par la modification du PLU est un lieu où se concentrent un bon nombre d'activités tout au long de l'année (activités de la salle du Kruguel, marché hebdomadaire...) et principalement en été et le public s'est saisi de ce sujet étant donné qu'il n'y a pas de règle imposant la création de places de parking dédiées aux logements et activités commerciales. Cependant, le mémoire en réponse fait état de la création de nouvelles places de stationnement qui seraient ouvertes au public dans le périmètre du projet et aux abords. Il conviendra d'exercer une vigilance sur le secteur afin d'éviter tout conflit d'usage, notamment en saison estivale.*

- règle de hauteur portée à 14 mètres (42 observations) ;

Dans son mémoire en réponse la CCPI indique que la hauteur de 14 m peut être légèrement revue pour se rapprocher de ce qui se fait aux alentours. Par ailleurs, elle indique que le projet ne prévoit pas de hauteur uniforme à 14 m, mais des reculs par étages par rapport à l'aplomb de la façade. La mairie ne souhaite pas de front de rue à une hauteur de 14 m. La création d'attiques est souvent utilisée pour limiter l'impact paysager et une intégration qualitative des projets. Cela limite de ce fait les portées et les ombres. La collectivité travaille sur l'introduction de ces niveaux au règlement.

En complément du mémoire en réponse, un jeu de « vues d'artiste » du projet a été transmis par courriel le 19/04/2023, permettant d'apprécier l'impact visuel du bâtiment envisagé sur le secteur.



En outre, la collectivité précise dans son courriel que la hauteur de l'immeuble envisagé est de 12,50 m et que la règle de hauteur maximale sera de 13 m pour le secteur Uha2. La rédaction du projet de règlement est en cours et prévoira des hauteurs différentes selon les étages, pour éviter un effet de masse. La collectivité indique que c'est en ce sens qu'elle a entendu travailler son projet dès les premières réflexions.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

*Les réponses apportées permettent de mieux apprécier l'intégration du bâtiment envisagé et la réduction de la hauteur à 13 mètres rapproche la hauteur maximale autorisée de ce qui existe aux environs. L'effet de masse redouté est gommé par la création de hauteurs différentes suivant les étages. Il serait opportun de présenter ce projet (plus abouti) à la population.*

- opportunité de créer un nouveau zonage, emprise de ce zonage et règles fixées, notamment d'implantation (38) ;

Sur la question du reclassement de la zone Ue en Uha2, le mémoire en réponse précise que la commune dispose de grandes zones d'équipements et notamment de deux zones à urbaniser à vocation d'équipement autour de la mairie.

Sur le dimensionnement de la zone, il est précisé que la zone Uha2 comprend les parcelles de l'îlot cernées de voies, ce qui crée un ensemble cohérent. Les parcelles voisines étant bâties ou à vocation de voies de stationnement, cela n'a pas de réel impact.

Sur le public visé, il y a une forte demande de logements sur la commune. Le projet proposera une diversité de logements (en taille, en collectif).

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

*Le projet de zonage envisagé englobe tout l'îlot de la Poste (ancien bâtiment de la poste et bâtiments voisins à usage d'habitation). Cette emprise apparaît cohérente, dans la mesure où les parcelles voisines n'accueillent pas actuellement de bâtiments à usage d'équipements et de services.*

- respect des documents supra communaux (14);

Les nouvelles lois, notamment la **loi climat et résilience** fixent une ambition forte en terme de réduction de l'artificialisation des sols. L'atteinte des objectifs nécessite de mettre en œuvre une politique de densification et de renouvellement urbain. Il s'agit de réutiliser le foncier bâti et l'optimiser afin de limiter les extensions urbaines notamment. Ainsi, le projet propose une mixité fonctionnelle de logements et commerces en plein cœur de bourg. La commune est par ailleurs sollicitée par des porteurs de projets sur les disponibilités en terme de locaux pour l'installation de commerces et professions libérales.

Le projet répond aux objectifs communs, compte-tenu de la centralité de la zones et des obligations légales et supra-communales.

Le **SCoT** fixe une densité minimale et une densité moyenne à l'échelle des EPCI de 18 logements/ha. La densité maximale doit par ailleurs être recherchée dans les centralités.

S'agissant de la prise en compte du **PLH**, la commune ne souhaite pas aller au-delà des objectifs fixés, mais elle souhaite pouvoir répondre à la demande et proposer une offre diversifiée. En 2022, la commune a autorisé 10 nouveaux logements sociaux.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

*Il n'apparaît pas que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel soit en dissonance avec les normes supérieures (prise en compte des lois et règlement en vigueur, documents supra-communaux).*

- économie du document d'urbanisme (8) ;

**Le PADD** du PLU approuvé rappelle l'objectif de contenir le développement de l'urbanisation en réduisant la quantité de terrains à offrir à l'urbanisation et ainsi en opérant du renouvellement urbain comme dans le cas présent. Le mémoire en réponse en rappelle quelques orientations :

- . proposer une production de logements économes en espaces ;
- . donner la priorité aux secteurs urbains de l'agglomération ;

. la commune doit construire des logements pour répondre au desserrement des ménages ; en matière commerciale, conserver un potentiel économique en essayant de maintenir l'offre commerciale de proximité et notamment en conservant un potentiel d'implantation pour de nouveaux commerces ;

et indique que l'atteinte des objectifs nécessite de mettre en œuvre une politique de densification et de renouvellement urbain. Il s'agit de réutiliser le foncier bâti et l'optimiser afin de limiter les extensions urbaines notamment. Il est précisé que le projet propose une mixité fonctionnelle en mixant logements et commerces en plein cœur de bourg.

L'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux permet de préserver ou recréer de véritables centralités attractives.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

*La modification du PLU respecte les orientations du PADD.*

- manque de concertation pendant la phase d'examen de l'évolution du document d'urbanisme (2)

Il est nécessaire de différencier les procédures en cours, à savoir le projet de modification du PLU et le projet envisagé.

Qu'il s'agisse de la modification du document d'urbanisme ou du projet, il y a eu de nombreux temps de travail et de réflexions bien en amont.

Sur la réserve de locaux pour associations et espace de travail partagé, des projets sont en cours d'étude en cœur de bourg.

La collectivité rappelle en outre que le PLUI-H est en cours d'élaboration et que cela constitue une occasion pour une nouvelle réflexion sur le zonage et le règlement, notamment pour ce qui concerne les règles de hauteur.

*Appréciation de la commissaire-enquêtrice*

*Les modalités de concertation mises en œuvre lors de la préparation de l'enquête publique répondent aux attentes du code de l'urbanisme.*

## IV – APPRÉCIATION SUR LE PROJET

Le projet présenté consiste à modifier le zonage de l'îlot de la Poste situé en cœur de bourg, en vue d'une opération de renouvellement urbain suite à la fermeture du bureau de poste de Lampaul-Plouarzel.

Le projet de modification n° 2 du PLU de Lampaul-Plouarzel vise à apporter de la vitalité dans le centre-bourg de Lampaul-Plouarzel en permettant l'installation d'habitat et de commerces, dans un secteur proche de toutes les commodités.

Ce projet ne prévoit pas d'artificialisation de sols, est situé à proximité immédiate de l'ensemble des services, il répond aux attentes de la loi climat et résilience. Il est situé en dehors des espaces proches du rivage et en dehors de tout zonage de protection (site classé, Natura 2000, ZNIEFF...) Les éléments apportés après la tenue de l'enquête permettent d'apprécier l'impact du bâtiment envisagé dans l'espace et devraient être de nature à rendre le projet mieux accepté par la population.

## V – AVIS SUR LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussignée Sylvie COULOIGNER, commissaire-enquêtrice, ai été désignée pour mener l'enquête publique en vue de la modification n° 2 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel, qui s'est tenu du 21 février au 24 mars 2024, au cours de laquelle, j'ai reçu 54 personnes et enregistré 63 observations.

Au terme de cette enquête publique, qui vise à reclasser l'Îlot de la Poste, bordé d'équipements publics (mairie, cimetière, salle du Kruguel, école publique primaire) et de commerces, afin d'accueillir de l'habitat et de nouveaux commerces,

et après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public ;
- pris connaissance des avis émis lors de la consultation des services et PPA ;
- procédé à la visite du secteur à plusieurs reprises, notamment lors de la tenue du marché hebdomadaire ;
- tenu 4 permanences, reçu 54 personnes, analysé les 63 observations formulées par le public ;
- entendu le Maire et les représentants de la commune et de la CCPI ;
- pris connaissance du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse établi après la tenue de l'enquête publique ;

j'estime :

- que le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête publique par voie d'affiches en mairie et sur le site concerné par la modification du PLU, ainsi que par voie de presse, sur le site Internet de la CCPI, sur le réseau social Facebook ainsi que sur le bulletin municipal ;
- que le dossier mis à la disposition du public pendant une durée de 32 jours consécutifs était tout à fait abordable pour tout public ;
- que les modalités de dépôt des observations étaient adaptées ;

Compte tenu de l'analyse thématique du III-B ci-dessus :

je considère que le porteur de projet a pris en compte un maximum de remarques émises.

Ainsi, la hauteur a été revue et l'architecture du bâtiment envisagé en lieu et place de l'ancien bureau de Poste a été présentée. La forme urbaine prévue pour le secteur est désormais affichée, l'effet de masse redouté sera considérablement atténué grâce à une nouvelle rédaction du règlement de la zone Uha2.

Toutefois, pour ce qui concerne les places de stationnement, la réponse apportée est dictée par la configuration des lieux et il sera certainement nécessaire d'apporter un maximum de soin au fonctionnement du secteur, notamment à certaines périodes de l'année.

En conclusion, je considère que le projet est adapté au secteur du centre-bourg de Lampaul-Plouarzel et que la commune a pris en compte les inquiétudes et remarques du public, aussi j'émet un

### **AVIS FAVORABLE**

au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de LAMPAUL-PLOUARZEL

et je recommande de rester attentif aux difficultés éventuelles de stationnement, découlant de l'absence de règle imposant la création de places de stationnement pour le secteur Uha2.

A Plougonvelin, le 24 avril 2024



Sylvie COULOIGNER,  
Commissaire enquêtrice