

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE LAMPAUL-PLOUARZEL

MODIFICATION n° 3 du PLAN LOCAL D'URBANISME

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 23 JUIN 2023 AU 24 JUILLET 2023
n° 35/230088**

Commissaire enquêteur : Sylvie Couloigner
Désigné par le conseiller délégué du tribunal
administratif de Rennes le 31/05/2023

Arrêté d'ouverture d'enquête publique
du président de la CCPI du 06/06/2023

I – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	4
2 - PROJET.....	5
2 – a) Présentation du projet.....	5
2 – b) Incidences du projet sur l’environnement.....	6
2 – c) Compatibilité du projet avec les normes supérieures et documents supra communaux.....	8
2 – d) Modifications apportées au document d’urbanisme :.....	9
3 - SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES CONSULTÉS.....	9
4 - ENQUÊTE PUBLIQUE.....	11
4 – a) Travaux préparatoires.....	11
4 – b) Composition du dossier d’enquête publique.....	11
4 – c) Mesures de publicité.....	12
4 – d) Procédure.....	12
4 – e) Bilan de l’enquête publique.....	13
5 - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	14
6 - PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET OBSERVATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	15
7 - MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	16
8 - CLÔTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	16
PIÈCES JOINTES.....	17
1 - CERTIFICAT D’AFFICHAGE.....	18
2 - PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE.....	19
3 - MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	24

1 - INTRODUCTION

La commune littorale de Lampaul-Plouarzel, d'une superficie de 404 ha compte une population de 2 148 habitants au dernier recensement de 2020. Elle est intégrée au périmètre de la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI), située au Nord Ouest du Pays de Brest.

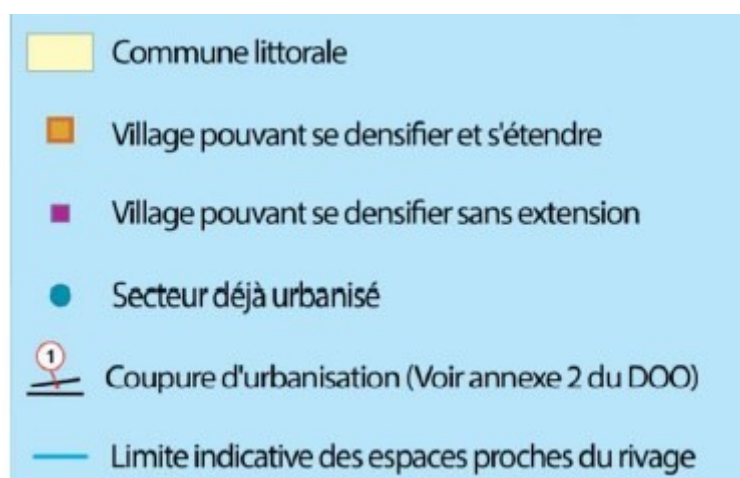
Le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 19 février 2014, il a fait l'objet d'une modification n° 1 approuvée par le conseil communautaire le 22 mai 2019, d'une modification simplifiée n° 1, approuvée par le conseil communautaire le 23 septembre 2020 et d'une modification n° 2, en cours d'approbation au moment de la présente enquête publique.

La compétence Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale a été transféré à la CCPI depuis le 1^{er} mars 2017.

La décision de révision du SCoT du Pays de Brest de 2011 avait été prescrite fin 2014 afin de rendre ce document compatible avec les lois Grenelle II et ALUR et ainsi mieux prendre en compte les questions environnementales et la consommation du foncier agricole et naturel.

Une procédure de modification simplifiée du SCoT a ensuite permis d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN. Cette modification a été approuvée le 22 octobre 2019. Ce document est donc exécutoire dans sa dernière version depuis le 19 novembre 2019. Il identifie notamment pour la commune de Lampaul-Plouarzel un secteur déjà urbanisé à Kerievel.

Extrait de la carte Loi littoral du SCOT sur la commune de Lampaul-Plouarzel



Une procédure de modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel a été prescrite par arrêté du président de la CCPI le 13 octobre 2022.

2 - PROJET

2 – a) Présentation du projet

Le projet de modification du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel vise :

- à l'identification précise à l'échelle cadastrale de la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) sur l'ensemble du territoire communal ;
- à une mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, par la délimitation du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Kerievel,;
- et à la définition d'orientations d'aménagement sur le secteur de Kerievel.

➤ S'agissant de l'identification précise des espaces proches du rivage, ceux-ci figurent déjà dans le PLU opposable de la commune de Lampaul-Plouarzel. Ils ont été délimités et justifiés et sont représentés dans le rapport de présentation sur un fond de photo aérienne.

Compte-tenu des enjeux en matière de constructibilité, leur représentation sur un fond cadastral apparaît comme une nécessité.

➤ S'agissant de la délimitation du SDU de Kerievel, le PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel doit se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest tel qu'approuvé en 2019. En effet, ce document, modifié pour prendre en compte la loi ELAN, précise la liste des agglomérations, villages et SDU. Il définit un SDU à Kerievel en plus de l'agglomération du bourg et de ses quartiers périphériques.

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et **délimités par le plan local d'urbanisme**, des constructions et installations peuvent être autorisées.

Il est donc prévu de délimiter le SDU de Kerievel en maintenant la partie urbanisée située en dehors des EPR en zone Uhb et de classer la partie située dans les EPR en zone Uhl en vue de limiter l'urbanisation à l'évolution des constructions existantes.



PLU opposable



Projet de SDU et tracé des EPR

Dans les limites de la zone Uhb, seule une densification peut être autorisée, la limite de la zone Uhb est donc revue et redéfinie au plus près du bâti dense de Kerievel. Par conséquent, certaines parcelles bâties sont exclues de la zone Uh et reclassées en zone A ou N et les parties en extension seront reclassées en zone naturelle ou agricole ;

la rédaction du règlement écrit sera ajustée pour créer d'une part un règlement à la zone Uhl et permettre d'autre part les extensions aux habitations situées en zone A et N du fait du reclassement de Uh en A ou en N par la redélimitation du secteur de Kerievel.

➤ S'agissant de la définition d'orientations d'aménagement :

La délimitation de SDU dans un document d'urbanisme entraîne le respect des critères fixés par le Code de l'urbanisme (article L.121-8) :

Des constructions peuvent être autorisées :

- . à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation des services publics ;
- . lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ;
- . ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

La définition d'orientations d'aménagement permet de justifier la prise en compte de ces exigences fixées par le Code de l'urbanisme en permettant de définir la typologie de logements, une densité, des accès afin d'améliorer l'offre de logements tout en respectant les caractéristiques du bâti existant.

Le document d'orientations d'aménagement du PLU sera donc complété par des orientations d'aménagement sur les secteurs permettant d'accueillir au moins trois logements sur Kerievel, soit les terrains de plus de 2 000 m², pour une densité de quinze logements par hectare.

2 – b) Incidences du projet sur l'environnement

A) La commune est concernée par **deux sites Natura 2000** :

FR5310072 – OUESSANT MOLENE (site de la directive « Oiseaux ») ;

et FR 5300018 – OUESSANT-MOLENE (site de la directive « Habitats, faune, flore) ;

ces deux sites sont situés à 99 % en mer.

La délimitation de la zone Uh plus réduite qu'actuellement, n'a pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 précités, aucun travaux n'étant prévu dans les périmètres concernés ;

B) En ce qui concerne l'**environnement naturel** :

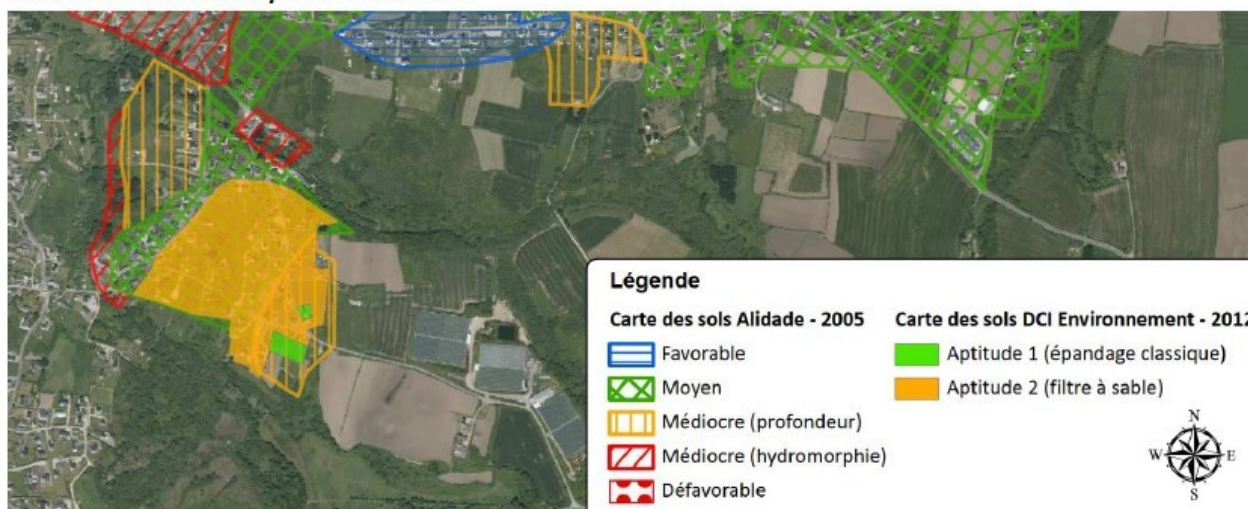
Le secteur concerné par le projet de modification du PLU est déjà classé en zone Uh. L'urbanisation sera contenue à l'intérieur du SDU, seule une densification est possible et les nouvelles constructions pourront s'implanter uniquement sur du foncier de type dent creuse, constitué d'un reliquat naturel ou agricole ayant perdu ses fonctions initiales.

L'interdiction d'étendre les périmètres bâtis garantira l'absence de nouvelles ruptures de continuités écologiques et permet d'assurer que les composantes de la trame verte et bleue ne soient impactées par de nouvelles constructions.

C) En ce qui concerne la gestion des **eaux pluviales** : l'infiltration à la parcelle est préconisée ;

D) Pour la gestion des **eaux usées** : le secteur est desservi par l'assainissement collectif sur sa partie Ouest. En matière d'assainissement individuel, pour une partie du secteur, l'aptitude des sols est médiocre, le reste est apte à l'assainissement autonome (tranchées d'épandage ou filtres à sable).

Extrait de la carte d'aptitude des sols



E) Le secteur est entouré de **zones humides**, mais aucune ne se situe dans le périmètre classé en zone Uh.

F) **Les risques :**

- le secteur est concerné par le **risque retrait gonflement d'argile** et le **risque potentiel inondation de cave** au Sud et à l'Ouest.

Il n'y a pas de **site pollué ou d'ancien site industriel et activités de services** dans le secteur. L'installation classée la plus proche est située à 500 m, sur la commune de Plouarzel. Il n'y a pas non plus de voie classée bruyante et l'antenne radioélectrique la plus proche se situe à une distance d'un kilomètre sur la commune de Plouarzel.

G) S'agissant de l'**activité agricole** du secteur, seule une parcelle de 3 000 m², cernée de bâti est déclarée à la PAC. Le projet ne devrait pas avoir d'impact sur l'agriculture.

2 – c) Compatibilité du projet avec les normes supérieures et documents supra communaux

Compatibilité avec les dispositions de la loi littoral :

- l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme indique que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés, autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti... »

Outre l'agglomération du bourg de Lampaul-Plouarzel, le SCoT du Pays de Brest approuvé en 2019 reconnaît le SDU de Kerivel.

- Les espaces proches du rivage, délimités et justifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé de la commune seront représentés sur le règlement graphique à l'occasion de la présente procédure de modification.

Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest :

La procédure de modification engagée prend en compte les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement définis dans le document d'orientation du SCoT :

- volonté de protéger et mettre en valeur les paysages ;
- développement de l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier ;
- enjeu de valorisation du cadre de vie en proposant une offre de logements diversifiés et de qualité.

Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI :

L'objectif fixé par le PLH définit un objectif de production de 13 logements/an pour la période 2018-2023.

2 – d) Modifications apportées au document d'urbanisme :

A) Le règlement

- Pour la zone UH, il sera rajouté un alinéa correspondant à la zone Uhl, visant à une constructibilité limitée ; en vue de permettre les extensions des constructions, les annexes aux constructions existantes ainsi que les restaurations, rénovations et changements de destination de constructions existantes ;
- Pour les zones A et N :

En ce qui concerne les habitations existantes, il est prévu de compléter le règlement de la manière suivante :

« Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Est autorisée, l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à 75 m² maximum. En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs...), il n'y a pas de surface maximum.

Sont également autorisées, les constructions et dépendances sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 40 m² de surface de plancher. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal ».

B) Le document d'orientations d'aménagement sera complété par des orientations propres au SDU de Kerivel sur trois secteurs :

- . 0,55 ha au nord du SDU ;
- . 0,5 ha au sud ;
- . 0,3 ha à l'est

avec une densité minimale de 15 logements/ha. Les voies de desserte à créer sont représentées sur le document graphique.

C) Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte les évolutions issues de la procédure de modification n° 3.

3 - SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES CONSULTÉS

Le courrier de consultation est daté du 9 février 2023.

Chambre d'agriculture du Finistère Courrier du 14 mars 2023	- pas de remarque concernant la représentation de la délimitation des espaces proches du rivage - la chambre attire l'attention sur une parcelle à usage agricole intégrée dans un zonage Uhb et fait part de l'importance d'accompagner les exploitants agricoles impactés par une future urbanisation dans la recherche de foncier de compensation pour préserver leur capacité de production.
Chambre des métiers et de l'artisanat Courrier du 13 mars 2023	Avis favorable sans remarque.
Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest Brest Courrier du 20 avril 2023	Avis favorable sans réserve particulière.
Conseil départemental du Finistère Courrier du 26 avril 2023	S'agissant du réseau routier départemental et plus particulièrement des accès aux routes départementales : une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie.
Préfecture du Finistère Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial Courrier du 24 mai 2023	Retravailler le projet afin : - de revoir la délimitation du SDU de Keryével ; - d'apporter des éléments dans l'OA, permettant une bonne intégration du bâti dans son environnement.
Préfecture du Finistère DDTM – Service d'économie agricole Examen par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 25 mai 2023	Avis défavorable au projet de règlement écrit pour les zones A et N pour les extensions et annexes aux habitations existantes. Les éléments de doctrine de la CDPENAF devront être pris en compte pour les zones A et N : S'agissant de l'extension des bâtiments à usage d'habitation : . limiter à 50 m ² les extensions possibles ; . fixer un seuil pour la surface minimale de la construction initiale avant extension (60 m ²) ; . prévoir une hauteur maximale pour les constructions (9 m) ; S'agissant des annexes aux bâtiments d'habitation existants : . les annexes doivent être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m ² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) ; . la hauteur du faîtage ne doit pas dépasser 4 mètres.

Région Bretagne Direction Général des Services Courrier daté du 29 juin 2023, inséré au dossier d'enquête publique le 12 juillet 2023	Rappel des objectifs des principes de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.
--	---

En outre, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a informé, par courrier du 15 mai 2023, que son avis était réputé favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, en l'absence d'avis conforme au terme du délai de deux mois après réception du dossier déposé par la CCPI, conformément à l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

4 - ENQUÊTE PUBLIQUE

4 – a) Travaux préparatoires

Par courrier du 17 mai 2023, transmis par courriel le 24 mai 2023, le président de la communauté de communes du Pays d'Iroise a sollicité le président du tribunal administratif de Rennes en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique visant à la modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel.

Par décision du 21/05/2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Sylvie COULOIGNER en qualité de commissaire enquêtrice.

Rendez-vous préalables à l'ouverture de l'enquête publique :

- le mardi 13 juin 2023 : rendez-vous avec Madame Marie-Charlotte LEROY, responsable de la planification à la CCPI, pour prendre connaissance du projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel et définir l'ensemble des modalités de l'enquête publique : dates d'enquête, date des permanences, positionnement des affiches, modalités de communication durant la phase d'enquête publique ;

- le lundi 19 juin 2023 : nouveau rendez-vous à la CCPI avec Madame LE ROY afin de valider le contenu du dossier (rajout d'un document graphique à une échelle plus importante -2 feuilles A3 collées- pour faciliter la lecture par le public), apposer le visa sur les documents d'enquête et préparer les deux registres ;

- le mardi 20 juin 2023 : rendez-vous avec M. le Maire de Lampaul-Plouarzel et Madame Marion LOUSSOUARN chargé de l'urbanisme, pour échanger sur le projet. La réunion a été suivie d'une visite de terrain du secteur de Kerivel et de ses environs, par la commissaire enquêtrice.

4 – b) Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier mis à la disposition du public sur chacun des sites (Mairie de Lampaul-Plouarzel et Lanrivoaré) et en ligne était composé de :

- des pièces administratives :

Les arrêtés :

- arrêté du président de la CCPI n° AP2022-10-08 du 13 octobre 2022 de prescription de la modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel ;
- arrêté du président de la CCPI n° AP2023-06-01 du 6 juin 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel.

Les réponses des services consultés et PPA :

- avis des PPA ;
- avis de la CDPENAF ;
- avis tacite de la MRAe.
 - La notice de présentation du projet, document de 24 pages,
- le contexte règlementaire de la modification n° 3 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 ;
- les conséquences du projet sur le dossier de PLU ;
- la cartographie présentée en page 21 présentée en 2x A3 à la demande de la commissaire enquêtrice.

4 – c) Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Lampaul-Plouarzel, dans le hall de la CCPI et sur le terrain en trois endroits visibles des voies publiques du secteur. L'avis est resté en place jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Les affichages ont fait l'objet d'un certificat d'affichage établi par le maire de la commune (PJ n° 1).

L'enquête publique a également été annoncée sur le site internet de la commune de Lampaul-Plouarzel et de la CCPI et ont fait l'objet d'une insertion dans le bulletin d'informations municipales.

Il y a eu deux parutions dans la presse locale :

- Le Télégramme et Ouest France les 8 et 29 juin 2023.

4 – d) Procédure

Les permanences se sont tenues, comme prévu par l'arrêté du président de la communauté de communes du Pays d'Iroise :

Dates	Horaires	Nombre de visites
23/06/2023	9h – 12 h	4
12/07/2023	13h30 – 16h30	15
24/07/2023	13h30 – 16h30	3
Nombre de visites :		22

Permanence du vendredi 23 juin 2023 :

L'affichage est en place. Accueil par le DGS. Le dossier est complet et le registre est à la disposition du public. La salle du conseil municipal est mise à disposition pour la matinée.

Permanence du mercredi 12 juillet 2023 :

Accueil par le DGS. L'avis de la région Bretagne a été rajouté au dossier d'enquête publique, ainsi que la délibération du conseil communautaire du 28/06/2023 indiquant que :

- le Conseil suit l'avis tacite de la MRAe du 15/05/2023 , suite à la demande d'examen au cas par cas ;
- prend la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel.

Permanence du lundi 24 juillet 2023 :

Accueil par le DGS, vérification de la complétude du dossier. Un courrier a été remis à la CCPI. Il comporte des pièces jointes. L'ensemble est annexé au registre d'enquête publique de Lanrivoaré et seul le courrier a été mis en ligne.

Les permanences se sont déroulées dans une très bonne ambiance. Certaines personnes se sont présentées à plusieurs permanences. Tous les moyens destinés à permettre au public la meilleure information possible étaient mis en œuvre (dossier d'enquête publique sur ordinateur portable, salle suffisamment spacieuse pour accueillir plusieurs personnes simultanément, dossier du PLU opposable à disposition...).

4 – e) Bilan de l'enquête publique

Le projet de modification n° 3 de la commune de Lampaul-Plouarzel a donné lieu à 10 observations réparties de la manière suivante :

1 – Mairie de Lampaul-Plouarzel, registre principal

Nature de l'observation	Nombre	Référence de l'observation
Inscription au registre	4	R1, R2, R3, R 4
Lettres ¹	5	L1, L2, L3, L4, L5

2 – Communauté de communes du Pays d'Iroise – Lanrivoaré, registre secondaire

Nature de l'observation	Nombre	Référence de l'observation
Courrier déposé à la CCPI	1	C1

1 Y compris 2 courriels

Conformément aux dispositions de l'article R.123-13 du Code de l'environnement, les inscriptions portées dans le registre secondaire de la CCPI ont été transmises au siège de l'enquête publique pour être annexées au registre principal. Les observations reçues à la CCPI ont été mises en ligne comme prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête publique du président de la CCPI du 6 juin 2023.

5 - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les observations peuvent être réparties selon les thèmes suivants :

- Délimitation des espaces proches du rivage L1, L5, R3, L2 ;
- zonage L1, L5, C1, R3, L2 L3 ;
- orientations d'aménagement C1;
- assainissement R1, R2, observations classées en dehors du champ de l'enquête publique.

En outre, le public (L1, L5, L3, R4), a estimé que le fait que le règlement graphique présenté à l'enquête publique ne prenne pas en compte les constructions récemment édifiées sur le secteur, au Sud -parcelle B 769- et au Nord Est -parcelle B 506, fausse l'appréciation de la configuration des lieux.

Une différence de traitement avec la commune voisine a également été abordée R4.

Chacun des thèmes peut être repris dans plusieurs observations.

L1 L 5 – Madame Cadour Jordania

Propriétaire des parcelles B275 – B 276 – B 277 et B 278, acquises au fil des années, ces terrains en zone au PLU opposable sont déclassés en zone A ; une partie est située en espaces proches du rivage. Elle expose que le secteur est très construit et qu'il manque une construction sur le document graphique présenté lors de l'enquête publique (parcelle B 769).

R 3 – Monsieur LE BERRE – Madame TROADEC – Monsieur VOURCH

Expriment leur désaccord sur le tracé de la limite des espaces proches du rivage pour le quartier de Kerievel et demandent qu'ils s'appuient sur le tracé de l'actuelle limite de la zone Uhb (PLU opposable). Ils souhaitent en outre que la partie Nord de leurs parcelles B 279 et B 280 soient maintenues en zone Uhb et non classées en A comme prévu par le projet.

L 3 – M. et Mme LUCAS

Parcelle n° 59 Rue du Prieuré

Parcelles n° 750, 751, 747 et 748 rue du Prieuré

Sollicitent le maintien du zonage actuel pour leurs parcelles et font part de leur analyse du secteur (urbanisation en continuité, besoin de terrains constructibles pour ce secteur occupé en majorité par des habitations principales, incompréhension sur un classement en zone A dans une commune où il n'y a plus d'agriculture...).

L 4 – M. et Mme BAURAND

Parcelles n° 0052 et 0053

Leur habitation est construite depuis 1974 ; ils demandent le maintien de leurs parcelles en zone Uhb au lieu d'un passage en zone N tel que prévu dans le projet. Il soulignent qu'une construction récente ne figure pas sur le document graphique parcelle B 506.

R 4 – Madame Le Gall

Remarques générales sur le projet de modification du PLU.

Perte financière pour les parcelles qui perdent leur caractère « constructible » et incompréhension par rapport à l'urbanisation sur la commune voisine.

C1 – Mmes LANSONNEUR et COLIN

Parcelles n° 732, 734, 736 et 227 Surlan

Parcelles n° 118, 119, 10 Mezou Kerievel

S'agissant du secteur de Surlan, le terrain est classé en totalité en A au projet de modification n° 3 du PLU de la commune. Sollicitent le maintien en Uhb.

S'agissant du secteur de Mezou Kerievel, concerné par les orientations d'aménagement envisagées, souhaitent connaître :

- . la raison de la création d'une route ;
- . les caractéristiques de la voirie : largeur de la chaussée, des trottoirs et fossés ; ouverture au public ou non, financement ;
- . les conditions de découpage des terrains : nombre de lots, surface minimale, contraintes d'accès, réseaux... ;
- . les conditions d'achat des terrains que la voie emprunte (expropriation).

R 1 – Monsieur PRONOST

Projet de construction dans le secteur concerné par les orientations d'aménagement, fait des observations sur ses préférences en matière d'assainissement.

Cette remarque, bien que portant sur un secteur concerné par l'enquête publique n'est pas en lien avec son objet.

R 2 – Monsieur GUION

Demande concernant les intentions de la collectivité en matière de raccordement à l'assainissement collectif.

Sans lien avec l'enquête publique.

6 - PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET OBSERVATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Le procès verbal annexé ci-après (PJ n° 2) a été présenté et détaillé le 27 juillet 2023 à Monsieur le Président de la CCPI et à Madame Marie-Charlotte LE ROY. Comme prévu par les dispositions

de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Un premier bilan des résultats de l'enquête publique a été présenté oralement à M. le Maire de la commune de Lampaul-Plouarzel et à son adjoint à l'urbanisme à l'issue de la dernière permanence le 24 juillet 2023.

7 - MÉMOIRE EN RÉPONSE

Comme annoncé lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le mémoire en réponse signé du président de la CCPI a été transmis par courriel le 3 août 2023, il est daté du 28 juillet 2023.

Ce document apporte les réponses aux observations du public et aux questions formulées.

Ce document de 6 pages est intégralement annexé au présent rapport d'enquête publique (PJ n° 3).

8 - CLÔTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commissaire-enquêtrice clôt ce jour la partie 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

La partie 2 – CONCLUSIONS ET AVIS sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel fait l'objet d'un document séparé, clos ce même jour et associé au présent document.

Fait à Ploudalmézeau, le 22 août 2023



Sylvie COULOIGNER

PIÈCES JOINTES

- 1 – Certificat d'affichage
- 2 – PV de synthèse
- 3 – MÉMOIRE EN RÉPONSE

1 - CERTIFICAT D’AFFICHAGE



MAIRIE
DE
29810 LAMPAUL-PLOUARZEL
FINISTERE

Téléphone 02.98.84.01.13
Fax 02.98.84.04.34
e-mail mairie.lampaul-plouarzel@orange.fr
web www.lampaul-plouarzel.fr

CERTIFICAT DU MAIRE

Je soussigné, Michel JOURDEN, Maire de LAMPAUL-PLOUARZEL, certifie que l’avis d’enquête publique, concernant la modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme a été intégralement affiché à compter du 8 juin 2023 et tout au long de l’enquête publique, soit jusqu’au 24 juillet 2023 inclus, selon les modalités du Code de l’Environnement.

4 avis ont été affichés :

- 1 sur la porte principale de la mairie, de manière à ce qu’il soit visible de l’extérieur ;
- 3 sur site, de manière à ce qu’il soit visible à chacune des entrées du quartier : au niveau du 5 rue de Kériével, au niveau du lavoir de Kériével, et au croisement des rues de Trohoat et du Prieuré ;

A LAMPAUL-PLOUARZEL, le 14 aout 2023

Le Maire


Michel JOURDEN



2 - PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

DEPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE LAMPAUL-PLOUARZEL

PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE du 23 Juin au 24 Juillet 2023

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Remis en double exemplaire et commenté le 27 juillet 2023

Sylvie COULOIGNER
Commissaire enquêtrice

André TALARMIN
Président de la CCPI

Par arrêté n° AP2023-06-01, du 6 juin 2023, le président de la communauté de communes du Pays d'Iroise a ordonné l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lampaul-Plouarzel.

La procédure de modification du document d'urbanisme prévoit :

1 - **l'identification précise de la limite des espaces proches du rivage** sur le règlement graphique du PLU. Cette délimitation et sa justification figurent actuellement dans le rapport de présentation du document d'urbanisme approuvé de la commune, mais le tracé apparaît assez peu précis car représenté sur un fond de photo aérienne et non sur un fond cadastral ;

2 - la délimitation du secteur déjà urbanisé (SDU) de Kerievel.

Le SCoT du Pays de Brest, approuvé en 2019 a pris en compte les dispositions de la loi ELAN en précisant pour son territoire notamment la liste des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, comme prévu par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Pour la commune de Lampaul-Plouarzel, la nouvelle carte Loi Littoral du SCOT définit une agglomération et un SDU (Kerievel).

Il s'agit, par conséquent, de délimiter le SDU de Kerievel au travers du présent projet de modification du PLU, conformément à l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, et pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest.

Il est prévu de maintenir la partie située en dehors des espaces proches du rivage (EPR) en zone Uhb et de classer la partie située dans les EPR en zone constructible Uhl (urbanisation limitée à l'évolution des constructions existantes).

En zone Uhb, délimitée au plus près du bâti dense de Kerievel, seule la densification sera autorisée. Certaines parcelles bâties sont exclues de la zone Uh et reclassées en zone A ou N.

Le règlement littoral doit être revu pour définir les règles associées à la zone Uhl et permettre les extensions aux habitations situées en zone A et N du fait du reclassement de certaines parcelles actuellement en Uhb.

3 – **La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de Kerievel**, dès lors que le secteur permet d'accueillir au moins trois logements, soit sur les terrains de plus de 2 000m², pour une densité de 15 logements par hectare.

Cette enquête publique s'est déroulée du 23 juin au 24 juillet 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
------	-------	------------	-------------------

23/06/2023	9 h 00 - 12h00		4
12/07/2023		13h30 - 16h30	15
24/07/2023		13h30 - 16h30	3

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 22 personnes et enregistré 10 observations, soit directement sur le registre de Lampaul-Plouarzel ou par courriers remis en mains propres ou dans les locaux de la CCPI. Des courriels ont également été déposés à l'adresse dédiée (registres.urbanisme@ccpi.bzh).


Sans laisser de contribution au registre d'enquête, les autres personnes ont souhaité prendre connaissance du projet de modification en cours et comprendre les procédures d'urbanisme en général.



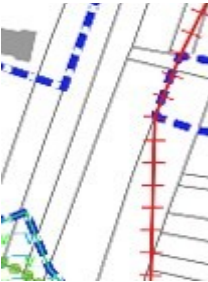
Les observations enregistrées peuvent être ventilées en 4 grands thèmes : le zonage, la délimitation des espaces proches du rivage, la prise en compte de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme et la mise à jour du document graphique présenté à l'enquête publique qui ne prend pas en compte les constructions récentes et peut être de nature à fausser l'appréciation de la configuration des lieux.

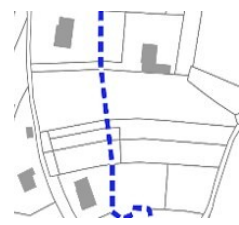
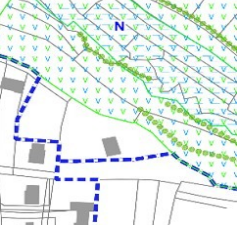
Le présent procès-verbal est destiné à permettre de prendre connaissance des préoccupations, remarques et propositions faites par le public durant la phase d'enquête publique.

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 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* ».

I - Relevé des observations émises, dans l'ordre d'enregistrement :

N° de l'observation	Objet	Représentation graphique des parcelles dans le projet	Thème	Avis
L1 et L 5 Mme CADOUR JORDANIA parcelles B 275, B 276, B 277, B 278 et B 274	Les parcelles sont actuellement classées en zone Uhb au PLU approuvé de la commune. Le projet de modification du PLU prévoit un classement en zone N. S'interroge sur les critères retenus pour la délimitation des espaces proches du rivage dans son secteur (loin et pas visible de la mer...); les parcelles sont majoritairement situées en espaces proches du rivage, sauf une lanière. Le secteur est très urbanisé et une habitation est en cours d'achèvement à proximité de son terrain. Elle ne figure pas sur le document graphique du dossier d'enquête publique		- zonage - délimitation des EPR - une construction récente n'est pas représentée sur le document graphique	Défavorable
	Le dossier du projet de modification n° 3		- mode d'assainissement.	

R 1 M. PRONOST Romain	du PLU précise page 23 que les eaux usées seront traitées par assainissement autonome, ce qui n'est pas en cohérence avec les documents émanant de la CCPI, reçus le 01/03/2022 qui indiquent, s'agissant de l'assainissement collectif, que les boîtes de branchement doivent être implantées sur le domaine public et qu'ainsi les branchements des lots se feront indépendamment depuis la rue de Kerievel. Un devis pour le branchement des eaux usées, signé du président de la CCPI, daté du 02/06/2022 a ensuite été reçu. Souhaite conserver le bénéfice de l'assainissement collectif.			
R2 M. GUION JC	Demande de raccordement à l'assainissement collectif pour la rue du Prieuré et la rue du Trohat.		- Assainissement Remarque hors sujet par rapport à l'enquête publique qui ne porte pas sur le zonage d'assainissement.	
C1 Mmes LANSONNEUR et COLIN B 227,732, 734, 736 Rue de Trohoat – Surlan B 118, 119 et 120 rue de Trohoat Mezou Kerievel	- déclassement parcelle 734 en zone A, demandent le maintien en Uhb ; - terrains de Mezou Kerievel concernés par une voie figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et souhaitent connaître : . la raison de la création d'une route, . les caractéristiques de la voirie : largeur, chaussée, trottoir, fossés ; ouverture au public ou non, financement... . les conditions de découpage des terrains : nombre de lots, surface minimale, contraintes d'accès, réseaux... ; . les conditions d'achat des terrains que la voie emprunte (expropriation). Le lot 120 est particulièrement impacté par le projet de voie. Dépôt à la CCPI d'un courrier et de 8 annexes.	 <p>Surlan</p>  <p>Mezou Kerievel</p>	- zonage ; - principes définis dans les OAP.	Défavorable
R 3 L 2 M. LE BERRE Jean-Yves, Mme TROADEC Ginette, M. VOURC'H Jacques Parcelles n° 279, 280	Contestent le tracé des espaces proches du rivage et demandent qu'il s'appuie sur la limite actuelle de la zone Uhb et par conséquent le maintien en zone Uhb de leurs parcelles pour lesquelles le projet de modification du PLU prévoit un zonage A. Un courrier daté du 10/07/2023 est annexé au registre : il comporte un argumentaire de 2 pages, 1 document graphique et 5 photos démontrant le caractère urbanisé des lieux.		- espaces proches du rivage - zonage. - représentation des constructions en cours de construction sur le document graphique	Défavorable

L 3 M. et Mme LUCAS Vincent et Yvonne Rue du Prieuré, parcelles 59 (habitation) 750, 751, 747 et 748	Demandent le maintien du zonage du PLU actuel pour leurs parcelles (zone Uhb) ; retirer des surfaces constructibles est il cohérent avec l'objectif d'améliorer l'offre de logement ou densifier l'urbanisation (L.121-8 du Code de l'urbanisme).Ils estiment que le quartier de Kerivel est en continuité avec la zone de Rubian situé sur la commune voisine de Plouarzel et contestent le classement en zone A. Ils précisent qu'il n'y a plus d'agriculteurs sur la commune depuis des décennies.		- Zonage L.121-8 du Code de l'urbanisme : Urbanisation en continuité... , améliorer l'offre de logements, densifier l'urbanisation... Pertinence de la zone A sur ce secteur	Défavorable
L4 M. et Mme BAURAND François et Sabine Rue du Prieuré Parcelles 52 53	Habitation construite en 1974 sur la parcelle 52. La propriété est actuellement classée en zone Uhb (parcelle 52 en totalité et 53 en partie). le projet de modification du PLU prévoit un zonage en zone N pour la parcelle 52 et en zone A pour la totalité de la parcelle 53. Une construction a été édifée sur la parcelle voisine de la parcelle 53 et ne figure pas sur le cadastre du dossier d'enquête publique ;		- Zonage, propriété déjà bâtie et intégrée à un ensemble d'habitations. - représentation des constructions récentes sur le document graphique	Défavorable
R 4 Mme LE GALL	Perte financière pour les parcelles qui passent d'un zonage Uhb à un zonage A ou N. Différence de traitement du secteur de Kerivel par rapport à l'autre côté du lavoir (commune de Plouarzel).		- zonage - incidence financière	Défavorable

II – Question de la commissaire enquêteur

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées... à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics... ».

Le règlement du PLU opposable précise que les zones Uh correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, ...). La zone Uha correspond au tissu urbain du centre bourg, la zone Uhb correspond aux autres tissus urbains.

Pour les zones Uhb situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 7° bis, il est indiqué que toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

En dehors des activités commerciales, il n'y a pas, dans le règlement littéral, de disposition permettant, dans certains secteurs, de limiter les autorisations délivrées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

N'est-il pas opportun de prévoir une mesure en ce sens pour le SDU de Kerivel ?

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'Environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

3 - MÉMOIRE EN RÉPONSE



**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)
DE LAMPAUL-PLOUARZEL**

Bilan de l'enquête publique

Cette enquête publique s'est déroulée du 23 juin 2023 au 24 juillet 2023, dans le respect des conditions fixées par l'arrêté du 6 juin 2023.


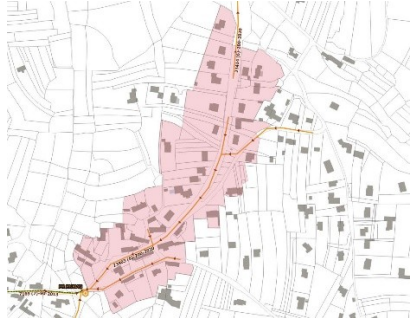
3 permanences se sont tenues uniquement en mairie de Lampaul-Plouarzel.


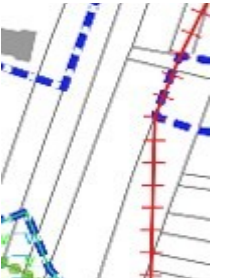
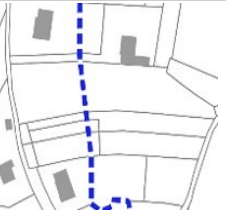
Au cours de ces 3 permanences, Madame la commissaire enquêtrice a reçu 22 visites et enregistré 10 observations, soit directement sur le registre d'enquête situé à Lampaul-Plouarzel ou par courrier remis en mains propres ou à la CCPI.

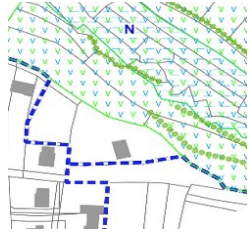
Des courriels ont également été déposés à l'adresse dédiée (registres.urbanisme@ccpi.bzh) et mis en ligne. Un registre était disponible au siège de la CCPI, aucune remarque n'y a été consignée.

Les observations sont reprises ci-après avec une réponse de la part de la collectivité.

Rappelons que le dossier de modification sera complété d'une justification sur les différents points abordés ci-après.

N° de l'observation	Objet	Représentation graphique des parcelles dans le projet	Thème	Avis des personnes ayant fait l'observation	Réponse apportée par la collectivité
L1 et L5 Mme CADOUR JORDANIA Parcelles B275, B276, B277, B278 et B274	<p>Les parcelles sont actuellement classées en zone Uhb au PLU approuvé de la commune. Le projet de modification du PLU prévoit un classement en zone N.</p> <p>S'interroge sur les critères retenus pour la délimitation des espaces proches du rivage dans son secteur (loin et pas visible de la mer...) ; les parcelles sont majoritairement situées en espaces proches du rivage, sauf une lanière.</p> <p>Le secteur est très urbanisé et une habitation est en cours d'achèvement à proximité de son terrain. Elle ne figure pas sur le document graphique du dossier d'enquête publique</p>		<ul style="list-style-type: none"> - zonage - délimitation des EPR - une construction récente n'est pas représentée sur le document graphique 	Défavorable	<p>En effet, une construction récente vient renforcer l'urbanisation sur la parcelle B769 au Sud des terrains objets de la demande et donc créer une dent creuse au nord de cette construction.</p> <p>Ainsi la limite de la zone Uh peut venir s'aligner à l'ouest et long de la limite des Espaces Proches du Rivage.</p>
R1 M. PRONOST Romain	<p>Le dossier du projet de modification n°3 du PLU précise page 23 que les eaux usées seront traitées par assainissement autonome, ce qui n'est pas en cohérence avec les documents émanant de la CCPI, reçus le 01/03/2022 qui indiquent, s'agissant de l'assainissement collectif, que les boîtes de branchement doivent être implantées sur le domaine public et qu'ainsi les branchements des lots se feront indépendamment depuis la rue de Keriével. Un devis pour le branchement des eaux usées, signé du président de la CCPI, daté du 02/06/2022 a ensuite été reçu.</p> <p>Souhaite conserver le bénéfice de l'assainissement collectif.</p>		- mode d'assainissement		<p>Le SDU de Keriével est en partie prévu pour être raccordé à l'assainissement individuel et en partie prévu pour être en assainissement individuel (partie Est) selon le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.</p>  <p>La demande n'est pas directement liée à la modification n°3 du PLU.</p>
R2 M. GUION JC	Demande de raccordement à l'assainissement collectif pour la rue du Prieuré et la rue du Trohat.		- mode d'assainissement		Idem réponse ci-dessus.

<p>C1 Mmes LANSSONNEUR et COLIN B227,732, 734, 736 Rue de Trohoat – Surlan B118, 119 et 120 rue de Trohoat Mezou Kerivel</p>	<p>- déclassement parcelle B734 en zone A, demandent le maintien en Uhb</p> <p>- terrains de Mezou Keriével concernés par une voie figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et souhaitent connaître :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La raison de la création d'une route, - Les caractéristiques de la voirie : largeur, chaussée, trottoir, fossés ; ouverture au public ou non, financement... - Les conditions de découpage des terrains : nombre de lots, surface minimale, contraintes d'accès, réseaux... ; - Les conditions d'achat des terrains que la voie emprunte (expropriation). <p>Le lot 120 est particulièrement impacté par le projet de voie. Dépôt à la CCPI d'un courrier et de 8 annexes.</p>	 <p>Surlan Mezou Keriével</p>	<p>- zonage ; - principes définis dans les OAP.</p>	<p>Défavorable</p>	<p>Sur le classement constructible de la parcelle B734 ; cette parcelle est en extension du secteur déjà urbanisé de Keriével. Or le code de l'urbanisme dans son article L121-8, rappelle bien que seule la densification y est autorisée. Ainsi la limite de la zone urbaine ne peut pas s'étendre au Sud.</p> <p>Sur le principe de desserte de l'Orientation d'Aménagement : il s'agit d'un principe d'aménagement indiquant qu'une voie de desserte doit être créée pour desservir la zone en sens unique. Cette voie est bien une voie de desserte privée. Ainsi l'aménageur doit proposer un découpage et un aménagement de la zone qui intègre une desserte telle que présentée dans l'OAP. Concernant la densité, elle devra respecter le minimum affiché dans l'OAP : 15 logements par hectare. L'OA Est fait environ 0,3 ha, elle devra aboutir à la production théorique de 3 logements.</p>
<p>R3 et L2 M. LE BERRE Jean-Yves, Mme TROADEC Ginette, M. VOUREC Jacques Parcelles n°279, 280</p>	<p>Contestent le tracé des espaces proches du rivage et demandent qu'il s'appuie sur la limite actuelle de la zone Uhb et par conséquent le maintien en zone Uhb de leurs parcelles pour lesquelles le projet de modification du PLU prévoit un zonage A.</p> <p>Un courrier daté du 10/07/2023 est annexé au registre : il comporte un argumentaire de 2 pages, 1 document graphique et 5 photos démontrant le caractère urbanisé des lieux.</p>		<p>- espaces proches du rivage - zonage. - représentation des constructions en cours de construction sur le document graphique</p>	<p>Défavorable</p>	<p>La demande concerne des terrains inclus dans les Espaces Proches du Rivage en extension de l'enveloppe du Secteur Déjà Urbanisé de Keriével. Ainsi aucune nouvelle construction ne peut être autorisée. La limite des Espaces Proches du Rivage représentée sur le règlement graphique n'a pas été modifiée dans le cadre de la modification n°3 du PLU.</p>
<p>L3 M. et Mme LUCAS Vincent et Yvonne Rue du Prieuré, parcelles 59 (habitation) 750, 751, 747 et 748</p>	<p>Demandent le maintien du zonage du PLU actuel pour leurs parcelles (zone Uhb) ; retirer des surfaces constructibles est-il cohérent avec l'objectif d'améliorer l'offre de logement ou densifier l'urbanisation (L.121-8 du Code de l'urbanisme). Ils estiment que le quartier de Keriével est en continuité avec la zone de Rubian situé sur la commune voisine de Plouarzel et</p>		<p>- Zonage L.121-8 du Code de l'urbanisme : urbanisation en continuité..., améliorer l'offre de logements, densifier l'urbanisation...</p>	<p>Défavorable</p>	<p>Ces terrains correspondent à des dents creuses le long de la voie entourées de bâti. La collectivité entend maintenir le zonage proposé à l'enquête publique sans pouvoir étendre la zone Uh qui ne doit pas permettre d'extension.</p>

	contestent le classement en zone A. Ils précisent qu'il n'y a plus d'agriculteurs sur la commune depuis des décennies.		Pertinence de la zone A sur ce secteur		
L4 M. et Mme BAURAND François et Sabine Rue du Prieuré Parcelles 52 53	Habitation construite en 1974 sur la parcelle 52. La propriété est actuellement classée en zone Uh _b (parcelle 52 en totalité et 53 en partie). Le projet de modification du PLU prévoit un zonage en zone N pour la parcelle 52 et en zone A pour la totalité de la parcelle 53. Une construction a été édifée sur la parcelle voisine de la parcelle 53 et ne figure pas sur le cadastre du dossier d'enquête publique ;		- Zonage, propriété déjà bâtie et intégrée à un ensemble d'habitations. - représentation des constructions récentes sur le document graphique	Défavorable	En effet, une construction récente vient renforcer l'urbanisation sur la parcelle B506 au Sud des terrains objets de la demande et donc créer une dent creuse au nord de cette construction. La délimitation de la zone Uh sera revue pour rattacher la construction de la parcelle B52.
R 4 Mme LE GALL	Perte financière pour les parcelles qui passent d'un zonage Uh _b à un zonage A ou N. Différence de traitement du secteur de Keriével par rapport à l'autre côté du lavoir (commune de Plouarzel).		- zonage - incidence financière	Défavorable	La modification n°3 du PLU vise à répondre à une demande des Services de l'Etat de prendre en compte l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme en matière de Secteur Déjà Urbanisé.
II – <u>Question de la commissaire enquêtrice</u>	L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées... à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics... ». Le règlement du PLU opposable précise que les zones Uh correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, ...). La zone Uha correspond au tissu urbain du centre bourg, la zone Uh _b correspond aux autres tissus urbains. Pour les zones Uh _b situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 7° bis, il est indiqué que toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant. En dehors des activités commerciales, il n'y a				La zone Uh _b de Keriével pourrait en effet être modifiée avec un sous-secteur limitant les destinations à ce qui est autorisé par le code à savoir les destinations : habitation, hébergement et services publics.

	<p>pas, dans le règlement littéral, de disposition permettant, dans certains secteurs, de limiter les autorisations délivrées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.</p> <p>N'est-il pas opportun de prévoir une mesure en ce sens pour le SDU de Keriével ?</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'Environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.</p>				
--	--	--	--	--	--

A Lanrivoaré, le 28 juillet 2023

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

André TALARMIN