

**Département du Finistère**

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Ploumoguier**

**Enquête publique  
27 mai au 28 juin 2024**

**Arrêté du président de la CCPI du 29 avril 2024**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**Dossier n°E 24000044/35**

## **SOMMAIRE :**

<b>1 Rappel de l'objet de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Déroulement et bilan de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Conclusions thématiques.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Analyse du projet.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Le règlement graphique.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Le règlement écrit.....</b>	<b>10</b>
<b>3.4 Observations générales sur le PLU.....</b>	<b>10</b>
<b>3.5 Questions diverses.....</b>	<b>12</b>
<b>4 Avis motivé sur la modification n°2 du PLU.....</b>	<b>13</b>

## 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ploumoguier a été approuvé le 9 février 2010 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire de la CCPI en date du 27 novembre 2019. Afin de prendre en compte certaines évolutions, dont la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, le président de la CCPI a engagé une procédure de modification par arrêté du 05/08/2022.

## 2. DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

L'arrêté 2024-04-03 de M. le président de la CCPI, portant ouverture de l'enquête publique, relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Ploumoguier, a été pris le 29 avril 2024. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au vendredi 28 juin 2024 à 16 h30 inclus.

Conformément aux dispositions de cet arrêté, un dossier et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 27 mai au 28 juin 2024 soit pendant 33 jours consécutifs en mairie de Ploumoguier, et au siège de la CCPI à Lanrivoaré, aux jours et heures habituels d'ouverture.

J'ai tenu quatre permanences en mairie au cours desquelles j'ai reçu 28 personnes.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue et écoutée par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter selon son souhait ses observations dans le registre d'enquête, par courrier, par courriel et sur le registre dématérialisé.

### Bilan quantitatif de l'enquête

L'enquête relative à la révision du PLU a donné lieu à 19 observations écrites, réparties de la manière suivante :

- 10 observations écrites sur le registre d'enquête de Ploumoguier référencées de R1P à R10P ;
- 2 observations écrites sur le registre d'enquête de Lanrivoaré référencées de R1L à R2L ;
- 5 observations dans le registre dématérialisé référencées de D2 à D7 et de D9 à D12 ;
- 2 observations transmises par mail et portées sur le registre dématérialisé, référencées de M1/D1 à M2/D8 ;
- 0 courrier reçu ou déposé en mairie.

Les observations recueillies ont été répertoriées et analysées. Elles sont synthétisées dans le chapitre 4 du rapport d'enquête publique. Leur contenu a été ventilé par thèmes.

Elles concernent :

- Des demandes particulières de modification de zonage ;
- une demande d'aménagement du règlement écrit ;
- l'expression d'une opposition au changement de zonage sur le site de Kerdraziou dans le but d'implanter un refuge animalier ;
- quatre observations générales sur le PLU.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le dossier est bien présenté et de lecture aisée. En pratique, le dossier a été régulièrement consulté au cours des permanences et les visiteurs se sont abondamment informés sur le devenir de leur situation individuelle ou de celle de leurs proches.

Le dossier a été également consulté sur le registre dématérialisé. 43 visiteurs et 149 téléchargements ont été dénombrés. Certains visiteurs avaient clairement préparé leur intervention avant de se rendre en permanence.

Aucune observation n'a été exprimée sur la clarté du dossier. J'observe cependant que le nombre d'items visé par le projet de modification est élevé (15) avec des sujets divers. Les illustrations fournies pour expliquer les modifications du règlement graphique sont généralement trop petites pour se repérer efficacement à l'échelle de la parcelle, ce qui constitue la préoccupation principale du public. Malgré ces difficultés, toutes les informations nécessaires ont pu être apportées aux visiteurs au cours des permanences.

La publicité de l'enquête est jugée satisfaisante. Outre la publicité réglementaire avec un affichage réparti sur l'ensemble de la commune, l'information diffusée dans l'application téléchargeable d'information municipale « Mon village Ploumoguier », a contribué à une bonne diffusion de l'information.

### **3. CONCLUSIONS THEMATIQUES**

Ce chapitre passe en revue les thématiques abordées dans les observations recueillies au cours de l'enquête. Par thème, on trouvera une synthèse des observations recueillies, la réponse apportée par la CCPI dans son mémoire en réponse et une appréciation personnelle du commissaire enquêteur.

#### **3.1. ANALYSE DU PROJET**

Aucune contestation n'a été exprimée sur les principes généraux de la modification qui comprend quinze articles d'importances diverses. J'estime nécessaire de procéder à une analyse du projet en insistant sur certains items et en dressant un bilan des réalisations par rapport aux objectifs fixés dans le PLU en vigueur.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) a été rendu exécutoire en 2010, sans avoir été remis en cause depuis. Il prévoit pour la décennie 2010/2020 un taux de croissance de la population de 1,6 % (reconduction du taux réalisé dans la décennie précédente). 150 logements neufs sont programmés avec un taux de 15 par an et 25 ha sont réservés à la construction (dont 13ha en 2AU). La population estimée dans le document est de 2290 habitants en 2019.

En faisant le bilan de ce qui a été réalisé, je constate que le taux de croissance optimiste, tout en restant positif est inférieur à l'objectif : 0,5 % entre 2010 et 2015, puis 1 % entre 2015 et 2020. Ce n'est pas très surprenant, cette tendance étant générale. Ploumoguier affiche tout de même un taux de croissance dynamique.

Dans l'intervalle 100 logements principaux ont été réalisés, soit un taux de 10 par an. Enfin la population était estimée à 2120 habitants en 2019.

La modification n°2 ne remet pas en cause les principes du PADD. Elle se veut vertueuse en limitant la consommation de terre agricole. Ainsi 10 ha sont rendus à l'exploitation.

Les surfaces urbanisables (U et AU) passent de 123 ha à 77 ha qui représentent 2 % de la surface communale. L'urbanisation est concentrée sur deux pôles, bourg et village de Lanfeust, en application de la loi Littoral et des prescriptions du SCoT du pays de Brest.

La quantité de logements prévue dans les secteurs couverts par des OAP est estimée à 127 (accueillant environ 300 habitants). Elle ne diffère pas des prévisions inscrites dans le PLU actuel, le secteur d'habitat de Cohars créé étant compensé par la suppression des secteurs de Ty Guen (partiellement) et de la rue des Azalées. L'augmentation de la densité de logements est réelle dans les OAP avec 20 logements par ha en extension (12/ha dans le PLU en vigueur et au moins 15/ha préconisés par le SCoT).

La consommation d'eau potable ne sera pas augmentée par rapport à la configuration étudiée dans le PLU en vigueur. La STEP de Plougonvelin, d'une capacité de 14 000 équivalents habitants (EH), pourra recevoir les eaux usées générés par le projet d'urbanisation de Ploumoguier. L'apport supplémentaire est estimé entre 2 % et 4 % de la capacité organique nominale de la STEP.

La commune reste résolument agricole et naturelle avec 3880 ha (3175+705 ha) soit 98 % de la surface communale.

Le périmètre de centralité commerciale s'inscrit dans l'orientation n° 2 du PADD qui vise à pérenniser l'offre commerciale de proximité. Cette action sera favorable à l'implantation ou au développement de petits commerces en centre bourg ou de services de proximité, au moment même où la pharmacie vient de fermer. J'estime cette création positive pour l'accueil de jeunes résidents et de personnes âgées, qui a toujours été une préoccupation de la commune. Cela me semble d'autant plus important que Ploumoguier est quelque peu excentrée, à l'écart des grands axes de circulation.

La matérialisation de la bande des 100 m dans le règlement graphique ne répond pas à une

obligation réglementaire mais me semble utile pour clarifier la situation vis-à-vis des propriétaires résidents. Le risque est de voir cette ligne évoluer du fait de l'érosion mais le PLU n'est pas lui aussi figé...

A l'occasion d'une visite le 8 avril, j'ai pu constater que dans le secteur de Ty Guen, classé en 1AUhb, l'avancement des constructions réalisées et le nombre de permis d'aménager accordés depuis l'élaboration du projet en 2022 justifieraient de classer en Uhb l'ensemble du secteur. Ce constat est identique sur le secteur de Kervella entièrement construit ou en passe de l'être (avec les permis d'aménager accordés). Je propose donc d'étendre le reclassement en Uhb à l'ensemble de l'actuel secteur 1AUhb de Kervella.

Je recommande, pour tenir compte de la réalité de terrain, de classer en Uhb dès à présent les secteurs 1AUhb de Ty Guen et de Kervella.

### **3.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

La grande majorité des observations formulées par le public concerne le règlement graphique du PLU.

#### **Kerhornou**

##### **Observations du public**

##### **M1/D1 Mme Chantal Le Gall et M. Philippe Le Gall le 28 mai 2024.**

Mme et M. Le Gall sont propriétaires depuis 2007 d'une ancienne colonie de vacances à Kerhornou à l'ouest du bourg de Ploumoguier. Ils y exercent par le biais de leur société BLUE IDEA une activité d'hébergement touristique sur les parcelles cadastrales A98 (2893 m<sup>2</sup>) et A1230 (572 m<sup>2</sup>). Ils constatent que le projet de modification classe les parcelles contiguës à leur résidence en N (*La parcelle A98 est classée en Nt1, ce qui permet d'autoriser des activités d'hébergement touristique, et le bâti de la parcelle A 1230 est classé en N, ce qui restreint drastiquement les possibilités d'évolution*).

Ils demandent d'avoir la possibilité de pouvoir réaffecter la salle de réception située sur la parcelle A1230 en hébergement, et de pouvoir réaliser sur la parcelle A98 un local de bureau et de service. Ils souhaitent enfin avoir la garantie en fin d'activité touristique de pouvoir changer l'affectation des bâtiments pour les transformer en logements privés.

##### **R1L Mme Chantal Le Gall et M. Philippe Le Gall le 13 juin 2024.**

En complément Mme Le Gall dépose une observation sur le registre à Lanrivoaré le 13 juin 2024. Mme et M. Le Gall demandent que les parcelles A 98 et A 1230 soient classées en N (au lieu de Nt1 dans le projet pour A98 et une partie de A1230), ce qui entraîne la suppression du futur zonage proposé Nt1.

## Réponse de la CCPI

*Les parcelles seront reclassées en zone naturelle (N) comme la globalité du quartier de Kerhornou, au lieu de leur affecter un zonage Nt1.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse répond à la demande de Mme et M. Le Gall. Le zonage Nt1, nouvellement créé, avait pourtant été ajusté spécialement à leur entreprise pour pouvoir maintenir une activité d'hébergement touristique en espace proche du rivage, mais la situation a évolué depuis l'élaboration du projet. Il faut en tenir compte.

## Keranguéné

### Observations du public

#### **M2/D8 M. Jean-Michel Quellec le 11 juin 2024 à 11h52.**

M. Jean-Michel Quellec réside à Keranguéné, hameau situé au sud est du bourg. Il estime que le classement des parcelles 47 et 150 (*classées en A, après vérification il s'agit des parcelles 47 et 190*) est incohérent par rapport au classement des autres parcelles du quartier (*classées en Nh*). Le classement actuel lui interdit de construire une pergola devant sa maison.

Il pense que l'origine de ce classement date de la période précédant l'achat de son domicile en 1984, lorsque ces parcelles étaient occupées par un exploitant agricole, ce qui n'est plus le cas.

## Réponse de la CCPI

*Demande de changement de zonage à formuler dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

Cette demande me semble justifiée, même si elle n'entre pas dans le cadre de la modification n°2 du PLU. Elle devrait être prise en compte dans l'évolution suivante, à savoir le PLUi-H, en cours d'élaboration jusqu'en 2025.

## Lanfeust

### Observations du public

#### **R2 L M. Aurélien Masson le 13 juin 2024.**

M. Aurélien Masson réside à Lanfeust. Il possède la parcelle YB 204 dans le secteur nord est de Lanfeust actuellement intégralement classée en Uhc.

Le projet de modification réduit la surface constructible de sa parcelle, une partie étant rendue au secteur agricole. Il souhaite une révision de la délimitation projetée au nord est du secteur de Lanfeust. Il affirme que la nouvelle limite restreint fortement la possibilité de construction nouvelle qu'il envisage. Le vis-à-vis avec le voisinage poserait problème notamment en raison de la proximité de nombreux sapins de 15 m de haut. Un décalage de la ligne de 10 m vers l'est lui suffirait.

### Réponse de la CCPI

*Prise en compte de la demande. Limite de la zone Uhc décalée de 10 m vers l'est de la parcelle YB 204.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse satisfait la demande de M. Masson.

### Observations du public

#### **D9 Mme Mélanie Roulet le 25 juin 2024 à 20h47.**

Mme Mélanie Roulet réside à Lanfeust. Elle est satisfaite du reclassement en zones naturelles de certains secteurs afin de les préserver. Elle regrette que le secteur de Lanfeust ne soit pas reclassé en N (restant ainsi urbain densifiable) pour les raisons suivantes :

- Une sécurité insuffisante pour les habitants, notamment les enfants, dans ce village traversé par la RD 28 et en manque d'infrastructures : absence de trottoirs, d'éclairage public, de passage piétons, d'arrêt de car et de piste cyclable ;
- la proximité de deux zones Natura 2000 qui justifient la préservation de l'environnement et de la biodiversité ;
- l'existence d'un projet d'urbanisation en densification mené par la ville du Conquet sur le secteur de Lanfeust lui appartenant (*Lanfeust est partagé entre Le Conquet et Ploumoguier*). Mme Roulet juge cette artificialisation déraisonnée et ne souhaite pas voir appliquée la même politique sur la partie appartenant à Ploumoguier. Elle souhaite voir maintenus l'esprit et la diversité du secteur sans augmentation de densification.

Enfin elle signale que la parcelle YB 188 ne dispose pas d'entrée pour un véhicule et demande si la création de l'OAP Lanfeust 2 pourrait contraindre l'achat d'une partie de terrain jouxtant la parcelle YB 188 pour aménager un accès aux véhicules.

### Réponse de la CCPI

*Vu (sans autre observation).*

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le secteur de Lanfeust a été identifié dans le SCoT du pays de Brest comme pouvant être urbanisé en densification. Il reste l'unique secteur urbanisable en dehors du bourg. Le village est effectivement partagé entre Le Conquet et Ploumoguier et est traversé par la RD 28, axe de circulation nord/sud. A l'examen, l'urbanisation projetée vise une dizaine de logements individuels sur une surface de 0,65 ha (densité de 15 logements/ha).

Cet objectif représente 8 % de l'ensemble des logements projetés dans le projet (127). Il me semble modeste et ne devrait pas entraîner une artificialisation excessive, comme le craint Mme Roulet. J'observe toutefois que l'urbanisation s'articule autour de trois OAP qui sont très sommaires. Aucune précision n'est apportée sur les possibilités d'aménagement et d'accès. Seuls sont mentionnés la surface et le nombre de logements visés. Ce point mériterait d'être complété si le projet à Lanfeust se concrétise.

### **Kerdraziou**

#### **Observations du public**

##### **R2P à R8P - 27 et 28 juin 2024**

Plusieurs agriculteurs se sont exprimés en fin d'enquête pour s'opposer au projet de refuge animalier sur le site de l'ancienne station radio goniométrique de la marine à Kerdraziou. Ils dénoncent le risque sanitaire pour leurs troupeaux, l'augmentation de trafic associée à l'activité et les conséquences néfastes liées à l'abandon d'animaux devant le refuge.

#### **Réponse de la CCPI**

*Le classement en zone Ai du site de Kerdraziou a rencontré une opposition puisqu'il permet l'installation d'un refuge animalier. Cet avis a été entendu et le zonage de la partie bâtie du secteur sera adapté. Il sera reclassé en zone agricole (A).*

### Appréciation du commissaire enquêteur

L'opposition des agriculteurs au projet d'implantation d'un refuge animalier à Kerdraziou n'est pas nouvelle. Elle avait déjà été exprimée au cours de la phase de concertation. La chambre d'agriculture dans son avis du 12 mars 2024 exprime également son avis défavorable à ce projet, considérant que la zone n'a pas vocation à accueillir d'autres activités que les activités agricoles. J'ai ressenti de plus que la commune ne semblait pas favorable à un tel projet controversé. Dès lors, il me semble raisonnable de renoncer sur le site de Kerdraziou, la question restant ouverte sur un site alternatif au sein de la CCPI.

### 3.3. LE REGLEMENT ECRIT

Une contribution a été apportée pour proposer une adaptation du règlement écrit.

#### Observations du public

##### **D10 M. François Hurel le 26 juin 2024 à 09h58.**

M. François Hurel est résident à Kerhornou depuis 1995. Il comprend la nécessité de mise en conformité du PLU avec le SCoT du pays de Brest. Il constate que le classement en secteur naturel du hameau qu'il occupe a de graves conséquences sur les projets d'extension. Il souhaite obtenir la liberté accordée aux résidents principaux du hameau de réhabiliter et d'agrandir leur habitat devenu vétuste ou trop petit. Il souhaite en particulier pouvoir accueillir ses parents âgés en perte d'autonomie.

Il propose d'atténuer la contrainte réglementaire en autorisant une surface supplémentaire en contre partie d'une démolition, ceci afin de ne pas augmenter l'artificialisation des sols.

Il préconise de valoriser et de favoriser le bâti existant quel que soit le zonage et estime que l'application des règles du SCoT défavorise les petites communes vertueuses en matière de consommation des sols.

#### Réponse de la CCPI

*Le classement du secteur de Kerhornou en zone naturelle (N) permettra les extensions du bâti existant.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse générale ne répond pas à la proposition de M. Hurel qui souhaite voir étendues les possibilités d'extension de bâti en zone naturelle. Les extensions sont effectivement possibles en N, mais de manière très limitée en surface de plancher avec un plafond global. Le règlement écrit du PLU de Ploumoguier est très comparable à ceux des PLU des autres communes ou communautés de communes. Seuls varient légèrement les pourcentages admis d'extension par rapport à la surface de plancher. Il me semble donc difficile de modifier profondément les règles communément adoptées, qui ont pour but de préserver l'environnement en zone naturelle. Si la proposition de M. Hurel a du sens dans le cas qui lui est particulier, elle ne saurait être généralisée, car elle ouvrirait sans doute la porte à des excès.

### 3.4. OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PLU

#### Observations du public

##### **D2 à D7 M. Christophe Cotten le 9 juin 2024 à 10h26.**

M. Christophe Cotten réside à Concarneau et exprime des observations d'intérêt général sans lien concret et particulier avec le projet de modification n°2 du PLU de Ploumoguier.

Il s'étonne de ne pas voir cités les réseaux électriques et de télécommunication dans le règlement écrit. Il développe un argumentaire, s'appuyant sur diverses réglementations et sur les conclusions du rapport du GIEC, pour lutter contre le dérèglement climatique en limitant la déforestation et en imposant l'enfouissement des réseaux filaires.

Il cite la mise en place d'un comité de pilotage réunissant le département et la préfecture pour tirer les conséquences des tempêtes récentes Ciaran et Domingo qui ont occasionné des dommages importants et durables.

En conclusion, il préconise d'imposer dans le PLU l'obligation d'enfouissement ou d'adaptation de la totalité des réseaux filaires aériens projetés ou existants en espaces boisés.

### **Réponse de la CCPI**

*Nos documents d'urbanisme, dont la procédure de modification en cours, sont soumis au cadre de lois récentes (loi climat et résilience, loi LOM, loi APER etc.). Le projet de PLUi-H tiendra compte et soulignera de nouvelles ambitions vis-à-vis des transitions.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation générale ne peut pas être prise en compte dans ce projet spécifique de modification à Ploumoguier. Elle est toutefois prise en compte par la CCPI dans le cadre plus large de l'élaboration du PLUi-H.

### **Observations du public**

#### **R9P M. Joris Kerjean le 28 juin 2024.**

M. Joris Kerjean est agriculteur exploitant sur la commune. Il constate la disparition de terres agricoles au profit de constructions. Il annonce que les ordres de priorité ne sont pas respectés sur les zones de Kervella. Il estime que la commune s'agrandit sans infrastructure adéquate et propose de réaliser des logements collectifs sur le secteur de Kerdraziou, à l'emplacement du projet de chenil.

### **Réponse de la CCPI**

*L'ordre de priorité n'est plus d'actualité puisque l'urbanisation du secteur de Kervella est quasiment achevée. Le code de l'urbanisme ne permet pas la réalisation de logements collectifs sur le secteur de Kerdraziou.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est claire. M. Kerjean recherchait une alternative au projet de refuge animalier qu'il

conteste. La CCPI renonce au projet en reclassant la zone Ai en A. Il n'est pas question d'y implanter quelque logement que ce soit. La chambre d'agriculture estime que la zone ne doit accueillir que des activités agricoles. J'en prends acte.

### 3.5. QUESTIONS DIVERSES

Cette contribution n'est pas classée dans une thématique du PLU.

#### Observations du public

##### D12 Mme Anne Quiniou le 26 juin 2024 à 18h17.

Mme Anne Quiniou renouvelle une demande exprimée lors de la phase de concertation. Elle souhaite connaître les possibilités d'extension de sa résidence située 370 chemin de la Chapelle en secteur agricole. Une réponse lui a déjà été apportée, je la rappelle :

*« La modification du règlement de la zone A ne fait pas partie des objets de la modification n°2 du PLU mais la demande pourra être étudiée dans le cadre du PLUi-H. »*

#### Réponse de la CCPI

*Demande de changement de zonage à formuler dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Sans surprise, la réponse est confirmée. La demande n'entre pas dans le cadre de la modification n°2 du PLU. Elle devra être prise en compte dans l'évolution suivante, à savoir le PLUi-H, en cours d'élaboration jusqu'en 2025.

#### **4. AVIS MOTIVE sur la modification n°2 du PLU.**

J'estime que le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information, et de s'exprimer au cours de l'enquête publique.

##### **Après avoir :**

- Etudié le dossier et visité les lieux ;
- conduit l'enquête publique en me tenant à la disposition du public au cours de quatre permanences ;
- entendu toute personne qu'il me semblait utile de rencontrer ou de consulter ;
- analysé les observations et propositions du public et les réponses de la CCPI.

##### **Je retiens que :**

La CCPI a engagé la modification n°2 du PLU de Ploumoguier en 2022. Ce choix était motivé par la nécessité de répondre aux évolutions réglementaires, notamment celles imposées par la loi Littoral. Le SCoT du Pays de Brest révisé en 2019 a en particulier retenu les zones urbanisables pour les communes littorales, dont Ploumoguier fait partie.

Une régularisation des secteurs urbains non retenus à reclasser en A ou N m'apparaît nécessaire sans délai.

Ploumoguier est une commune attractive par la qualité de ses paysages littoraux, sa tranquillité et un rythme de vie paisible.

La zone urbanisée représente 2% du territoire. J'estime qu'un effort a été consenti pour la réduire sensiblement en ne conservant que des secteurs 1AU et 1 secteur 2AU en périphérie du centre bourg. Cette réduction globale des secteurs U et AU est évaluée à 46 ha par rapport au PLU en vigueur. L'urbanisation projetée dans le village de Lanfeust représente une dizaine de logements, soit 8 % de l'ensemble des 127 prévus. Si cet objectif m'apparaît modeste, j'estime que les OAP de Lanfeust mériteraient d'être complétés pour préciser les possibilités d'aménagement et d'accès.

Le projet est compatible avec le SCoT du Pays de Brest, tant pour le choix des secteurs urbains limités au bourg et au village de Lanfeust, que le respect des objectifs de densification.

L'évaluation environnementale est adaptée à l'objet de la modification. Les enjeux sont clairement identifiés.

Le zonage agricole représente 80 % de la surface communale soit une superficie de 3175 ha. La consommation de l'espace agricole pour l'urbanisation dans le projet est évaluée à 18 ha soit 0,4 % de la surface communale. Cette valeur me semble acceptable sans compromettre l'activité agricole. Ploumoguier reste une commune résolument agricole et naturelle.

Le périmètre de centralité et de diversité commerciale est un atout pour la commune, distante des communes équipées de centres commerciaux. Les commerces seront atteignables des secteurs nouvellement urbanisés à pied ou en vélo.

La matérialisation de la bande des 100 m dans le règlement graphique clarifie la situation vis-à-vis des propriétaires résidents.

### En résumé :

Le projet répond aux exigences de lutte contre l'étalement urbain. Il atteint l'objectif fixé de conciliation du développement de l'urbanisme avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il promeut le développement commercial en centre bourg. Il maintient le caractère traditionnel rural de la commune et est compatible avec le SCoT du Pays de Brest révisé en 2019.

Le projet a été amendé pour prendre en compte les observations du public, en particulier :

- Le projet d'implantation d'un refuge animalier sur le site de l'ancienne station radiogoniométrique « Marine » de Kerdrziou est abandonné. Le secteur Ai correspondant à la partie bâtie sera reclassé en A ;
- Le zonage Nt1 à Kerhornou, initialement créé pour autoriser la location saisonnière en zone naturelle, est supprimé. L'ensemble du quartier de Kerhornou est désormais classé en N.

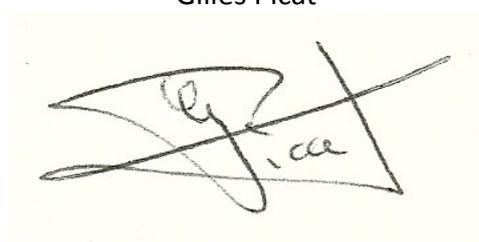
L'élaboration d'un PLUi-H, aujourd'hui en cours au sein de la CCPI, donnera l'occasion de réactualiser les éléments stratégiques du PADD datant de 2010. Dans l'attente, cette modification permet de régulariser la situation des secteurs urbains extérieurs à l'agglomération, non retenus par le SCoT du Pays de Brest, dans le cadre de l'application de la loi Littoral.

Pour toutes les raisons énoncées précédemment, j'émet un **avis favorable** à la modification n°2 du PLU de la commune de Ploumoguier, avec une recommandation :

- Classer dès à présent en Uhb les secteurs 1AUhb de Ty Guen et de Kervella, construits ou en passe de l'être.

A Plougastel-Daoulas, le 26 juillet 2024

Le commissaire enquêteur  
Gilles Picat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles Picat', is written over a light-colored rectangular stamp or background.