

II – CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1 – RAPPEL DU PROJET.....	3
1.1 – Le projet soumis à enquête publique :.....	3
1.2 – La procédure :.....	4
2 – BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
3 – ANALYSES THÉMATIQUES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES APPORTÉES.....	6
3.1 – Délimitation des espaces proches du rivage.....	6
3.2 – Délimitation du SDU de Kerievel.....	6
3.3 – Orientations d'aménagement.....	8
3.4 – Le règlement littéral des zones A et N.....	9
3.5 – L'assainissement.....	9
3.6 – Le dossier d'enquête publique.....	10
3.7 – Les remarques sur la différence d'appréciation du secteur par rapport à la commune voisine	10
3.8 – Question de la commissaire-enquêtrice.....	11
4 – CONCLUSION ET AVIS SUR LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.....	11

1 – RAPPEL DU PROJET

A la demande du président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI), il a été procédé à une enquête publique visant à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lampaul-Plouarzel.

Cette enquête publique s'est déroulée du 23 Juin 2023 au 24 juillet 2023.

1.1 – Le projet soumis à enquête publique :

Le PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel a été approuvé par délibération du conseil municipal du 19 février 2014. Il a ensuite fait l'objet d'une modification n° 1 , approuvée par le Conseil Communautaire le 22 mai 2019 et une modification simplifiée n° 1 approuvée par le Conseil Communautaire le 23 septembre 2023. Une procédure de modification n° 2 du PLU est en cours au moment de la présente enquête publique.

Depuis 1^{er} mars 2017, la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transférée à la CCPI.

Le PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel a été approuvé après l'approbation du SCoT du Pays de Brest en 2011. Cette version du document supra communal définissait la liste des agglomérations et villages pour l'ensemble de son territoire.

La commune de Lampaul-Plouarzel autorisait les nouvelles constructions également dans un secteur répondant à la définition de « hameau ». Cette définition était justifiée ainsi dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2014 « le hameau est traditionnellement un groupe de coconstructions, isolé et distinct de l'agglomération ou du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics, mais pas d'équipements ».

La version du SCoT approuvée en 2019 vient préciser la liste des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), comme que prévu par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction qui intègre les dispositions de la loi du 23 novembre 2018, dite loi ELAN.

La nouvelle carte Loi Littoral du SCoT définit pour la commune de Lampaul-Plouarzel, une agglomération et un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) sur le secteur de Kerivel.

Le PLU doit se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest rendu exécutoire le 19 novembre 2019 sur le volet Loi Littoral, en identifiant et délimitant le périmètre de ce SDU.

La commune de Lampaul-Plouarzel a engagé un projet de modification de son document d'urbanisme en vue de :

- l'identification précise de la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) ;

Les espaces proches du rivage figurent actuellement dans le rapport de présentation du PLU de la commune. Ils ont été délimités, justifiés et sont représentés sur un fond de photo aérienne. Compte-tenu des enjeux en matière d'espaces proches, leur représentation sur le document graphique du PLU s'avère nécessaire ;

- la délimitation des SDU de Kerievel : comme indiqué *supra*, le PLU doit identifier et délimiter le périmètre du SDU de Kerievel pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest en définissant une enveloppe constructible répondant au critère du SDU. La partie située en dehors des EPR restera en zone constructible, tandis que la partie du SDU située dans les EPR sera reclassée en zone non constructible Uhl (urbanisation limitée à l'évolution des constructions existantes).

Le SDU ne pourra autoriser que la densification, la limite de la zone Uh sera redéfinie au plus près du bâti dense de Kerievel.

Ainsi, certaines parcelles bâties seront exclues de la zone Uh et reclassées en zone A ou N.

Le règlement littéral du PLU sera revu pour définir les règles associées à la zone Uhl ; il prévoira également des dispositions visant à permettre les extensions aux habitations en zone A et N, compte-tenu du reclassement de certaines constructions en zone A ou N.

- la définition d'Orientations d'Aménagement sur Kerievel :

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, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage... à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative ce bâti.

Le document d'orientations d'aménagement du PLU de la commune sera complété d'orientations d'aménagement sur les secteurs permettant d'accueillir au moins trois logement sur Kerievel, soit les terrains de plus de 2 000 m² pour une densité de 15 logements à l'hectare.

1.2 – La procédure :

Le projet de modification n° 3 du PLU de Lampaul-Plouarzel fait l'objet de la présente enquête publique en application des articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.121-21 du Code de l'environnement.

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° AP2022-10-08 du 13 octobre 2022.

Cet arrêté précise l'objet de la procédure de modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel et les modalités qui seront mises en œuvre : notification au maire, au préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique, engagement d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de la MRAe.

L'ouverture de l'enquête publique a été ordonnée par arrêté n° AP2023-du 6 juin 2023.

2 – BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

La commissaire enquêtrice a 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, 22 personnes se sont présentées et 10 observations ont été enregistrées, 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 : la délimitation des espaces proches du rivage (L1, L5, R3, L2), la délimitation du SDU (L1, L5, C1, R3, L2, L4), les orientations d'aménagement (C1) et le contenu du dossier L1, L5, R1 (document graphique et choix retenus). Des observations relatives à l'assainissement collectif ont également été déposées, elles sont considérées comme hors du champ de l'enquête publique (R1 et R2)..

Sujet abordé	Nombre de remarques
Observations relatives aux espaces proches du rivage	4
Observations relatives à la délimitation du SDU	6
Observations relatives aux orientations d'aménagement	1
Observations relatives au contenu du dossier et aux choix retenus	3
Observations sur l'assainissement hors champ de l'enquête	2

Conformément l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré, le 27 juillet 2023, Monsieur André TALARMIN, président de la CCPI et Madame Marie-Charlotte LE ROY, responsable de la planification à la CCPI, pour leur remettre le procès-verbal des observations du public. Chacune des observations consignées dans ce PV a été explicitée, la situation précise des terrains était assurée par un extrait du document graphique présenté à l'enquête publique.

Le mémoire en réponse a été produit, comme convenu, par courriel le 3 août 2023.

Suite à ce mémoire en réponse, le tableau établi par la collectivité en réponse aux PPA été adressé au commissaire-enquêteur, comme convenu lors de la remise du PV de synthèse des observations du public.

3 – ANALYSES THÉMATIQUES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES APPORTÉES

3.1 – Délimitation des espaces proches du rivage

Plusieurs remarques émises pendant l'enquête publique (L1, L5, R3, L2), portent à la fois sur la délimitation des espaces proches du rivage et sur l'impact en matière de zonage et sollicitent le maintien du zonage Uhb pour leurs parcelles situées en espaces proches du rivage.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La délimitation des espaces proches du rivage est justifiée dans le PLU approuvé de la commune de Lampaul-Plouarzel. Leur tracé est représenté sur un fond de photo aérienne dans le rapport de présentation, l'enquête publique prévoit uniquement le report de ce tracé sur le document graphique du règlement du PLU, pour assurer une représentation à la parcelle.

La représentation sur le document graphique donnera la portée réglementaire nécessaire compte-tenu des enjeux en matière d'espaces proches du rivage.

L'application d'un zonage différent selon que l'on soit dans les espaces proches du rivage (zone Uhl) ou en dehors (zonage Uhb) est clairement exposée dans le dossier d'enquête publique.

3.2 – Délimitation du SDU de Kerivel

La délimitation du SDU de Kerivel a fait l'objet de plusieurs observations lors de l'enquête publique (L1, L5, R3, C1, L2, L3, L4).

a) Pour ce qui concerne les observations L1, L5 de Mme CADOUR-JORDANIA, R3 et L2 de Mme TROADEC, et MM. LE BERRE, VOURC'H, la demande de revoir les limites du SDU se combinent en partie avec la contestation de la délimitation des espaces proches du rivage. Les déposants ont également fait observer qu'une construction récente (chantier en cours de réalisation) ne figure pas sur le document graphique présenté à l'enquête publique et fausse l'observation du site.

b) Pour ce qui concerne l'observation L 3, M. et Mme LUCAS demandent le maintien de leurs parcelles situées rue du Prieuré entre deux terrains bâtis en zone Uhb.

c) Observation L4 de M. et Mme BAURAND 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 édifiée sur la parcelle voisine de la parcelle 53 et ne figure pas sur le cadastre du dossier d'enquête publique.

d) L'observation C1 déposée par Mmes LANSONNEUR et COLIN, sollicite le classement de leur parcelle en Uhb. Cette parcelle est en partie classée en A au PLU approuvé de la commune, le projet prévoit un classement de la totalité de la parcelle en A ;

Réponse de la collectivité au PV de synthèse des observations du public :

a)

- L1, L5 – Mme CADOUR JORDANIA : 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.

Ainsi la limite de la zone Uh peut venir s'aligner à l'ouest le long de la limite des Espaces Proches du Rivage.

- R3, L2 - Mme TROADEC, MM. LE BERRE, VOURC'H : 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

Observations des PPA :

Certaines parcelles devront être exclues du SDU notamment au Sud de la rue de Trohoat (B768 et 769 pour partie) et au sud-est de la rue du Prieuré qui correspond à un espace non urbanisé utilisé pour l'agriculture.

Réponse de la collectivité aux observations des PPA :

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. Cette construction n'apparaît pas au cadastre mais doit être rajoutée.

Ainsi la limite de la zone Uh peut venir s'aligner à l'ouest le long de la limite des Espaces Proches du Rivage.

Rue du Prieuré, les 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. Il faut rappeler que ces terrains sont non cultivés depuis de très nombreuses années.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

a) Pour ce qui concerne les demandes de Madame CADOUR (L1, L5), la proposition d'aligner la zone UhB sur la limite des EPR est tout à fait justifiée, compte-tenu de la présence d'une nouvelle construction sur la parcelle B 769.

En revanche, malgré le rajout de cette construction, il n'est pas possible d'apporter une réponse favorable aux demandes enregistrées sous les références R3 et L2, les terrains étant situés en espaces proches du rivage.

b) Pour la demande déposée par M. et Mme LUCAS, il n'y a a priori pas de raison de retirer de la zone constructible les parcelles situées en dent creuse. L'enveloppe du SDU de Kerivel, présentée à l'enquête publique pour ce secteur apparaît tout à fait correcte et le maintien du zonage apparaît justifié pour ces terrains situés vers l'intérieur du territoire.

c) La réponse apportée à la demande de M. et Mme BAURAND (L 4) est justifiée par la prise en compte d'une nouvelle construction sur la parcelle B 506.

d) Sur la demande présentée par Mmes LANSONNEUR et COLIN, il apparaît difficile d'avoir une autre analyse que celle de la collectivité.

3.3 – Orientations d'aménagement

L'observation C1 déposée par Mmes Lansonneur et Colin, présente leurs interrogations à propos d'orientations d'aménagement prévues sur les terrains dont leur famille et propriétaire :

Réponse de la collectivité :

Sur le principe de desserte de l'Orientement 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.

Observations des PPA :

Les OA se limitent à fournir des éléments généraux sans apporter des orientations spécifiques sur l'aménagement global du secteur. Les OA devront donc traiter de l'aménagement global des secteurs et pas uniquement des espaces densifiables identifiés. Dans l'OA les activités compatibles avec l'habitat ne peuvent être autorisées au vu des dispositions de l'article L,121-8 du CU.

L'OA pourra être développée.

En effet, un sous-secteur de la zone Uh sera créé pour ne permettre que les destinations autorisées dans le secteur de Kerivel conformément à l'article L.121-8 du CU. L'OA sera corrigée en ce sens.

3.4 – Le règlement littéral des zones A et N

Le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul prévoit la délimitation du SDU de Keriével, pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest. La partie située en dehors des EPR restera en zone Uhb et la partie en EPR sera reclassée en zone non constructible. Le SDU ne pouvant autoriser que la densification, les limites de la zone Uhb seront revues et redéfinies au plus près du bâti dense et certaines parcelles bâties sont exclues de la zone Uh et reclassées en zone A ou N.

Pour permettre à ce bâti de vivre et d'évoluer, le projet de modification du PLU prévoit des dispositions pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation et la construction d'annexes.

Lorsqu'elle a été consultée sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel, la **CDPENAF** a fait remarquer que le projet de règlement des zones A et N ne prend pas en compte les éléments qu'elle a validés en matière :

- d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation ;
- d'annexes aux bâtiments d'habitation existants ;

et demande d'introduire les dispositions suivantes pour les zones A et N :

« la surface totale initiale de l'habitation existante doit être supérieure ou égale à 60 m², l'extension des habitations doit être limitée à 50 m², la hauteur des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 9 m Les annexes doivent être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas dépasser 4 m ».

Réponse de la collectivité aux observations des PPA (CDPENAF) :

Le règlement de la CDPENAF, daté du 20/09/2016 est postérieur à l'approbation du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel en 2014. Par souci de cohérence avec le règlement en vigueur, la modification a repris le même règlement. Le règlement sera modifié pour appliquer le règlement de la CDPENAF.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

La collectivité, à juste titre, appliquera la doctrine de la CDPENAF en matière d'extension de bâtiment à usage d'habitation et d'annexes aux bâtiments d'habitation.

3.5 – L'assainissement

Deux déposants R1 M. PRONOST et R2 M. GUION, ont souhaité s'exprimer à propos de l'assainissement, bien que le zonage d'assainissement ne soit pas un élément faisant partie du dossier présenté à l'enquête publique. Leurs observations ont donc été portées à la connaissance de la collectivité, mais sont considérées comme hors sujet.

Réponse de la collectivité aux observations du public :

Le SDU de Keriével est en partie prévu pour être raccordé à l'assainissement collectif et en partie prévu pour être en assainissement individuel (partie Est) selon le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

La demande n'est pas directement liée à la modification n°3 du PLU.

Avis des PPA :

La préfecture observe que la partie densifiable en Uhb n'est pas desservie par l'assainissement collectif et que l'aptitude des sols y a été définie comme médiocre en profondeur (étude des sols de 2005). En 2012, l'étude définit une aptitude 2 avec filtre à sable. Le secteur de Kerivel est entouré de zones humides et situé à proximité des plages de Porspaul et Porsman. Les enjeux de la qualité des eaux étant en conséquence particulièrement importants, la délivrance d'autorisation d'urbanisme devra être subordonnée à une étude à la parcelle confirmant l'aptitude du sol à l'implantation d'un système d'assainissement individuel.

Réponse de la collectivité :

Une attention particulière sera apportée à la thématique assainissement.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

L'assainissement, bien que n'étant pas une thématique propre de la présente enquête publique, peut difficilement être totalement écarté lors de l'examen de la délimitation de zones constructibles, notamment en secteur littoral.

3.6 – Le dossier d'enquête publique

Les remarques relatives au contenu du dossier, exprimées lors de l'enquête publique concernent l'absence de représentation sur le document graphique de constructions récentes. La réponse a été apportée dans la thèse 3.2 Délimitation du SDU de Kerivel *supra*. Le cadastre sera complété. Il n'y a pas eu d'autres remarques sur le dossier d'enquête publique.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur le dossier d'enquête publique :

Il est dommage que le document graphique ne comporte pas la totalité des constructions déjà édifiées sur le secteur tant les enjeux sont forts. En dehors de cela, le dossier d'enquête publique était clair et le public pouvait facilement se l'approprier. Le document graphique de représentation des espaces proches du rivage était à une échelle qui en facilitait la lecture et permettait une bonne compréhension des enjeux du secteur.

3.7 – Les remarques sur la différence d'appréciation du secteur par rapport à la commune voisine

Dans les observations R4 et L3, il est fait observer que sur la commune voisine l'urbanisation semble moins limitée que dans le secteur de Kerivel. Le public a à plusieurs reprises fait part de la même observation à l'oral.

Réponse de la collectivité :

La modification n°3 du PLU vise à répondre à la demande des Services de l'État de prendre en compte l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme en matière de Secteur Déjà Urbanisé.

Appréciation :

Sur la cartographie présentée en page 4 du rapport d'enquête publique (partie I), extraite du SCoT du Pays de Brest, sont indiqués : le SDU de Kerievel, le village pouvant se densifier sans extension situé sur la commune voisine de Plouarzel et la coupure d'urbanisation située au Nord du SDU de Kerievel.

Les mesures prises dans le cadre du projet de modification du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel apparaissent en cohérence avec ces dispositions.

3.8 – Question de la commissaire-enquêtrice

L'article L.121-8 2ème alinéa 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 Keriével ?

Réponse de la collectivité :

La zone Uhb 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.

Appréciation :

La création d'un tel sous-secteur apparaît une option satisfaisante pour limiter le type de constructions qu'il sera possible d'autoriser.

4 – CONCLUSION ET AVIS SUR LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête publique diligentée en vue de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Plouarzel, pour laquelle j'ai été désignée, j'estime que le public a pu être informé et s'exprimer dans de bonnes conditions, grâce à :

- la publicité relative à la tenue de l'enquête publique au moyen d'affichage, de deux parutions dans deux journaux quotidiens (Le Télégramme et Ouest France), de parutions sur le facebook de la commune, du site internet de la commune et de la communauté de communes ;

- la mise à disposition du dossier d'enquête publique, pendant 32 jours consécutifs, version papier à la mairie de Lampaul-Plouarzel et à Lanrivoaré au siège de la CCPI, sur le site internet des deux collectivités ;

- l'arrêté d'ouverture d'enquête publique qui détaillait de manière très claire les possibilités de faire part de ses observations et propositions : lors des 3 permanences qui se sont tenues à la mairie de Lampaul-Plouarzel, sur les deux registres (Mairie et CCPI), disponibles aux heures d'ouverture, par remise d'un courrier soit durant les permanences, soit par courrier ou remise en main propre sur chacun des sites ou encore en ligne.

Sur le projet présenté, qui consiste à :

- représenter la délimitation des espaces proches du rivage sur un fond cadastral, plus précise qu'une représentation sur fond de photo aérienne ;

- délimiter le Secteur Déjà Urbanisé de Kerievel, identifié au SCoT du Pays de Brest après prise en compte des dispositions de la Loi ELAN ;

- définir des orientations d'aménagement sur le secteur de Kerievel ;

et après avoir étudié le dossier et l'ensemble des documents supra communaux, la documentation disponible et effectué des visites de terrain, notamment sur les parcelles qui ont fait l'objet de remarques,

je considère que le projet de modification du PLU qui consiste à délimiter un secteur déjà urbanisé à Kerievel est tout à fait opportun et justifié.

En effet, le vaste zonage Uhb actuellement en vigueur sera réduit. Le projet élabore des règles permettant de gérer les demandes d'autorisation d'occuper les sols dans cet espace en définissant:

- d'une part des modalités permettant de faire vivre le bâti situé en espaces proches du rivage, calées sur la doctrine de la CDPENAF ;

- et d'autre part des mesures pour permettre une densification dans l'enveloppe bâtie pour la partie située en dehors des espaces proches du rivage.

Pour les constructions éloignées, considérées comme écarts d'urbanisation, un zonage A ou N est appliqué et le règlement du PLU, afférent à ces zones, sera revu pour permettre une évolution limitée de ce bâti.

A l'issue de l'enquête publique, pour tenir compte des différentes remarques formulées, la collectivité a pris le soin d'apporter ses réponses au plus juste, en tenant compte des obligations en matière de gestion économe de l'espace. L'ensemble des questions posées a ainsi trouvé une réponse argumentée et des engagements sont pris pour faire évoluer le document d'urbanisme, notamment l'actualisation du document graphique et pour définir des mesures pour limiter le type de constructions au sein du SDU de Kerievel, tel que prévu par l'article L.121-8 2ème alinéa du Code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 3 du PLU de la commune de LAMPAUL-PLOUARZEL.

Fait à Ploudalmézeau, le 22 août 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop and a dot, followed by a shorter horizontal stroke.

Sylvie COULOIGNER