

Arrêté N° AP2024-04-01 du 10 avril 2024

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

ENQUÊTE PUBLIQUE

**portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LOCMARIA-PLOUZANE**

Enquête N° E240043 /35

03 mai 2024 – 03 juin 2024

PARTIE 2

AVIS ET CONCLUSIONS

Table des matières

1	RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.1	Objet de l’enquête publique	3
1.2	Déroulement de l’enquête publique	4
1.3	Bilan de l’enquête.....	5
2	APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D’OUVRAGE	7
2.1	Enquête publique	7
2.2	Modification du PLU - remarques d'ordre général	11
2.3	Règlement écrit	15
2.4	OAP de COAT KERVEAN.....	18
2.5	OAP de KERISCOUALC'H	28
2.6	OAP de COZ LANNOC.....	30
2.7	OAP de KERVORGAR.....	33
2.8	OAP de KERAVELOC.....	34
2.9	OAP de LANHIR.....	36
2.10	Aire d'accueil des gens du voyage.....	41
2.11	Emplacements réservés	44
2.12	Constructibilité hors projet de modification n°1.....	51
2.13	Résilience.....	53
2.14	Récapitulatif des adaptations entérinées par le maître d’ouvrage pour le projet de modification n°1 du PLU.....	55
3	AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	66
3.1	Propos liminaire	66
3.2	Développement.....	66
3.3	Conclusion et avis.....	72

1 RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet de l’enquête publique

La commune de Locmaria Plouzané est une commune littorale située à une quinzaine de kilomètres à l’ouest de Brest. Elle fait partie de Pays d’Iroise Communauté qui regroupe 19 communes pour un peu plus de 50 000 habitants. Elle fait aussi partie de l’aire d’attraction de Brest. Elle s’étend sur environ 19 km² et sa population s’élevait à 4448 habitants en 2021. C’est une commune à vocation touristique mais aussi résidentielle et agricole.

Le PLU de Locmaria-Plouzané a été approuvé le 31/03/2021 et n’a pas fait l’objet d’évolution depuis cette date. Par délibération du 12 août 2022, le président de Pays d’Iroise Communauté a prescrit la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la commune.

Les différents objets du projet de modification sont de :

- **Ouvrir à l’urbanisation** la zone 2AUh de Coat Kervéan en la reclassant en zone 1AUhb
- **Reclasser la zone 2AUg** correspondant à l’aire d’accueil des gens du voyage **en zone 1AUg**.
- **Refermer à l’urbanisation les zones 1AUhb** de Kervorgar, Kerisoualc’h, Coz Lannoc-Tregana et Keraveloc-Trégana et les inscrire en zones 2AUh.
- **Reclasser les parties bâties des zones 1AUhb** de Saint Sébastien et Kerlanou **en zones Uhb**.
- **Revoir les emplacements réservés** notamment en en créant de nouveaux pour l’élargissement de la route de Ploumoguier, de la rue de Coz Losquet et supprimer des ER réalisés ou devenus inutiles (ER14, ER8, du parking pour l’accès à la plage de Porsmilin...).
- **Intégrer les cheminements doux et le circuit équestre communautaires** au titre de l’article L.151-38 du Code de l’Urbanisme en tant que cheminements doux existants ou à créer, voire en emplacements réservés si nécessaire.
- **Ajuster le document d’Orientations d’Aménagement et de Programmation** en tenant compte du reclassement des zones 1AUh en zone 2AUh, en créant 2 nouvelles OAP pour le secteur nouvellement ouvert à l’urbanisation de Coat Kervéan et de l’aire des gens du voyage, et revoir l’échéancier d’ouverture à l’urbanisation notamment pour les zones 1AUh reclassées en 2AUh et la zone 1AUh de Lanhir.
- **Revoir le règlement écrit** sur différents points dont la possibilité de changement de destination vers de l’hôtellerie pour la zone Ni du Bois de Pins, l’ajustement des règles pour les toitures, les hauteurs des annexes, les clôtures en bordure des voies d’excellence paysagère... et précisions/ rajouts de définitions.

La présente enquête porte sur cette modification n°1 du PLU de Locmaria Plouzané.

1.2 Déroulement de l’enquête publique

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 11 mars 2024, M. le Président de Pays d’Iroise communauté a demandé la désignation d’un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la **modification n°1 du PLU** de la commune de Locmaria-Plouzané.

M. le Président du tribunal administratif a désigné, par ordonnance du 12 mars 2024, M. Jean-Luc ESCANDE en qualité de commissaire enquêteur.

L’arrêté de M. le Président de Pays d’Iroise communauté portant ouverture de l’enquête publique relative à la modification n°1 du PLU a été pris le 10 avril 2024.

Il précisait que l’enquête se déroulait du 03 mai 2024 à 09h00 au 03 juin 2024 à 17h00, soit pendant 32 jours consécutifs. Le siège de l’enquête a été fixé à la mairie de Locmaria Plouzané.

Cet arrêté indiquait également que le public pourrait formuler ses observations :

- soit oralement lors des permanences du commissaire enquêteur,
- soit sur les registres d’enquête disponibles en mairie et au siège de la communauté de communes,
- soit par courrier adressé au siège de l’enquête, à la mairie de Locmaria Plouzané,
- soit par l’intermédiaire du registre électronique mis à la disposition du public à l’adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/enquete-mplu1-locmaria-plouzane>,
- soit à l’adresse suivante : enquete-mplu1-locmaria-plouzane@democratie-active.fr

Deux dossiers d’enquête et deux registres d’enquête publique ont été mis à la disposition du public du 03 mai 2024 à 09h00 au 03 juin 2024 à 17h00, à la mairie de Locmaria Plouzané et au siège de la communauté de communes du Pays d’Iroise, aux jours et heures habituels d’ouverture au public.

Le dossier était également consultable sur les sites internet de la mairie de Locmaria Plouzané <https://locmaria-plouzane.fr> et sur celui de Pays d’Iroise Communauté www.pays-iroise.bzh, ainsi que sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Locmaria Plouzané, accessible aux jours et heures habituels d’ouverture au public.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence, il y a reçu **52 personnes**.

Dates	Lieu	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
03 mai 2024	Mairie de Locmaria Plouzané	09h00 – 12h00 <i>12h30, heure effective de fin de permanence</i>		20
22 mai 2024	Siège de Pays d’Iroise communauté		14h00 – 17h00	3
31 mai 2024	Mairie de Locmaria Plouzané	09h00 – 12h00 <i>13h45, heure effective de fin de permanence</i>		18
03 juin 2024	Mairie de Locmaria Plouzané		14h00 – 17h00 <i>17h15, heure effective de fin de permanence</i>	11
TOTAL				52

L’enquête enregistre également sur le registre dématérialisé mis à la disposition du public, **183 visiteurs** uniques, et **424 téléchargements** de documents mis à disposition.

Lors des différentes permanences qui ont été très actives s’agissant des permanences en mairie, le commissaire enquêteur a apprécié la disponibilité des agents communaux, et également la réactivité et le professionnalisme des responsables de l’urbanisme de Pays d’Iroise communauté.

De même, la mise à disposition du bureau des adjoints, d’accès facile, a permis de recevoir tout public dans de bonnes conditions.

Les Lanvéneçois ayant participé à l’enquête publique, se sont montrés courtois et fort intéressés par le projet. Généralement soucieux des évolutions prévues, ils ont apprécié les permanences organisées pour venir chercher des informations sur le dossier avant de déposer leurs éventuelles observations. En-dehors des permanences du commissaire-enquêteur, environ 20 personnes sont passées au siège de l’enquête pour prendre des renseignements mais ont préféré attendre les permanences pour, éventuellement, inscrire leurs observations dans le registre.

L’enquête s’est déroulée dans le calme et sans incidents.

1.3 Bilan de l’enquête

L’enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Locmaria Plouzané a donné lieu à **14 contributions uniquement orales** et **59 contributions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- 19 contributions consignées sur le registre de la mairie de Locmaria-Plouzané, R1 à R 19. Le registre ouvert au siège de la Communauté de Communes est resté vierge de toute observation.

- 35 contributions consignées sur le registre électronique ou reçues par mail à l’adresse électronique du registre dématérialisé et intégrées au registre dématérialisé, Rdemat 1 à Rdemat 35.
- 5 courriers, C 1 à C 5.

Deux élus ont formulé des observations sur le projet de modification du PLU.

Nom des élus	Référence des observations
M. RAULT Loïc, pour la liste "Locmaria un nouveau cap"	C5 et Rdemat 2, 29 et 35
M. PETIT DE LA VILLEON Loïc, pour la liste "Locmaria un nouveau cap"	Rdemat 26 et 27

Le commissaire enquêteur a également reçu 2 pétitions.

Pétitions	Référence des observations
Pétition comportant 6 signatures des conjoints CORNEN et de l’indivision LARS	C4
Pétition comportant 20 signatures des résidents du lotissement de « Ti Gard Keleren » et des voisins de « l’Allée verte »	Rdemat 20

L’ensemble de ces contributeurs figure en rouge dans le tableau de synthèse des observations.

Ainsi les 73 contributions ont été ventilées en 85 observations.

Le commissaire enquêteur a rencontré le 12 juin 2024 M. Talarmin, président de Pays d’Iroise Communauté, Mme Godebert, maire de la commune de Locmaria-Plouzané, Mme Guillemin, Directrice générale des services de la commune de Locmaria-Plouzané et M. Castel du service urbanisme de la communauté de communes, pour leur communiquer les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse (annexe 1 du rapport d’enquête)

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été communiqué au commissaire enquêteur par voie électronique le 26 juin 2024 (annexe 2 du rapport d’enquête).

2 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D’OUVRAGE

2.1 Enquête publique

Synthèse des observations du public

Cette thématique a fait l’objet de 12 observations

Plusieurs observations ont demandé la prolongation de l'enquête afin de permettre la tenue d'une réunion publique d'information sur le projet de modification.

L’absence de cette réunion est jugée préjudiciable pour la compréhension et indispensable pour la levée des inquiétudes. Dans le même ordre d’idée, **il faudrait « mettre à disposition du public une salle d'exposition pour faire prendre conscience des enjeux »**. Il a été rappelé que la « concertation enrichit les dossiers et que l’absence de réunion publique, avant que les décisions ne deviennent irréversibles, va à l'encontre des principes de transparence et de participation démocratique ».

Les observations « nombreuses, montrent l'absence de concertation » initiale. Un manque d'information, de clarté et de précision a été souligné.

Il a été rappelé qu’un budget pour la réunion publique avait été présenté en Conseil Municipal. Un contributeur a demandé la tenue de permanences en soirée pour les personnes qui travaillent.

Détail des observations du public et des réponses du maître d’ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Réponse du maître d'ouvrage
R3, Rdemat 1	Mme GENTIE Odile	Nécessité d'organiser une réunion publique avec modifications (chemins équestres notamment) clairement explicitées avant toute décision.	Avis non exprimé	Enquête publique	Vu

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Commune de Locmaria Plouzané – Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – AVIS ET CONCLUSIONS

R6	M. LE CARDINAL	Prévoir des permanences en soirée pour les personnes qui travaillent.	Avis non exprimé	Enquête publique	Vu
R 9	Mme QUESSON Claire Mme MONDI Solène Mme DERRIEN Anaïs M. MARHIC Hervé	L'absence de réunion publique d'information est préjudiciable pour la compréhension et la levée des inquiétudes sur un tel projet. L'enquête publique est peu compréhensible par les citoyens.	Avis non exprimé	Enquête publique	La procédure de concertation n'est pas obligatoire quand l'évaluation environnementale est écartée (décision Mrae en date du 06 décembre 2018 .)
Rdemat 2, M1	M. RAULT Loic	" Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la CCPI dès affichage de l'arrêté ou obtenir des informations auprès de Monsieur le Président de la CCPI, responsable du projet d'enquête publique." Quel est le montant des frais pour une telle demande ? Quel est le montant des frais pour obtenir un exemplaire complet du règlement écrit du PLU en vigueur ?	Avis favorable	Enquête publique	La demande est gratuite. Les frais pour obtenir un exemplaire complet du dossier de PLU en vigueur s'élèvent à 95,96€TTC
C 5	M. RAULT Loic	Demande de prolongation de l'enquête publique avec organisation d'une réunion publique explicative du projet de modification. Nécessité de mettre à disposition du public une salle type salle d'exposition pour faire prendre conscience au public des enjeux du projet de modification du PLU. Davantage de concertation enrichit les dossiers. Demande de précision sur la procédure : projet soumis au vote du conseil municipal puis vote du conseil communautaire ?		Enquête publique	La procédure de concertation n'est pas obligatoire quand l'évaluation environnementale est écartée (décision Mrae en date du 06 décembre 2018 .)
Rdemat 23	M. FOURNIER Raphael	Opposé à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria-Plouzané. Je suis particulièrement préoccupé(e) par le fait qu'aucune réunion publique n'a pas été organisée pour discuter de ces changements importants. Cette absence de consultation va à l'encontre des principes de transparence et de participation démocratique qui sont essentiels dans la gestion des affaires publiques.	Avis défavorable	Enquête publique	Idem R9
Rdemat 24	Anonyme	Il est illégal ne pas avoir organisé une réunion publique pour présenter à la population de Locmaria le projet qui modifie le PLU adopté en 2021. Le projet de modification comporte de nombreux points qui sont incohérents je ne comprends pas pourquoi la population n'est pas consultée par une réunion publique. La démocratie directe s'en portera beaucoup mieux. Sans réponse et annonce de votre part de l'organisation de cette réunion avant vendredi 7, j'envisage de saisir la juridiction compétence et d'en informer le Préfet. C'est un déni de démocratie volontaire de la communauté de communes, en accord avec les élus de la commune dont l'exécutif sont membre.	Avis défavorable	Enquête publique	Idem R9
Rdemat 27	M. PETIT DE LA VILLEON Loic pour la liste "Locmaria un nouveau cap"	La modification du PLU n'a fait l'objet d'aucune réunion publique présentant les tenants, aboutissants et objectifs de cette modification du PLU. Au cours de la réunion plénière du Conseil Municipal, un budget pour la réunion publique avait été présenté. Tant que cette réunion publique ne s'est pas tenue, nous sommes défavorables sur la forme à cette modification du PLU	Avis défavorable	Enquête publique	Vu

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Commune de Locmaria Plouzané – Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – AVIS ET CONCLUSIONS

Rdemat 29	M. RAULT Loic	Suite à notre entrevue du vendredi 31 mai 2024 demandant la prolongation de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de Locmaria-Plouzané et ayant eu confirmation que cela ne relève pas d'une délibération en conseil communautaire à posteriori, je vous demande, en tant qu'élue communautaire, de prolonger l'enquête de 15 jours, comme le prévoit les textes en vigueur, afin de permettre l'organisation d'une réunion publique pour les habitants de la commune de Locmaria-Plouzané qui souhaitent des détails et des réponses sur différents points. Les nombreuses observations montrent l'absence de concertation. Je reste favorable à un projet de modification de notre PLU afin de répondre aux besoins de logements sur notre commune (et pas seulement) mais trop de personnes rencontrées me parlent du manque d'information, du manque de clarté et de précision J'émet un avis défavorable faute de réunion publique. Je vous prie donc en lien avec Mr André Talarmin, président de la communauté de communes et Viviane Godebert vice-présidente de la communauté et maire de Locmaria de prendre les dispositions avant le 3 juin au soir, date de fin de cette enquête pour l'organiser, ma demande initiale datant du 31 mai.	Avis défavorable	Enquête publique	Seul le commissaire enquêteur est en capacité de demander une telle prorogation (réf. article L.123-9 CE). Or, il ne l'a pas fait donc nous ne pouvons donner suite à votre demande initiale du 31 mai.
Rdemat 30	M. BOUET-LEBOEUF Ludovic	Consultation publique et participation citoyenne : je tiens à souligner l'importance de prendre en compte l'avis de la communauté locale dans le processus décisionnel. Serait-il possible d'organiser une présentation du projet aux résidents avant que les décisions ne deviennent irréversibles ?	Avis non exprimé	Enquête publique	La procédure d'enquête publique est considérée comme une procédure légale, informative et participative à destination du plus grand nombre.
Rdemat 33	M. NORMANT Yves	Demande de réunion publique avant toute décision.	Avis défavorable	Enquête publique	Idem
Rdemat 35	M. RAULT Loic	Je vous confirme ma demande de prolongation de l'enquête publique pour pouvoir organiser une réunion publique. Il me semble que la communauté de communes a encore le temps d'aviser la population, avant ce lundi 3 juin soir, de cette prolongation. Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. Nous avons encore un peu de temps, l'enquête se termine ce soir 3 juin minuit.	Avis non exprimé	Enquête publique	Idem réponse R9

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a reçu plusieurs demandes pour une réunion publique d'information ou pour une prolongation de l'enquête publique assortie d'une réunion publique. La prolongation d'enquête est bien une prérogative du commissaire enquêteur.

L'information initiale sur le projet de modification du PLU était peut-être lacunaire, ce qui, compte-tenu des enjeux fonciers, constitue une source potentielle de conflits. On peut regretter l'absence de concertation préalable ainsi que l'absence de réunion publique de présentation du projet de modification mais la municipalité, par le truchement de l'adjoint à l'urbanisme, a quand même rencontré l'ensemble des parties prenantes pour préparer son projet. Il semble que le message ait été soit mal interprété, soit qu'il manquait de précision.

Le commissaire enquêteur n'a pas donné suite aux demandes de prolongation de l'enquête publique et d'organisation d'une réunion publique en raison de l'affluence aux permanences qui, en définitive, a permis à tous les intéressés de s'informer et de participer à l'enquête publique dans de bonnes conditions. L'ensemble de nos concitoyens qui se sont présentés en mairie ont été reçus, en dépit des délais d'attente, et des dépassements des horaires de permanences initialement prévus.

2.2 Modification du PLU - remarques d'ordre général

Synthèse des observations du public

Cette thématique a fait l'objet de 6 observations.

Sur le fond, un déposant s'interroge sur le **pourquoi du projet de modification**. Un autre contributeur y répond, au moins partiellement, en soulignant que « cette modification est rendue nécessaire en raison d'un travail imparfait de l'équipe municipale du mandat précédent ». Ce travail étant critiquable en raison de l'absence de concertation avec les propriétaires des parcelles classées 1AUh et la rétention des terrains, conséquence de ce manque de dialogue ».

Une troisième observation complète le questionnement :

- **Pourquoi une modification si vite après la révision du PLU ?**
- **Quels sont les besoins de la population ? de la collectivité ? du territoire ? Quelles sont les priorités ?**
- **Pourquoi la commune prépare-t-elle déjà, une autre modification simplifiée ?**

Un déposant avance que « **la commune semble avoir fait le choix d'urbaniser coûte que coûte, au plus proche du bourg, au détriment d'autres solutions** ». Il estime que, « le projet ne répond pas aux besoins réels de la population locale en termes de types de logements, d'espaces verts, et de services ».

Toujours sur le fond, un contributeur demande à ce que le « PLU soit révisé (modifié) dans un esprit écologique car c'est un enjeu majeur de vie collective qui ne peut plus être ignoré ». Une autre remarque souligne que « pour lutter efficacement contre le dérèglement climatique, la réduction de la consommation d'énergie des logements est primordiale, que la construction bioclimatique a tout son sens et qu'elle doit s'imposer dans les règlements de PLU.

Plus spécifiquement, il a été demandé de réglementer et d'aménager la circulation des véhicules agricoles jugés trop gros pour une circulation de village : dégradations de la voie publique (chaussée, trottoir ...), vitesses au-dessus des 30km/h induisant des vibrations sur les bâtiments, et également sources de pollutions.

Il a été aussi demandé de revoir le plan de circulation du lotissement « les terrasses de Trégana » au regard de la capacité de circulation de la rue de Coat Losquet.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
Rdemat 11	Anonyme	Cette modification est rendue nécessaire par le résultat d'un travail imparfait effectué par l'équipe municipale lors du mandat précédent. En effet, lors des travaux de révision du PLU il n'y a pas eu de concertation avec les propriétaires des parcelles classées 1AUh. La rétention des terrains constructibles de la commune par leurs propriétaires est la conséquence de ce manque de dialogue. Il en coûtera à la commune des frais supplémentaires et la perte, à minima, de 2 années de construction qui aura des conséquences dans le futur sur les écoles, les associations, le commerce... Tout retard, aggravera les difficultés de logement sur la commune. On a assez perdu de temps !	Avis favorable	Vu
Rdemat 12	M. GUARINI Jean Marc	Toute modification du PLU devrait prévenir toute nouvelle artificialisation des sols et aller même dans le sens d'une désartificialisation. Ce principe devrait être décliné à toutes les échelles de planification. Le PLU doit être révisé dans un esprit écologique car c'est un enjeu majeur de vie collective qui ne peut plus être ignoré. La circulation des véhicules agricoles doit être réglementée et aménagée dans le cadre du PLU. Un grand nombre de véhicules agricoles sont trop gros pour une circulation de village, dégradent la voie publique (chaussée, trottoir ...), circulent trop rapidement (largement au-dessus des 30km/h sur la rte de Ploumoguer par exemple) induisent des vibrations sur les bâtiments, et représentent des facteurs de risques pour les substances nocives qu'ils transportent. Des voies spécifiques (pas nécessairement goudronnées) en lien avec leurs zones d'exploitation doivent être mises en place, éloignées des zones d'habitation.	Avis non exprimé	Propos détaillé mais ne concerne pas directement la présente modification.
Rdemat 15	M. QUEMENEUR Loïc	Dans le cadre des mesures pour lutter efficacement contre le dérèglement climatique, la réduction de la consommation d'énergie des logements est primordiale. La construction bioclimatique a donc tout son sens et doit s'imposer dans les règlements de PLU. Une maison bioclimatique doit avoir une enveloppe la plus compacte possible, plus les surfaces extérieures sont réduites plus les déperditions sont limitées. Imposer des maisons à toiture à deux pentes d'environ à 45° revient à augmenter cette surface extérieure et a pour conséquence d'augmenter les déperditions calorifiques d'autant plus que le vent très présent dans notre région ne fera qu'aggraver cette perte. D'autre part la construction bioclimatique doit tenir compte de l'implantation du bâtiment et de son orientation sur le terrain d'assise. Cette étape essentielle détermine en effet, les apports solaires l'éclaircement, l'aération naturelle, les déperditions énergétiques dues au vent. Le sud est l'orientation qui permet le meilleur contrôle de l'ensoleillement. Il serait donc judicieux de favoriser voire d'imposer ces règles bioclimatiques dans le règlement. Il serait aussi souhaitable d'imposer l'existence de cuve enterrée de récupération d'eau de pluie dans toutes les nouvelles constructions afin de préserver la ressource en eau potable sur le territoire.	Avis défavorable	La décision s'est portée plutôt en faveur d'un règlement écrit précisant des maisons à toit 2 pans sur la totalité du territoire (pente à 35° minimum).

C 5	M. RAULT Loïc	Besoins de clarification sur la modification PLU : pourquoi et pourquoi si vite après la révision du PLU ? Quels sont les besoins de la population ? de la collectivité ? du territoire ? Quelles sont les priorités ? Pourquoi la commune prépare déjà une autre modification simplifiée ? Demande de faire porter à la connaissance du public l'évaluation environnementale de 2021.		Face au manque de logements en Pays de Brest et sur le territoire de la CCPI, les secteurs 2AU de la commune représentent un gisement pour de nombreuses ménages qui cherchent à s'installer et/ou à accéder à la propriété.
Redmat 26	M. PETIT DE LA VILLEON Loïc pour la liste "Locmaria un nouveau cap"	Lors de la présentation publique qui avait été faite du projet de lotissement (2019) "Terrasses de Tregana" Mme Le Maire avait dit que le plan de circulation (entrées / sorties) du lotissement serait vu à l'achèvement du lotissement et au vu des usages pratiques. A ma connaissance, ce plan de circulation n'a pas été vu. Il convient donc de voir le plan de circulation du lotissement au regard de la capacité de circulation de la rue de Coat Losquet	Avis défavorable	Le lotissement cité en référence a obtenu un Permis d'Aménager bien avant la modification. (Hors sujet)
Rdemat 33	M. NORMANT Yves	Le document concernant la modification du PLU de la commune est à revoir : pas de consultation publique et absence du pourquoi de la chose	Avis défavorable	Idem réponse Rdemat29

Détail des observations des PPA et des réponses du maître d'ouvrage

Personnes Publiques Associées(PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
Chambre d'agriculture	31/01/2024	L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est justifiée et permet de densifier un secteur en proximité immédiate du centre-bourg avec les services et une possibilité de connexion cohérente à l'enveloppe urbaine existante. Le bilan sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est stable car quatre autres zones 1AUh sont déclassées en zones 2AUh. La densité est augmentée et l'offre de logements pourra être diversifiée.	En application du ZAN, les densités en périphéries immédiates du bourg passent à 20 logements/ha et l'OAP 2-03 du Lanhir est augmentée à 25 logements/ha.
MRAe	29/02/2024	En l'absence de l'avis conforme visé par l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai imparti de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme.	
Chambre de Commerce et d'Industrie de Bretagne Ouest	29/02/2024	Ce projet de modification du PLU ne présente pas d'impact préjudiciable pour le développement économique de la commune. Il favorisera l'augmentation du nombre d'habitants et contribuera au dynamisme de l'activité commerciale en centralité. La modification des règles au niveau de la zone Ni du Bois des Pins pourrait contribuer à développer l'activité touristique de la CCPI. Avis favorable	

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Département du Finistère - Direction des routes	26/03/2024	Sans observations	
Préfet du Finistère	16/04/2024	Les densités ont été relevées mais restent encore trop faibles notamment pour les nouvelles opérations en périphérie des agglomérations, moyenne de 18 logements/ha. Pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace, il est nécessaire de favoriser des modes d'urbanisation plus denses et d'arriver à des densités de 25 à 30 logements/ha. Les tableaux sur les échéanciers à la fin du dossier comportent plusieurs erreurs notamment sur le nombre minimum de logements à réaliser après modification.	En application du ZAN, les densités en périphéries immédiates du bourg passent à 20 logements/ha et l'OAP 2-03 du Lanhir est augmentée à 25 logements/ha.
Région Bretagne - Direction générale des services - Direction de l'aménagement	28/03/2024	Nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dans votre document d'urbanisme les trajectoires de réduction de consommation de foncier en procédant notamment à des ouvertures d'urbanisation raisonnées. Cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCoT. Toute consommation effective depuis août 2021 vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.	

Appréciations du commissaire enquêteur

Il semble que le projet de modification ait été rendu inéluctable dans un délai relativement court après la révision du PLU. C'est bien la rétention du foncier initialement prévu pour l'urbanisation qui est à l'origine du projet actuel de modification. Il n'était en effet pas raisonnable de laisser la commune prendre du retard dans son programme de construction de nouveaux logements.

Le commissaire enquêteur partage le constat que le projet de modification présenté à l'enquête souffrait de plusieurs défauts.

Concernant les nouvelles densités, elles ont été relevées. Le projet présenté à l'enquête constituait déjà, en matière de densité, un premier pas certes un peu timide. Le projet après enquête témoigne du franchissement d'un nouveau palier. Pour le secteur de Lanhir en particulier, mais aussi pour l'ensemble des secteurs à urbaniser sur le bourg. Le commissaire enquêteur approuve cette décision. Il souligne que cette densification toute relative évite de dénaturer au sens propre, en réduisant l'artificialisation. Il souligne également que, dans certains contextes ou certaines communes, l'alternance des logements collectifs et individuels est une véritable réussite. Le secteur de Lanhir, compte-tenu de sa nouvelle densité, pourrait connaître cette alternance des types de logements.

Concernant l'artificialisation, comme le fait remarquer la chambre d'agriculture : « le bilan sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est stable par rapport au PLU révisé (2021), car quatre autres zones 1AUh sont déclassées ». J'estime que le projet de modification présenté à l'enquête était raisonnable en matière d'artificialisation, compte-tenu des objectifs communaux de production de logements. Le projet remanié, après enquête publique, va plus loin puisqu'il fait, sauf erreur, économiser 0,5 ha de parcelles ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU révisé. Il démontre, de ce point de vue, les efforts de la commune pour anticiper les directives des documents d'urbanisme supra communaux.

2.3 Règlement écrit

2 observations abordent la thématique des modifications du règlement écrit avec le prisme aspect extérieur des constructions et des toitures.

Pour un contributeur, si les formes architecturales doivent évoluer, ce sera pour tenir compte des impératifs de lutte contre le dérèglement climatique ; pour le reste, c'est trop tard, « l'état actuel des formes architecturales sur la commune est si varié qu'imposer une forme traditionnelle au détriment d'autres formes n'améliorera pas la lisibilité de l'architecture locale ».

Un autre déposant s'interroge sur le **caractère discriminant du "dans ou hors » espaces proches du rivage concernant les toits plats « pour permettre de bénéficier de la vue mer ou préserver celle du voisinage ».**

Questions du commissaire enquêteur

Nouvel article N.2 du règlement écrit, p61 du projet de modification : le projet prévoit la possibilité de surélévation de bâtiments à vocation économique, surélévation de dimension inférieure à l'existant.

- **Dans la zone de Bois de Pins, quelle est la hauteur du hangar sur la parcelle E 901 ?**
- **Pensez-vous que la qualité paysagère du site serait préservée avec le quasi doublement de la hauteur de ce bâtiment ?**

Réponse du maître d'ouvrage

La hauteur existante du hangar est 9,40 m. Le projet ne doublerait pas la hauteur du bâtiment existant, 12 m maximum. La qualité paysagère du site serait ainsi conservée

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
Rdemat 14	M. LE REUN Roger	Type de toitures p 52/88 Je cite : "Sur l'ensemble du territoire...maisons d'habitation identifiable par une toiture ardoise à 2 pans ... sauf dans les espaces proches du rivage où les toitures d'aspect plat pourront être autorisées pour permettre de bénéficier de la vue mer ou préserver celle du voisinage à condition de le justifier" * Pourquoi cette discrimination suivant le secteur de la commune où l'on construit car, sauf erreur de ma part, la vue mer n'est pas un droit ?	Avis non exprimé	idem Rdemat15
Rdemat 15	M. QUEMENEUR Loic	La commune veut imposer des toitures à toit pentu couverte de matériaux d'aspect ardoise sans préciser le degré de pentes, ce que précisait l'ancien règlement. L'état actuel des formes architecturales sur la commune est si varié qu'imposer une forme traditionnelle au détriment d'autre formes forme n'améliorera pas la lisibilité de l'architecture locale. La forme architecturale doit évoluer pour tenir compte des impératifs de lutte contre le dérèglement climatique.	Avis défavorable	idem Rdemat15

Détail des observations des PPA et des réponses du maître d'ouvrage

Personnes Publiques Associées(PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
Chambre d'agriculture	31/01/2024	Zone Ni du Bois de Pin : les espaces ruraux (agricoles, naturels et forestiers) ne sont pas des espaces de loisirs et doivent conserver leur vocation première de production agricole et de préservation des espaces naturels. Par conséquent, nous serons vigilants, à terme, que cette possibilité de changement de destination reste bien circonscrite à l'espace du Bois de Pin sans impacter l'espace agricole environnant par les usages, les flux et la connexion paysagère.	La modification en tient compte et la vigilance est partagée.
Chambre de Commerce et d'Industrie de Bretagne Ouest	29/02/2024	La modification des règles au niveau de la zone Ni du Bois des Pins pourrait contribuer à développer l'activité touristique de la CCPI. Avis favorable	

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Concernant la zone de Bois des Pins, les perspectives de construction d'un ensemble hôtelier semblent tout à fait en adéquation avec les objectifs communautaires. Les terres agricoles environnantes ne seront pas impactées. En revanche, un doute subsistait sur le libellé du règlement écrit soumis à modification ; il n'était pas mentionné la hauteur maximale de 12m qui figure dans le mémoire en réponse. Hors EPR, le libellé proposé dans le projet de modification soumis à enquête publique, était : « ces extensions devront consister en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et devront présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ». La hauteur maximale de 12m figure désormais sur le règlement applicable au secteur Ni. La qualité paysagère du site en dépend.

Concernant le point qui consiste à ajuster les règles de toitures, le commissaire enquêteur prend acte du choix effectué dans le projet remanié après enquête, je cite le mémoire en réponse « La décision s'est portée plutôt en faveur d'un règlement écrit précisant des maisons à toit 2 pans sur la totalité du territoire (pente à 35° minimum) ». Cette décision, c'est indéniable, simplifiera les tâches du service instructeur. La proposition initiale, qui mentionnait des possibilités de toitures plates en EPR pour favoriser les vues sur mer, souffrait, à mon sens, d'une certaine faiblesse rédactionnelle. Avis favorable à la nouvelle rédaction post enquête publique.

Concernant l'ajustement de l'inventaire du patrimoine bâti, l'ajustement des règles des hauteurs des annexes, des règles des clôtures en bordure de voies d'excellence paysagère, des futures règles d'implantation des panneaux photovoltaïques, de l'inventaire du patrimoine bâti, des règles d'installation d'éoliennes sur le territoire, ces ajustements me semblent pertinents et n'appellent pas de remarques particulières tout comme pour l'intégration des cheminements doux et du circuit équestre communautaires en tant que cheminements doux existants ou à créer.

2.4 OAP de COAT KERVEAN

17 observations traitent de cette thématique.

Quelques riverains se sont montrés globalement favorables au projet d'extension de l'urbanisation de ce secteur, conscients des besoins d'accueillir de nouveaux habitants. Une majorité cependant des personnes ayant participé à l'enquête publique ont exprimé leur opposition et leurs doutes sur ce projet d'OAP.

Concernant les risques écologiques

Des Lanvénois ont rappelé leurs inquiétudes sur l'imperméabilisation des sols, soulignant que Coat Kervéan est actuellement un havre de faune et de flore, avec une abondance d'espèces animales (écureuils, renards, cervidés, blaireaux, belettes, hérissons, vipères...) et végétales, et la présence de ruisseaux souterrains (source observée impasse des lépiotes lors des constructions). **Un contributeur demande à ce que le projet soit évalué en fonction des réglementations loi sur l'eau et si des études ont été faites pour en mesurer l'impact sur les espèces et leurs habitats. Qu'est-il prévu ?**

Concernant les cheminements doux

Un contributeur a bien noté la liaison piétonne à conserver en site propre vers le centre de Ti Lanvenec mais il **demande avant tout l'amélioration de l'existant. Est-ce prévu ?** De même des riverains du secteur A ont signalé la dangerosité du virage de la liaison piétonne en site partagé en entrée du hameau de Coat Kervean. **Est-il prévu des travaux d'amélioration/sécurisation de cette partie de la liaison douce ?** Une riveraine rappelle par ailleurs un objectif à ne pas perdre de vue : la sécurité des cheminements doux (partagés ou en site propre) pour permettre aux plus jeunes de se rendre à l'école et aux terrains de sport en sécurité.

Concernant la gestion des eaux pluviales

Un riverain signale des volumes importants **d'eaux pluviales** qui ruissellent sur le secteur C et **demande à ce qu'elles soient bien prises en compte.**

Concernant le risque d'atteinte à la zone humide

Une observation rappelle que les secteurs A et B sont en partie humides et en déclivité vers la zone humide. « Il s'agit d'une zone avec risques d'inondations ». **Une étude hydrologique a-t-elle été réalisée pour évaluer ces risques ?** Le même contributeur rappelle que certaines habitations de la zone ont dû recourir à la mise en place de pompes de relevage.

Concernant les éléments de paysage à préserver et la gestion du cadre de vie

Plusieurs déposants ont signalé l'absence de prise en compte de ces éléments qu'ils demandent de conserver. « **Dans le plan légendé du secteur de Coat Kervéan (et peut-être dans d'autres), certains talus existants n'ont pas la légende 'Talus-haie-plantation : à créer ou conserver', merci de ne pas les oublier et de les conserver** ». « Ces nombreux talus, contribuant à maintenir le précieux équilibre de la biodiversité ». Dans le détail, des contributeurs **ont demandé de préserver les arbres en limite nord-est du secteur D ainsi qu'en limites nord et ouest du secteur A.**

Regrettant le projet actuel, un intervenant rappelle la **nécessité de « préserver les espaces verts existants et de la création de parcs publics** pour améliorer la qualité de vie des habitants lors de la création de nouveaux lotissements ».

Concernant la typologie de l'urbanisation et sa densité

Seules 2 remarques ou questions orales ont été formulées :

- **pouvez-vous donner des précisions sur la localisation des logements collectifs prévus sur les secteurs C, D et E ?**
- **bien que réduites, les densités prévues en secteurs A et B sont trop importantes pour s'harmoniser avec l'urbanisation existante**

Concernant les accès au secteur

C'est un des points noirs mis en avant par les détracteurs du projet de Coat Kervéan, le dossier est jugé incomplet car il ne traite pas des accès au quartier. Une personne s'étonne de ce « passage en zone constructible sans modification des accès » ! De manière générale, « il est indispensable de réorganiser les accès à cette zone et ensuite de prévoir son urbanisation ». « **Des plans pour garantir la sécurité routière et la fluidité du trafic sont-ils prévus ?** » **Il a été rappelé que le secteur de Coat Kervean (proposé en 1AUH à l'enquête publique de révision du PLU a été classé en 2 AUH en 2021, déjà en raison de l'accès de mauvaise qualité de la rue de Gorrequear.**

Dans le détail, un des accès est prévu depuis la rue de Gorrequear à l'Est, sans regarder son usage et ses particularités, et cet accès est totalement inapproprié (route en très mauvais état et étriquée par endroits). Il est reproché de **ne pas avoir traité de l'élargissement de la route (pas d'emplacement réservé sur dossier). Pour d'autres, la partie la plus étroite devrait être mise en sens unique et un dispositif de ralentissement des véhicules devrait être mis en place.** Un autre riverain rappelle que la **parcelle AV 86 est constituée de grands chênes et demande de la préserver et enfin de permettre l'accès à la parcelle AV 76 (secteur B de l'OAP), soit par le haut, soit en préservant la parcelle AV 86.**

L'autre accès prévu, par la route de Coat Kervean, n'a pas non plus les faveurs des contributeurs de l'enquête publique. « La rue de Coat Kervean ne semble pas en mesure d'absorber le flux de véhicules supplémentaires (des secteurs A et B). **Quid de la sécurité des piétons en présence d'un flux automobile supplémentaire d'environ 200 véhicules/jour, quid d'un éventuel élargissement de la rue de Coat Kervean ? Il a été demandé également de prévoir l'aménagement de la rue pour limiter la vitesse à 30 km/h ainsi que l'aménagement de voies sécurisées pour les piétons et cyclistes.**

Constatant « l'impasse » du projet pour ce qui est des accès au futur quartier, une contributrice a même proposé « **un nouvel accès aux secteurs A et B par l'arrière du centre Ti Lanvenec** »

Concernant l'échéancier de l'urbanisation prévue

En écho à la remarque de la chambre d'agriculture, un déposant demande « **pourquoi aménager prioritairement les zones A et B qui ne sont pas en continuité directe de l'urbanisation existante** » ?

Dans la même veine, un déposant demande **pourquoi urbaniser cette zone sensible et naturelle alors qu'il serait plus approprié de poursuivre le développement le long de la route de Kerfily, déjà bien desservie en infrastructures, et où des terrains sont encore disponibles (par exemple après la rue des genêts où il n'y a pas de bois à proximité) et en s'éloignant des cours d'eau ?** Cette approche permettrait de préserver davantage notre environnement naturel.

Enfin, un déposant s'interroge sur le **processus de collecte des ordures ménagères : poubelles individuelles ou conteneurs enterrés ?**

Questions du commissaire enquêteur

- **Dans l'hypothèse d'une urbanisation limitée aux secteurs C, D et E, quelles seraient les solutions techniques en matière d'assainissement collectif ? Quelles seraient les différences avec la solution actuellement envisagée pour l'assainissement de l'intégralité de l'OAP ?**
- **Pourriez-vous expliciter la notion d'accès restreint (aux logements) qui figure entre les secteurs D et C ?**

Réponse du maître d'ouvrage

L'assainissement collectif, dans cette hypothèse s'effectuerait depuis le réseau existant route de Kerfily au nord. L'installation d'une pompe de relevage serait nécessaire.

L'accès restreint entre les secteurs C et D concerne le passage des véhicules de la collecte des déchets et des véhicules de lutte contre les incendies. Seuls ces véhicules pourront emprunter cet accès. Les voitures ne pourront pas circuler. Ce dispositif est nécessaire en raison de l'étroitesse de la rue de Gorrequear à l'est, La majeure partie du trafic automobile s'effectuera par la rue de Coat Kervean à l'est.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
R2	M. LUNVEN Jean-Paul	A quoi correspondent les points rouges situés à l'extrémité de la parcelle 49 ?	Avis non exprimé	Les pointillés rouges correspondent à la liaison piétonne en site partagé
R6	M. LE CARDINAL	Globalement favorable au projet d'OAP de Coat Kervean. Demande la conservation et l'amélioration des chemins piétonniers vers le centre de Ti Lanvenec. Le secteur C de l'OAP de Coat Kervean reçoit beaucoup d'eaux pluviales qui doivent être bien prises en compte	Avis favorable	Le réseau de chemins piétonniers est conforté par l'intégration de liaisons à créer en site propre ou à conserver sur site, ce qui améliorera certainement l'accès au site de Ti Lanvenec. Pour les eaux pluviales les autorisations d'urbanisme à termes devront tenir compte du règlement local des eaux pluviales qui s'applique à la parcelle. Cependant le commissaire enquêteur propose de reclasser les secteurs F, B et C de l'OAP de Kervean en zone 2AUH .
R 7	M. et Mme ARZEL	Dans l'ensemble, en accord avec le projet d'OAP de Coat Kervean. Demandent de prendre en compte la totalité de la parcelle AV 72 dans l'OAP afin de pouvoir réaliser une extension sur le pignon sud-ouest jusqu'en limite de propriété.	Avis favorable	La parcelle AV72 se situe en zone Uhb pour lequel un règlement d'urbanisme existe déjà et permet des extensions.

Rdemat 3	M. Hervé RETIF	<p>L'accès principal au secteur de COAT KERVEAN est prévu depuis la rue de Gorrequear à l'Est, sans regarder son usage et ses particularités, c'est inadmissible. Il n'y a pas eu d'observations des passages usuels. Le dossier comporte une omission importante, soit volontaire, soit par négligence de conception, soit par pression des gestionnaires de cette nouvelle orientation de la zone. L'étude est incomplète sur les accès de cette zone.</p> <p>Cet accès à l'est par la rue de Gorrequear est déjà très utilisé pour les écoles (liaison Sainte Anne vers Saint Sebastien et Ti Lanvenec), piétons, vélos, poussettes tous les jours pour éviter la route de Kerfily très passante (véhicules), peu pratique et à risques pour les piétons.</p> <p>C'est par cette voie de Gorrequear que les vélos qui viennent de Portez (Kerveguen Bihan), traversent la D789, et arrivent au bourg pour leurs courses.</p> <p>La rue de Gorrequear offre une entrée par la route de Kerfily actuellement inaccessible car en sens unique. Pensez-vous faire évoluer cela (changer son sens, la mettre en double voie) ?</p> <p>La deuxième entrée de la rue de Gorrequear a une entrée étroite de 4,50m au niveau de la rue de TY VARLES qui mélange tous les trafics et en 2 voies. Deux voitures ne se croisent pas alors qu'il n'y a aucun trottoir. Le bitume de cette voie et les soubassements ne sont pas prévus pour les passages de camion ou encore plus de véhicules.</p> <p>La largeur de un peu plus de 4m est le minimum autorisé pour les véhicules de secours.</p> <p>C'est donc inapproprié que l'accès de COAT KERVEAN se fasse par cette entrée.</p> <p>Cette voie est définie depuis longtemps comme le seul accès ouest LIAISON DOUCE vers le bourg, il faut donc que COAT KERVEAN ne puisse pas atteindre la rue de GORREQUEAR et utilise principalement l'accès rue de COAT KERVEAN et les autres accès. Par ailleurs, ne pas prévoir un accès par la route du Conquet est une aberration, car le bourg sera congestionné inutilement aux heures de grand transit ou le passage par le bourg n'apporte rien (travail etc..) et les désagréments (accès aux écoles et commerces) se reporteront sur tous.</p> <p>Il est indispensable de réorganiser les accès à cette zone et ensuite prévoir son urbanisation.</p>	Avis défavorable	La rue de Gorrequear est un accès second à l'OAP. L'accès principal se faisant à l'opposé, route de Coat Kervean. De plus une grande partie de la zone 1AUh est reclassée en 2AUh (temporalité de construction plus longue). Les circulations auront plus de temps pour se mettre en place à l'échelle du quartier.
Rdemat 4	M. RETIF Hervé	<p>L'aménagement de l'accès de la rue de Gorrequear doit être revu puisque c'est une circulation douce.</p> <p>La remarque no 3 remarque que Le secteur de COAT KERVEAN spécifie son accès routier de cette manière : L'accès principal s'effectue depuis la rue de Gorrequear à l'Est. Un accès secondaire est prévu pour desservir la zone E depuis la zone D.</p> <p>La remarque no 3 argumente que la rue de Gorrequear ne pouvait pas satisfaire ce besoin de circulation pour desservir toutes ces zones.</p> <p>La rue de Gorrequear dans sa partie la plus large a été mise en sens unique et la rue de Gorrequear dans sa partie la plus étroite est restée en double sens (étonnant) !!!!</p> <p>Il convient donc pour préserver l'usage qui en est fait par les écoliers, piétons, poussettes, vélos de mettre la partie étroite de la rue de Gorrequear en sens unique car de toute manière, elle devra absorber un flux plus important même si on limite l'accès à une seule parcelle. Un sens unique permet de mieux faire cohabiter les divers types de circulation et on peut envisager un mécanisme pour briser la vitesse des véhicules à 4 roues</p>	Avis non exprimé	idem réponse Rdémat3
Rdemat 14	M. LE REUN Roger	Secteur de Coat Kervean : Création d'un ER route de Gorrequear (p 81). La partie élargissement de la route de Gorrequear n'est pas traitée ou pas assez précise (pas d'emplacement réservé sur dossier)	Avis non exprimé	La circulation étant interdite à l'extrême ouest de la rue de Gorrequear, l'emplacement réservé n'est plus jugé utile.

Commune de Locmaria Plouzané – Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – AVIS ET CONCLUSIONS

oral	Mme BLANCHARD	Demande la conservation de son talus arboré en limite nord du secteur D. Demande des précisions sur la localisation des logements collectifs secteur C, D et E	Avis non exprimé	Ok pour protéger le talus existant a priori uniquement le long de la parcelle AV0254
Rdemat 17	M. PRIGENT Gilbert	Rejoint les observations d'Hervé Rétif concernant la rue de Gorréquéar. La partie la plus étroite devrait être mise en sens unique et un dispositif de ralentissement des véhicules devrait être mis en place. Cette rue est très fréquentée par des promeneurs, des poussettes, de jeunes enfants à vélo. Il conviendrait donc de sécuriser au maximum cette rue et limiter la circulation des véhicules à 4 roues.	Avis non exprimé	idem réponse Rdémat3
R 9	Mme QUESSON Claire Mme MONDI Solène Mme DERRIEN Anais M. MARHIC Hervé	Pas opposés à l'installation de nouveaux arrivants mais besoin de prendre en compte les mobilités douces et de préserver le cadre de vie. Pourquoi aménager prioritairement les zones A et B qui ne sont pas en continuité directe de l'urbanisation existante ? Les zones A et B sont en partie humides et en déclivité vers la zone humide. Inquiétudes sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales. Questionnement sur le processus de collecte des ordures ménagères (poubelles individuelles, conteneurs enterrés) Sécurité des usagers de la rue de Coat Kervean (piétons en particulier) mise à mal en raison du nouveau flux automobile très important (environ 200 nouveaux véhicules/jour). Passage en zone constructible sans modification des accès ! Rappelent que le secteur de Coat Kervean a été classé en 2 AUH en 2021 déjà en raison de l'accès de mauvaise qualité de la rue de Coat Kervéan. Demande de conserver le talus et les arbres à l'ouest et au nord du secteur A (à déclarer comme éléments d'intérêt paysager). Point de vigilance sur le virage serré qui mène à la voie réservée riverains et véhicules agricoles.	Avis favorable sous condition	Il est proposé de reclasser les zones A, D, E comme zones prioritaires dans le temps de la construction (1AUh) et de reclasser les zones B, C, F en zones 2AU.
R11	M. et Mme LEVEN Jean Yves	Ont pris acte du projet de lotissement de Coat Kervean. Parcelle AV 87 : demande pour descendre partiellement la délimitation de la zone N (avis favorable exprimé ce jour par le commissaire enquêteur). Demande de préserver la parcelle AV 86 (grands chênes) et de permettre l'accès à la parcelle 76 soit par le haut, soit en préservant la parcelle 86.	Avis non exprimé	Seule une révision du PLU permet d'agrandir une zone constructible sur une zone N. L'accès à la parcelle 76 ne sera pas modifié.
Oral	Mme SAGOT	Demande de permis de construire sur la parcelle AV 231 refusée. Incompréhension. Demande de reconsidérer la question.	Avis non exprimé	Hors sujet par rapport à la modification N°1 du PLU
C 5	M. RAULT Loic	Demande à ce que les avis de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF soient pris en compte.		La CDPENAF n'a pas statué sur le dossier. L'avis de la chambre d'agriculture a été suivi. Les champs ne seront pas déconnectés lors des différentes phases de lotissement.
Rdemat 25	M. MILIN Jordan	Souhaite conserver les talus et arbres autour de chez lui, pour préserver le côté naturel dans lequel nous vivons actuellement. Reste néanmoins perplexe, du fait de la circulation excessive qu'il y'aura dans la rue Coat kervean, surtout le matin à l'heure des écoles où il sera presque impossible de sortir du quartier.	Avis défavorable	Ok pour protéger le talus existant le long des parcelles AV0109 et AV0110

<p>Rdemat 30</p>	<p>M. BOUET-LEBOEUF Ludovic</p>	<p>Préoccupé par le projet d'urbanisation de la zone 2AUh de Coat Kervéan. Importance d'un développement réfléchi et responsable de notre environnement : préservation de la biodiversité et des espaces verts, la zone de Coat Kervéan est actuellement un havre de faune et de flore, avec une abondance d'espèces animales (écureuils, renards, cervidés, blaireaux, belettes...), et végétales. Les ruisseaux souterrains (source observée impasse des lépiotes lors des constructions) et la diversité de la faune, y compris des espèces protégées (hérissons et vipères entre autres), y sont fréquemment observés. Cette zone, caractérisée par de nombreux talus, contribue à maintenir un précieux équilibre de la biodiversité avec une activité agricole raisonnée. Des études ont-elles été faites pour mesurer l'impact environnemental ? Les talus seront-ils conservés ? Je souhaiterais également que le projet soit évalué en fonction des réglementations de la loi sur l'eau, pour prévenir les impacts sur les ressources en eau. Merci de vous appuyer sur la législation sur la protection de la nature pour demander une évaluation de l'impact du projet sur ces espèces et leurs habitats. Je suis en faveur de la préservation des espaces verts existants et de la création de parcs publics pour améliorer la qualité de vie des habitants lors de la création de nouveaux lotissements. Qu'est-il prévu en la matière ? Que deviennent les chemins en terre très empruntés par les piétons et cyclistes permettant de conserver le coté rural, avec la possibilité de rejoindre les plages en toute sécurité ? Qu'en pensent les habitants de la commune ? Je souhaiterais être informé des mesures prévues pour assurer la préservation de la biodiversité et des zones naturelles dans le cadre de ce projet, ainsi que des études d'impact environnemental menées pour évaluer ces aspects. Infrastructures et sécurité : l'urbanisation envisagée entraînera inévitablement la création de nouvelles infrastructures, suscitant des préoccupations spécifiques au vu de leur implantation : l'ajout de routes dans un environnement peu adapté pourrait créer des problèmes de circulation, notamment sur la route de Gorréquear (route en très mauvais états et étriquée par endroits). Un exemple criant, est le quartier « Impasse des lépiotes » avec une voie étriquée, rendant impossible la manœuvre de camions de pompiers par exemple. Raison pour laquelle d'ailleurs, les camions poubelles n'y sont pas conviés) Des plans pour garantir la sécurité routière et la fluidité du trafic sont-ils prévus ? Quels accès sont en projets ? La mise en place d'un réseau d'assainissement et d'une station de relevage me semble obligatoire et pourrait engendrer des nuisances sonores et olfactives. Comment ces problèmes seront-ils gérés en cas de dysfonctionnement au vu des zones humides adjacentes et du cours d'eau en cas de débordement ? Ce genre d'installation a-t-elle été prise en compte dans le projet ? Il s'agit par ailleurs d'une zone très humide avec risques d'inondations. Une étude hydrologique a-t-elle été réalisée pour évaluer ces risques ? A noter que certaines habitations de la zone ont dû recourir à la mise en place de pompes de relevage. La densification de la zone peut entraîner des problèmes de voisinage, tels que le bruit des pompes à chaleur la nuit, des constructions proches d'habitations existantes se retrouvant possiblement à 7 mètres de grandes baies vitrées. Seront-ils pris en compte pour préserver la tranquillité des résidents ? Priorités d'urbanisation : Je m'interroge sur le choix de cette zone sensible et naturelle pour l'urbanisation. Ne serait-il pas plus approprié de poursuivre le développement le long de la route de Kerfily, déjà bien desservie en infrastructures, et où des terrains sont encore disponibles (par exemple après la rue des genêts où il n'y a pas de bois à proximité) en s'éloignant des cours d'eau ? Cette approche permettrait de préserver davantage notre environnement naturel. La commune semble avoir fait le choix d'urbaniser coûte que coûte le plus proche du bourg au détriment d'autres solutions. Le projet ne répond pas aux besoins réels de la population locale en termes de types de logements, d'espaces verts, et de services. Enfin, je demande instamment que des études d'impact environnemental et social soient réalisées pour évaluer les conséquences de la densification proposée sur l'environnement et la qualité de vie. En l'état, je me réserve le droit d'engager des recours pour faire annuler ces dispositions.</p>	<p>Avis défavorable</p>	<p>Par ordre de priorité, les 3 zones A, E et D sont reclassées en zone 1AU tandis que les autres zones (B, C et F) sont maintenues en 2AU. Aucune opérations sur ces zones ne sera soumise à étude d'impact puisqu'elles se situent en-dessous des seuils requis, excepté la zone B qui nécessitera le dépôt d'un dossier loi sur l'eau au préalable dans le cadre du permis d'aménager (cf. rubrique 39° du tableau annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement). Les talus et les chemins piétons conservés apparaissent dans l'OAP (idem réponse R6). L'essentiel de la circulation sera supportée par la route de Coat Kervéan et seuls les secteurs D et E seront desservis par la route de Gorréquear (partie haute). Une évaluation environnementale du zonage d'assainissement pluvial datant d'octobre 2018 (Laboratoire LABOCEA) a été envoyée à la MRAe pour avis et a fondé les réflexions d'aménagement de l'OAP (noues paysagères).</p>
------------------	---------------------------------	---	-------------------------	--

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Rdemat 32	Anonyme	Importance de conserver les arbres et les talus existants, qui fournissent gratuitement de nombreux services écosystémiques : absorption du CO2, rôle dans la gestion des eaux pluviales, habitat pour la biodiversité, amélioration de la santé et du bien-être humain. A l'heure du changement climatique et des canicules qui seront de plus en plus fréquentes, il est essentiel de préserver les arbres qui apportent ombre et fraîcheur l'été. Pensons à l'avenir, nous en profitons aujourd'hui, et d'autres en profiteront aussi après nous. Dans le plan légendé du secteur de Coat Kervéan (et peut-être dans d'autres), certains talus existants n'ont pas la légende « Talus-haie-plantation : à créer ou conserver », merci de ne pas les oublier et de les conserver.	Avis non exprimé	Une bonne partie des talus arborés et plantations sont conservés dans l'OAP et nous les avons élargies à deux nouvelles demandes de particuliers en secteurs A et D mis en priorité à l'urbanisation.
R 14	Mme RICHARD Audrey	La rue de Coat Kervean ne semble pas en mesure d'absorber le flux de véhicules supplémentaires (secteurs A et B). Quid de la sécurité des piétons, d'un éventuel élargissement de la rue de Coat Kervean ? Pourquoi pas un accès aux secteurs A et B par l'arrière du centre Ti Lanvenec ? Est-ce que la voie douce entre les secteurs A, B et C, D sera suffisamment sécurisé pour des enfants ?	Avis non exprimé	Idem Rdemat30
R 16	M. et Mme MICHEL Aurélien	En raison du flux automobile supplémentaire (environ 200 véhicules/jour), demande l'aménagement de la rue pour limiter la vitesse à 30 km/h ainsi que l'aménagement de voies sécurisées pour les piétons et cyclistes. La sécurité routière n'est pas une option, il faut de la concertation, les accès communaux à ces nouvelles zones urbanisées doivent être sécurisés.	Avis non exprimé	Un réseau cyclable et piéton différencié du réseau routier est prévu à l'OAP pour faciliter les mobilités douces et actives.

Détail des observations des PPA et des réponses du maître d'ouvrage

Personnes Publiques Associées(PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
Chambre d'agriculture	31/01/2024	L'impact sur l'agriculture est important. 3,2 hectares sont déclarés à la PAC (2022) et concernent directement deux exploitations. Ces surfaces à urbaniser représentent respectivement 8% et 3,5% de leur surface agricole utile. Les ilots concernés sont bien constitués et faciles à exploiter contrairement aux anciennes zones 1AUh qui étaient plutôt des espaces agricoles isolés ou de petites tailles. Par conséquent, nous recommandons une bonne intégration et dialogue avec les espaces agricoles environnants de Coat Kervéan. Par ailleurs, toujours dans le secteur de Coat-Kervéan, nous questionnons la pertinence de séquencer l'urbanisation en la débutant par le sud de la zone. En effet, ce séquençage favorise l'enclavement de deux parcelles agricoles au nord qui, elles, sont directement connectées au bourg. Il semble donc plus pertinent d'inverser le phasage en débutant l'urbanisation au nord de la zone afin d'assurer une urbanisation cohérente et respectueuse de l'activité agricole.	L'ordre des priorités des zones à urbaniser (1AU à 2AU) a tenu compte d'une bonne cohérence entre les parcelles en exploitation et celles à lotir. La vigilance est partagée sur l'intégration paysagère des aménagements du secteur entourés de zones agricoles.

Appréciations du commissaire enquêteur

L'OAP de Coat Kervean, tel que présenté dans le projet de modification du PLU, n'était pas satisfaisant.

Certes il était dans l'air du temps : situé à proximité immédiate du bourg, de ses commerces, des écoles et de moyens de transports collectifs.

Certes, il participait à la densification du centre-bourg.

Toutefois,

et c'était un moindre mal, il était, sur la forme, trop prescripteur. Il a certes été « co-construit » avec les promoteurs immobiliers ; il n'en demeure pas moins que les nombreux cheminements intérieurs de l'OAP de Coat Kervean semblaient arrêtés, et ça n'est pas dans l'esprit d'une OAP de PLU qui se doit, dans ce domaine précis, de fixer des principes de voies de desserte.

Sur le fond, je regrette l'absence d'identification, au sein du projet d'OAP, d'espaces publics de convivialité ou de nature destinés à améliorer le cadre de vie.

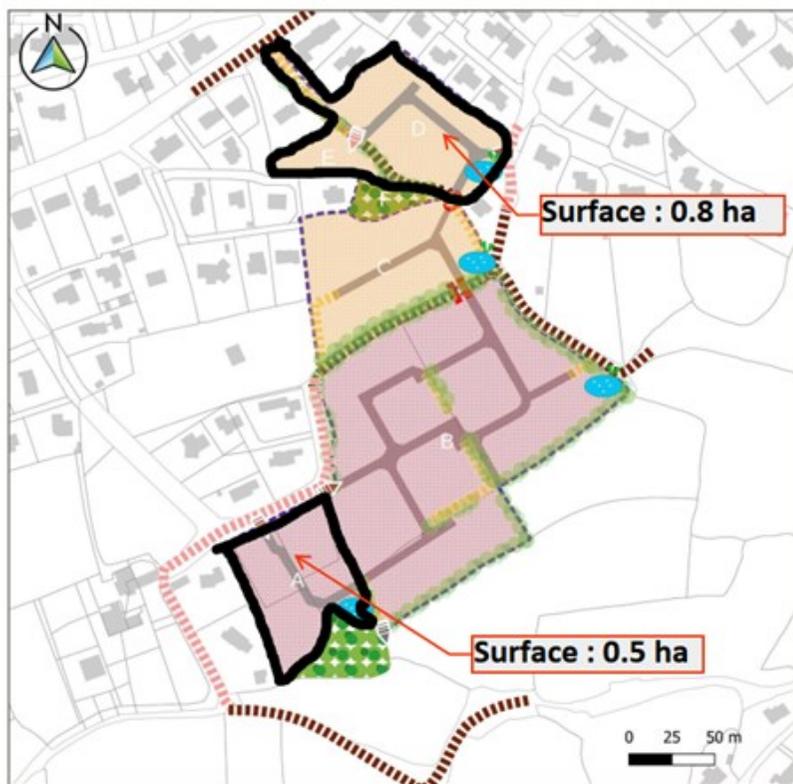
Je note cependant la volonté du maître d'ouvrage de prendre en compte les éléments de paysage (arbres, talus plantés sur les limites) qui avaient été oubliés dans la version du projet soumise à enquête.

L'OAP de Coat Kervean présentée à l'enquête me paraissait impactante pour l'activité agricole. Non pas en raison des espaces « perdus » pour l'agriculture mais surtout en raison de l'impact fort sur l'activité de deux exploitations agricoles qui se voyaient privées d'une part significative de leurs terres. Dans le même ordre d'idée, les phasages d'ouverture à l'urbanisation étaient très contestables.

Il était indéniable également, que l'artificialisation des 4 ha de Coat Kervean aurait entraîné des impacts sur l'environnement et la biodiversité du secteur.

De la même manière, il apparaît que l'urbanisation de Coat Kervean qui a déjà été proposé en 1AUH à l'enquête publique de révision du PLU a finalement été classé en 2 AUH en 2021, en partie déjà en raison de l'accès de la rue de Gorrequear. En 2024, la qualité des accès n'ayant pas été retravaillée, il semblait déraisonnable, sans perspective de travaux d'amélioration à court terme, d'ouvrir à l'urbanisation une zone aussi importante.

Aussi, je me félicite des décisions prises dans le projet remanié après enquête. Une urbanisation plus mesurée du secteur constitue un bon compromis. La prise en compte de quelques éléments paysagers oubliés et mentionnés supra (secteurs A et D) est également un point positif.



2-09 - SECTEUR DE COAT KERVÉAN (NORD ET SUD)

L'urbanisation plus mesurée, prévue désormais sur Coats Kervean, devrait permettre une insertion aisée dans le tissu urbain existant tout en préservant l'environnement et le cadre de vie. Les accès actuels sont en mesure de supporter ces deux extensions modestes de l'urbanisation.

2.5 OAP de KERISCOUALC'H

4 observations, dont une pétition, traitent de cette thématique

Les propriétaires des parcelles concernées ont réaffirmé à l'oral puis par écrit (registre et courriers) à plusieurs reprises, leur opposition au déclassement des parcelles en 2 AU. Ils sont vendeurs. **Ils reprochent une promesse initiale non tenue qui consistait en un déclassement provisoire jusqu'en 2025.** Ces observations rappellent que les parcelles sont situées dans le bourg et facilement raccordables aux réseaux.

Question du commissaire enquêteur

Le maintien en 1AU de l'OAP de Keriscoualc'h est-il envisageable ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
R4 et C1	Indivision LARS - FAVE	On nous a indiqué le 16/11/2023 que notre parcelle serait déclassée pour une durée de 2 ans et que celle-ci serait de nouveau en zone 1AUH courant 2025. Défavorable au projet de déclassement en 2AU de la parcelle AT 165, actuellement en 1AU, "nous sommes vendeurs".	Avis défavorable	Le secteur est maintenu en zone 1AUh, pas de reclassement en zone 2AUh.
R5	Indivision CORNEN	Défavorable au projet de déclassement en 2AU de la parcelle AT 165, actuellement en 1Au. Souhaitent vendre.	Avis défavorable	Idem R4 et C1

C 4	Pétition comportant 6 signatures (consorts CORNEN et indivision LARS)	Opposition réaffirmée au déclassement des parcelles en 2 AU. Toujours vendeurs. Promesse initiale non tenue : déclassement provisoire jusqu'en 2025 alors qu'il n'y a pas de date précise. Ces parcelles sont situées dans le bourg et facilement raccordables aux réseaux.	Avis défavorable	Idem R4 et C1
C 5	M. RAULT Loic	Demande en qualité d'élus municipal, à connaître les échanges entre la commune et les personnes qui voient leurs parcelles déclassées en 2 AUH.	Avis non exprimé	Idem R4 et C1

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se félicite de la décision du maître d'ouvrage de revenir sur les dispositions du projet initial qui fermait ce secteur à l'urbanisation. Ce secteur de 1,12 ha est logiquement urbanisable. Il permettra de densifier le bourg en comblant une dent creuse. Les réseaux sont directement accessibles.

Le développement du bourg le long de la route de Kerfily, est d'autant plus souhaitable que cette approche permettra non seulement de préserver l'environnement (éloignement des zones humides ou absence de biodiversité remarquable) mais aussi d'offrir aux Lanvéneçois et à des nouveaux arrivants, de la diversité dans le choix des possibles. C'est bien la réduction de la tâche urbanisable sur Coat Kervean qui a permis de conserver ce secteur ouvert à l'urbanisation, le bilan comptable des surfaces à urbaniser ou à fermer à l'urbanisation devant, au minimum, rester à l'équilibre ou comme le rappelle la région Bretagne devant être réduit pour anticiper et prendre en compte dans le document d'urbanisme, les trajectoires de réduction de consommation de foncier qui se traduiront dans les SCoT en cours de révision.

2.6 OAP de COZ LANNOC

4 observations ont concerné cette OAP.

Les consorts Cosquer sont opposés au déclassement des parcelles de l'OAP de Coz Lannoc. **Ils rappellent qu'ils avaient certes indiqué en décembre 2021, ne pas vouloir ouvrir leurs parcelles à la construction à court terme mais qu'ils ont été surpris et contrariés par l'arrêté n° 2024-04-01 du 10 avril 2024, qui classait les terrains en 2AUHb (fermeture à l'urbanisation).** Ils avancent que depuis 2021, leur réflexion a évolué et qu'ils envisagent de mettre ces parcelles disponibles à la construction pour des raisons d'âge, de santé et pour des raisons financières. Ils ajoutent qu'ils ont déjà été contactés par plusieurs promoteurs.

En cas d'impossibilité confirmée, de construire sur l'ensemble de l'OAP, ils suggèrent le maintien d'une OAP réduite à leurs parcelles (parcelles AV 85 et AV 86) qui resteraient en 1AU alors que les parcelles de la partie sud de l'OAP actuel, passeraient en 2AU.

Un autre contributeur demande « **quel est le but poursuivi ou quels sont les objectifs recherchés dans le reclassement de cette zone** » ?

Enfin, une contributrice et riveraine de l'OAP se félicite du passage en zone 2 de la parcelle mitoyenne à sa propriété (non mitoyenne, sauf erreur, avec les parcelles des consorts Cosquer).

Question du commissaire enquêteur

Le maintien en 1 AU des parcelles AV 85 et AV 86 est-il envisageable ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
R17	Mme QUELLEC, 17 rue de Coat Losquet	Approuve le passage en zone 2 de la parcelle mitoyenne à ma propriété.	Avis favorable	Face au manque de logements en Pays de Brest et sur le territoire de la CCPI, les secteurs 2AU de la commune représentent un gisement pour de nombreuses ménages qui cherchent à s'installer et/ou à accéder à la propriété.
R18	M. COSQUER Jean et Mme Céline PLISSON pour Mme COSQUER Madeleine et Mme COSQUER Gabrielle	Suite au rdv avec M. Abarnou le 02/12/2021, nous avons indiqué ne pas vouloir ouvrir notre parcelle à la construction à court terme. Suite à l'arrêté n° 2024-04-01 du 10 avril 2024, nous avons appris que notre parcelle allait être classée en 2AUHb (fermeture à l'urbanisation). Depuis 2021, notre réflexion a évolué et nous envisageons de mettre ce terrain disponible à la construction (raisons d'âge, de santé et financières). Nous sommes donc opposés au déclassement des parcelles de l'OAP de Coz Lannoc. Nous vous informons que nous avons déjà été contactés par plusieurs promoteurs. En cas d'impossibilité de construire sur l'ensemble de l'OAP, nous proposons une OAP réduite sur les parcelles AV 85 et AV 86 qui resteraient en 1AU (en raison de différents propriétaires)	Avis défavorable	Le secteur de Coz Lannoc est maintenu en zone 1AUh, pas de reclassement en 2AUh.
C 5	M. RAULT Loïc	Demande en qualité d' élu municipal, à connaître les échanges entre la commune et les personnes qui voient leurs parcelles déclassées en 2 AUH.	Avis non exprimé	Idem R18
Rdemat 33	M. NORMANT Yves	La rue Coz Lannoc passe en zone 2AUH et se classe en zone fermée à l'urbanisation. Quel est le but poursuivi ou quels sont les objectifs recherchés dans le reclassement de cette zone ?	Avis défavorable	idem R18

Appréciations du commissaire enquêteur

Seuls les propriétaires de la partie nord de l'OAP se sont exprimés à deux reprises au cours de l'enquête publique. Leurs réflexions ont conduit à une proposition jugée intéressante. Mais le maître d'ouvrage est allé au-delà, revenant intégralement sur les dispositions du projet initial qui fermait ce secteur à l'urbanisation.

Ainsi, c'est l'intégralité de l'OAP de Coz Lannoc qui est maintenu en 1AU. Ce secteur de 1,16 ha est logiquement urbanisable. Il constitue une extension de l'urbanisation d'un village identifié au SCoT du Pays de Brest. Cette OAP vient compléter l'offre globale sur Trégana, secteur prisé, qui se limitera désormais à ce secteur et à celui des Aigrettes (7 logements individuels, lotissement objet d'une modification simplifiée du PLU en cours d'élaboration).

Tout comme à Keriscoualc'h, l'OAP de Coz Lannoc constitue une opportunité d'urbanisation modeste et raisonnable mais qui permettra d'offrir aux Lanvéneçois et à des nouveaux arrivants de la diversité dans le choix des possibles. Tous nos concitoyens n'ont pas vocation à construire ou habiter les centre-bourg.

Au-delà de ce satisfecit, je note également (il me semble que c'est bien le cas sur le schéma fourni) le besoin de conserver une surface de terrain significative au sud de la maison sise sur la parcelle AN 85, ainsi que la possibilité de construire dans la partie sud de la parcelle AN 122.

2.7 OAP de KERVORGAR

2 observations ont concerné cette OAP.

Les personnes qui sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur, propriétaires des parcelles BA 155,157 et 158, lui **ont signifié leur approbation pour le projet de déclassement de leurs parcelles en 2AU.**

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
R1	Mme PRIGENT Danièle et Mme PRIGENT Catherine	Favorables au projet de modification du classement de la parcelle située à Kervorgar en passant de 1AU à 2 AU.	Avis favorable	Vu
C 5	M. RAULT Loïc	Demande en qualité d' élu municipal, à connaître les échanges entre la commune et les personnes qui voient leurs parcelles déclassées en 2 AUH.	Avis non exprimé	La procédure d'enquête publique est considérée comme une procédure légale, informative et participative à destination du plus grand nombre. Les échanges souhaités relèvent plus de la vie locale politique que de la procédure.

Appréciations du commissaire enquêteur

Tous les propriétaires ne se sont pas exprimés lors de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur note cependant que les propriétaires de la plus grande partie de foncier de l'OAP ne souhaitent pas vendre. Le classement en 2AU leur convient.

Le commissaire enquêteur estime pour sa part que cette OAP est relativement excentrée et son accessibilité peu aisée.

Le projet de déclassement de l'OAP est pleinement justifié.

2.8 OAP de KERAVELOC

Hormis la requête d’un élu municipal soucieux de la transparence des échanges entre la commune et ses administrés propriétaires de parcelles proposées au déclassement, il n’y a pas eu d’observations spécifiques à cette OAP.

Question du commissaire enquêteur

Le propriétaire des parcelles de Keraveloc (ainsi que de la parcelle AN 119 de l’OAP de Coz Lannoc) ne s’est pas exprimé sur le déclassement de ses parcelles. Connaissez-vous sa position ?

Réponse du maître d’ouvrage

Non, le propriétaire ne s'est pas exprimé durant l'enquête publique.

Détail des observations du public et des réponses du maître d’ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
C 5	M. RAULT Loïc	Demande en qualité d'élú municipal, à connaître les échanges entre la commune et les personnes qui voient leurs parcelles déclassées en 2 AUH.	Avis non exprimé	Idem C5

Appréciations du commissaire enquêteur

L'OAP de Keraveloc est un site qui a clairement une vocation à être urbanisé dans le cadre d'une extension future de l'urbanisation du village de Trégana. Bien situé, facilement accessible, dans un cadre privilégié, il doit, en temps et en heure devenir urbanisable.

Bien qu'exploité, la parcelle est enclavée et constitue une tranche ultérieure d'une extension d'urbanisation précédente. Ce secteur déclassé 2AU devrait participer à terme au maintien d'une offre diversifiée pour l'installation de nouveaux habitants. Il s'agira là encore d'exploiter cette possibilité offerte par le SCoT du Pays de Brest en permettant d'élargir le champ des possibles. Le centre bourg ne doit pas constituer la perspective unique pour les personnes désireuses de s'établir dans la commune dans un logement neuf.

J'ajoute que le propriétaire unique des parcelles de Kéraveloc, ne « perd » pas tout, étant également propriétaire d'une partie des parcelles de Coz Lannoc (pour environ 0,7 ha),

Conscient de la nécessité de réduire l'artificialisation, le commissaire enquêteur approuve le choix de la commune de déclasser ce secteur en 2AU, compte-tenu de l'existence de possibilités de construire sur l'OAP de Coz Lannoc (voir supra) et sur l'OAP des Aigrettes (hors projet de la présente modification mais qui devrait faire l'objet d'une modification simplifiée à brève échéance).

2.9 OAP de LANHIR

11 contributions démontrent l'intérêt et les préoccupations des Lanvéneçois pour ce secteur à l'entrée Est du bourg.

Les contributeurs sont généralement circonspects sur la pertinence d'urbaniser cette parcelle.

Risque inondations et zone humide

Plusieurs contributeurs rappellent que cette zone a été humide ou partiellement humide par le passé. Il semble que sur le projet actuel, la parcelle soit classée en zone d'habitation sur sa totalité. « **Y aurait-il un oubli** » ?

Ils rappellent également pour illustrer leurs propos que le secteur est sujet à inondations (phénomènes de remontée de nappe, 6 mois de l'année), difficilement constructible et qu'« **une étude hydrogéologique aurait pu conduire à modifier l'enveloppe à urbaniser et les priorités** ». Ils déplorent un manque d'information de la part de la mairie.

Problèmes d'assainissement

Ils soulignent des « problèmes d'assainissement qui ne sont toujours pas résolus malgré 2 tranches de travaux depuis 2020 ». **Ils demandent ce qui a été prévu en la matière, concernant notamment la taille et le changement des canalisations pour tenir compte du nombre de foyers qui va considérablement augmenter.**

Impact écologique

Ils rappellent que la zone de Lanhir est un havre de biodiversité qui doit être préservé. Les modifications proposées risquent d'affecter négativement cet écosystème fragile et riche, qui est le refuge de nombreuses espèces animales et végétales. « Dans un contexte de changement climatique, **il ne semble pas judicieux de détruire une zone humide ou d'avoir laissé consciemment de la culture agricole sur ce terrain, pour avoir la possibilité plusieurs années plus tard de le reclasser en zone urbaine** ».

Questions diverses et améliorations proposées

Un contributeur **demande de maintenir la haie arbustive présente sur la route de Plouzané**. Un riverain remarque qu'«**il apparaît inadéquat que l'entrée/sortie de ce lotissement se fasse route de Plouzané en raison de la présence de la piste cyclable** », et s'interroge : « **comment sont prévues les entrées/sorties de ce futur lotissement** » ?

Question du commissaire enquêteur

Sauf erreur, la densité applicable à l'OAP de Lanhir a été portée à 18 logements/ha. Compte-tenu de sa localisation, cette densité vous paraît-elle suffisante ?

Réponse du maître d'ouvrage

La densité pour l'OAP du Lanhir passe de 18 logements/ha à 25 logements/ha.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
Rdemat 14	M. LE REUN Roger	Le terrain présente un risque d'inondation par remontée de nappe, le règlement écrit précise les constructions interdites...ce qui a pu être encore vérifié en février 2024. Je m'étonne que cette parcelle de 1.92 ha (zone 1AUbn) qui a été déclarée zone humide en 2007 figure toujours en zone constructible.	Avis non exprimé	Le secteur correspondant à l'OAP n'est pas une zone humide (cf. inventaire réalisé en 2015).
oral	M. LARS	S'étonne que la zone humide soit constructible.	Avis non exprimé	Idem Rdemat14

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Commune de Locmaria Plouzané – Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – AVIS ET CONCLUSIONS

Rdemat 16	M. MASCRE-POTHIER	Concernant la création d'un futur lotissement au niveau de la route de Plouzané et de la route de Ploumoguier, il me semble important de pointer les problèmes de remontées d'eau usées au niveau des habitations route de plouzané en cas de forte pluie. En raison du lotissement à venir, qu'est-il prévu pour la taille et changement des canalisations et une bonne évacuation sachant que le nombre de foyers va considérablement augmenter ? Également, il apparaît inadéquat que l'entrée sortie de ce lotissement se fasse route de Plouzané en raison de la piste cyclable qui existe déjà.	Avis non exprimé	Vu et compris. Pour les eaux usées, les autorisations d'urbanisme, à terme, devront tenir compte du règlement local des eaux qui s'applique à la parcelle. La mise aux normes de l'accès routier tiendra compte de la piste cyclable existante.
Rdemat 18	M. OLLIER Daniel	Dans un contexte de changement climatique, il ne me semble pas judicieux de détruire une zone humide ou d'avoir laissé consciemment de la culture agricole sur ce terrain, pour avoir la possibilité plusieurs années plus tard de le reclasser en zone urbaine. L'assèchement des sols est à l'origine de beaucoup de soucis de viabilisation des espaces. Il suffit de voir malgré un hiver extrêmement pluvieux combien les sols sont arides fin mai.	Avis défavorable	Idem Rdemat14
R 8	M. Mme PICOT, 15 route de Plouzané	Aberrant de drainer le secteur et d'y construire des logements. Demande de maintenir la haie arbustive présente sur la route de Plouzané. Comment sont prévues les entrées/sorties de ce futur lotissement ? Tout à l'égout défectueux sur le secteur, est ce que les EU du nouveau lotissement sont prises en compte ?	Avis défavorable	La vigilance sera de mise lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour insérer au mieux l'accès à ce lotissement à l'entrée de ville existante. Pour les eaux usées, idem Rdemat16.
R12	M. et Mme TANCRAJ Jean-Claude, 17 route de Plouzané	Que deviennent nos grenouilles ? Assainissement saturé sur tout le secteur. Si nouveau lotissement, nécessité de reprendre les infrastructures. Est-ce prévu ?	Avis défavorable	A notre connaissance, il n'y a pas de mares avec de grenouilles sur la parcelle AX0089. Idem réponse Rdemat16.
R 13	M. OLLIER Daniel	La parcelle 1AUHbn a été partiellement humide. Sur le nouveau plan, la parcelle est classée en zone d'habitation sur sa totalité. Y aurait-il un oubli ?	Avis non exprimé	Idem Rdemat14
C 5	M. RAULT Loic	Secteur sujet à inondations et donc difficilement constructible. Les problèmes d'assainissement ne sont toujours pas résolus malgré 2 tranches de travaux depuis 2020. Absence d'étude hydrogéologique sur ce secteur qui aurait pu conduire à modifier l'enveloppe à urbaniser et les priorités. Demande une grande vigilance.	Avis non exprimé	Lors du dépôt des autorisations d'urbanisme, ces éléments cadres seront pris en compte.
Rdemat 22	M. POTTIER Thierry	Nous soulignons que la création d'un nouveau lotissement route de Plouzané nous interroge quant au réseau d'eaux usées sous dimensionné aujourd'hui au regard des débordements nombreux cet hiver et des remontées nauséabondes l'été. Nous nous questionnons sur l'opportunité d'une entrée du lotissement route de Plouzané : le trafic routier pouvant être important à certaines heures de la journée.	Avis défavorable	Pour les eaux usées, idem Rdemat16. Pour les circulations, le projet est situé en entrée de ville, en zone urbanisée, et donc logiquement le trafic y est plus soutenu.

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Rdemat 23	M. FOURNIER Raphael	La zone de Lanhir est un havre de biodiversité qui doit être préservé. Les modifications proposées risquent d'affecter négativement cet écosystème fragile et riche, qui est le refuge de nombreuses espèces animales et végétales.	Avis défavorable	L'ouverture à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine est moins préjudiciable qu'en extension de l'enveloppe.
Rdemat 28	Anonyme	Nous sommes riverains de la zone de Lanhir, nous ne comprenons pas qu'une zone considérée en 2007 zone humide, puisse être urbanisée. Nous nous inquiétons car cette zone est inondée 6 mois de l'année automne, hiver et plus. Nous nous posons la question où va aller toute cette eau ? Nous ne sommes pas défavorables à un projet d'habitation mais défavorable à ce projet à cause du manque d'information de la part de la mairie. Le projet semble pourtant bien avancé (présence d'une société d'élagage qui a coupé, déplacé broyé et évacué plusieurs arbres et la végétation sur la partie déjà remblayée, également présence de géomètre pour bornage. Nous vous demandons de répondre à ces inquiétudes et de nous dire ce qui a été prévu notamment pour l'assainissement de ce terrain pour résoudre les problèmes des riverains. Une enquête hydrologique a-t-elle été faite par la commune ?	Avis défavorable	Pour la zone humide, idem Rdemat14. Une évaluation environnementale du zonage d'assainissement pluvial datant d'octobre 2018 (Laboratoire LABOCEA) a été envoyée à la MRAe pour avis et a permis de dégager la capacité de réseau nécessaire.

Appréciations du commissaire enquêteur

Cette OAP qui figure dans le projet de modification du PLU, n'y figure que pour revenir sur l'échéancier de son ouverture à l'urbanisation. Lanhir est ainsi susceptible de passer du groupe 2 au groupe 1, groupe prioritaire des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, rejoignant pour mémoire, au sein de ce groupe 1, la partie sud de l'OAP de Coat Kervean.

Quelques contributeurs sont revenus sur la pertinence de cette ouverture à l'urbanisation, notamment en raison d'un hiver très humide qui a conduit à inonder durablement le secteur à urbaniser. D'autres ont rappelé la suspicion de zone humide, au moins pour une partie de la parcelle.

Le commissaire enquêteur pointe que les vérifications d'usage ont conclu à l'absence de zone humide sur la parcelle envisagée. Il reste cependant circonspect sur cette urbanisation future. Nos « anciens » en effet, n'auraient probablement pas consenti à édifier leurs logements à cet endroit précis. Les solutions techniques pour pallier les conséquences de forts épisodes pluvieux semblent toutefois relativement faciles à mettre en oeuvre et je rejoins le maître d'ouvrage sur l'intérêt d'urbaniser, sujet qui, par ailleurs, a déjà été tranché, et qui n'est pas à l'agenda du présent projet de modification.

J'ajoute que cette urbanisation doit constituer l'occasion de régler les difficultés de l'assainissement collectif du quartier. Malgré deux tranches récentes de remise à niveau, les problèmes subsistent. La construction de logements supplémentaires doit contraindre la collectivité à une obligation de moyens et de résultats, obligations qu'elle aurait peut-être eu tendance à moins prioriser, les autres besoins sur d'autres territoires étant peut-être tout aussi importants. L'intérêt d'urbaniser Lanhir est donc aussi avéré du point de vue de la nécessaire remise à niveau des réseaux du quartier dans son intégralité.

De la même manière, s'il ne convenait pas de requestionner le projet d'ouverture à l'urbanisation, il fallait toutefois revenir sur les modalités envisagées.

Le commissaire enquêteur estimait que les densités minimales prévues n'étaient pas à la hauteur.

Compte-tenu de sa localisation au plus près du centre-bourg, compte-tenu de son accès direct sur la route de Plouzané et de sa localisation en entrée de ville, il fallait aller bien au-delà en matière de densité de logements. Il ne faut pas se priver de la possibilité de privilégier la construction de petits collectifs qualitatifs, en retrait de la route. Les éventuels surcoûts pour réduire l'impact de pluies abondantes n'en seront que mieux amortis pour les promoteurs immobiliers qui, par ailleurs, devraient également plus facilement rentabiliser les moins-values imposées par la construction des logements sociaux obligatoires.

Le commissaire enquêteur se félicite de la décision post enquête publique de porter la densité de Lanhir à 25 logements/ha. Cette densité sensiblement plus importante sera de nature à permettre au maître d'ouvrage de rattraper un éventuel retard sur le nombre de logements à construire mais aussi peut être, de conserver les objectifs de densité initialement envisagés sur d'autres secteurs où, clairement, il n'est pas prévu de logements collectifs qui s'intégreraient moins bien au tissu urbain existant.

2.10 Aire d'accueil des gens du voyage

3 observations ont concerné l'aire d'accueil des gens du voyage.

Un contributeur s'est dit « **surpris qu'il n'y ait pas les mêmes prescriptions pour cette parcelle (remontée de nappe) que celle classée 1AUbn (Lanhir, voir au-dessus) sachant qu'il y aura nécessairement des infrastructures de services en dur pour 16 emplacements à terme** ».

Des riverains qui se sont exprimés sur le projet d'aire d'accueil des gens du voyage se disent conscients de « la nécessité d'accueillir, mais que **le choix de la parcelle n'est pas judicieux en raison de problèmes d'assainissement du secteur** » Ils s'interrogent : « **une autre localisation est-elle envisageable ?** ». Une autre observation **suggère un terrain sur la route du Conquet**.

Questions du commissaire enquêteur

- **Quelles sont les habitudes des gens du voyage qui viennent sur la commune ?**
- **Pour quelles raisons avez-vous planifié sur Locmaria-Plouzané, qui vient de franchir le seuil des 5000 habitants, une aire d'accueil « grand format » de 16 places ?**
- **Page 77 de la notice, pour quelle raison le site de l'aire d'accueil n'est pas prévu en continuité de l'urbanisation ?**
- **Sauf erreur, vous avez programmé 200 m² à artificialiser par emplacement. Est-ce une nouvelle norme ?**
- **Compte-tenu du niveau des équipements de la future aire d'accueil, peut-on la qualifier d'aire de sédentarisation ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Les gens du voyage sont des artisans.

La création d'une aire de 16 emplacements est une obligation du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

L'aire d'accueil est située à proximité des bâtiments d'activités de la ZA du Lanhir. L'espace entre le bâtiment le plus proche et la zone dédiée à l'aire d'accueil de gens du voyage correspond à une réserve foncière pour l'extension de l'activité professionnelle limitrophe.

La surface de 200 m² par emplacement découle du schéma départemental. Chaque place dispose d'un box individuel (locaux sanitaires), de la zone d'installation de l'habitat léger, des véhicules dont celui professionnel puisqu'ils exercent majoritairement en tant qu'artisan. Il convient aussi de prendre en compte les aires de manœuvre.

Chaque année, l'aire doit être libérée pour un temps donné mais il se peut que des familles y résident plusieurs mois consécutifs.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
Rdemat 14	M. LE REUN Roger	Surpris qu'il n'y ait pas les mêmes prescriptions pour cette parcelle (remontée de nappe) que celle classée 1AUbn sachant qu'il y aura nécessairement des infrastructures de services en dur pour 16 emplacements à terme.	Avis non exprimé	Mis à part les blocs sanitaires, le reste de la zone accueillera de l'habitat léger, sans fondations.
R 8	M. Mme PICOT, 15 route de Plouzané	Comprennent la nécessité d'accueillir, mais le choix de la parcelle n'est pas judicieux. Problèmes d'évacuation d'EU. Une autre localisation est-elle envisageable ? Avis défavorable.	Avis défavorable	Au sujet de l'assainissement, Une évaluation environnementale du zonage d'assainissement pluvial datant de septembre 2020 (Laboratoire LABOCEA) a inscrit la zone dans l'extension du réseau eaux usées existant. Les aires de gens du voyage sont soumises à divers critères et le choix de leur emplacement est le fruit d'une réflexion partenariale entre le département, la CCPI et la commune concernée.
R12	Mme TANCRA Y	Pourquoi un terrain des gens du voyage à l'entrée de la commune alors que des terrains seraient plus adaptés sur la route du Conquet ?	Avis défavorable	Idem R8

Détail des observations des PPA et des réponses du maître d'ouvrage

Personnes Publiques Associées (PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
Chambre d'agriculture	31/01/2024	Nous recommandons pour la zone 1AUg, une bonne intégration et dialogue avec les espaces agricoles environnants.	La vigilance est partagée sur l'intégration paysagère des aménagements du secteur entourés de zones agricoles.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d’ouvrage.

Il regrette l’absence de réelles justifications sur le nombre de places de stationnement à construire mais reconnaît cependant que la localisation du projet constitue un très bon compromis à la fois pour la commune mais aussi pour la communauté des gens du voyage. Bien que susceptible d’être affectée par les conséquences d’épisodes pluvieux conséquents, il apparaît que l’aire sera confortable (sanitaires à la place et emplacements de 200 m²), à la fois proche du centre bourg et avec un accès direct sur la route de Plouzané.

2.11 Emplacements réservés

2.11.1 ER 13 Trégana, création d'un chemin piéton

2 observations dont une pétition comportant 20 signatures, ont abordé cet Emplacement Réservé contesté.

Il a été demandé sa suppression en raison :

- du préjudice écologique ; la disparition des arbres centenaires et des espèces protégées est très préoccupante,
- de gênes pour les résidents ; il n'y aurait presque plus de places de parking communes,
- de nuisances sonores avec l'affluence de la saison estivale,
- de nuisances visuelles : manque d'intimité pour certains résidents quand des promeneurs déboucheront directement dans leurs jardins,
- de difficultés techniques ; l'ER 13 est situé en partie sur l'emplacement du drain du lotissement. Il est déconseillé de modifier l'état de surface du drain, rendant la réalisation d'un passage piétons compromise,
- du rapport de l'enquête publique précédente, favorable à cette suppression avec accord de Mme le Maire.

En outre, il a été constaté que dans le document "ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU - Notice Explicative" : page 39/88, il y a des zones hachurées en marron qui ne sont pas identifiées dans la légende. **A quoi correspondent ces zones ? Quelles incidences sur les zones concernées ? Y a-t-il un lien avec l'Emplacement Réservé N°13 ?**

Concernant la carte "Les cheminements doux à créer et existant complétés" (page 71/88) : - le titre "Localisation en rouge de ces nouvelles liaisons douces à préserver" est incohérent. En effet, les nouvelles liaisons douces ne peuvent être "à préserver" puisqu'elles sont nouvelles, mais plutôt "à créer". Cette carte est incohérente avec le tableau "Tableau des emplacements réservés après modification n°1" (page 74/88). En effet l'Emplacement Réservé N°13 figure dans le tableau mais pas sur la carte. Il manque une légende permettant la compréhension de la carte. - concernant l'Emplacement Réservé N°13 : celui-ci est inutile (et irréalisable) du fait de la création d'une liaison douce à proximité permettant ainsi la continuité. **L'ER 13 doit être supprimé du dossier de modification N°1 du PLU.**

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
M2, Rdemat 20	Pétition comportant 20 signatures des résidents du lotissement de « Ti Gard Keleren » et des voisins de « l'Allée verte »	Demande de suppression de l'Emplacement Réservé N°13 (création chemin piéton) concernant 13 habitations. En raison d'un préjudice écologique, le secteur comporte des arbres centenaires et des espèces protégées. La disparition de ces arbres pour créer un chemin piéton est tr-ès préoccupant pour l'environnement. En raison de troubles de la jouissance des résidents (presque plus de places de parking communes) En raison de nuisances sonores avec l'affluence de la saison estivale. En raison de nuisances visuelles : manque d'intimité pour certains résidents quand des promeneurs déboucheront directement dans leurs jardins. D'un point de vue technique, l'ER 13 est situé en partie sur l'emplacement du drain du lotissement. Il est déconseillé de modifier l'état de surface du drain, rendant la réalisation d'un passage piétons compromise. Enfin un rapport d'enquête publique, favorable à cette suppression a déjà été rendu. Nous demandons que cette enquête conduite à la suppression de cet ER conformément au rapport de l'enquête précédente.	Avis non exprimé	Ok pour la demande.
Rdemat 31	M. GORET Bertrand	Nous avons constaté dans le document "ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU - Notice Explicative : - concernant la "carte de localisation des secteurs 2AU/1AU en liaison avec les ENAF" (page 39/88), il y a des zones hachurées en marron qui ne sont pas identifiées dans la légende. A quoi correspondent ces zones ? Quelles incidences sur les zones concernées ? Y a-t-il un lien avec l'Emplacement Réservé N°13 ? - concernant la carte "Les cheminements doux à créer et existant complétés" (page 71/88): le titre "Localisation en rouge de ces nouvelles liaisons douces à préserver" est incohérent. En effet, les nouvelles liaisons douces ne peuvent être "à préserver" puisqu'elles sont nouvelles, mais plutôt "à créer", - Cette carte est incohérente avec le tableau "Tableau des emplacements réservés après modification n°1" (page 74/88). En effet l'Emplacement Réservé N°13 figure dans le tableau mais pas sur la carte, - il manque une légende permettant la compréhension de la carte. - concernant l'Emplacement Réservé N°13: celui-ci est inutile (et irréalisable) du fait de la création d'une liaison douce à proximité permettant ainsi la continuité. Il doit être supprimé du dossier de modification N°1 du PLU.	Avis défavorable	Idem M2, Rdemat20

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur retient qu'il s'agissait d'une erreur de report, de libellé et de numérotation des emplacements réservés, cet emplacement réservé ayant été supprimé à l'occasion de la révision du PLU. La suppression est amplement justifiée. Avis conforme à l'avis du maître d'ouvrage

2.11.2 ER 15 Trégana, élargissement de la rue de Coat Losquet

6 observations ont abordé cet item.

Un contributeur signale « **une erreur de désignation qui s'est glissée au sein des documents et affichages relatifs à la modification n°1 du PLU** de Locmaria-Plouzané ("Coz Lannoc" apparaissant en lieu et place de "Coat Losquet" et **demande confirmation qu'il n'est prévu d'élargissement ou quelconque modification de la rue Coz Lannoc ?**

Un contributeur s'est dit « **favorable à l'élargissement de la rue de Coat Losquet en abattant la grange en ruine** ».

En revanche, un autre habitant se dit opposé à la disparition de ce « régulateur/ralentisseur naturel de la circulation dans la rue de Coat Losquet en affirmant que la majeure partie des habitants de la rue s'en accommode ». Pour lui, «il serait paradoxal de démolir la grange alors que dans une bonne partie des centres bourg on plante artificiellement des chicanes de ralentissement. La crèche existante étant inscrite à l'inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, il est important de conserver dans un quartier un mix entre bâtis anciens et plus récents de manière à garder la mémoire des lieux et des quartiers ». **Il propose de conserver la crèche**, tout comme son propriétaire (ou les personnes qui semblent l'avoir sollicité et qu'il semble avoir chargées de participer à l'enquête à sa place) qui aurait souhaité un « minimum de concertation » et qui affirme de plus que son « bâtiment est solide et qu'il ne menace en aucun cas la sécurité des passants et des véhicules ».

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
Rdemat 13	Mme CHARDONNET Armelle	<p>Je suis favorable à l'élargissement de la rue de Coat Losquet en abattant la grange en ruine.</p> <p>J'ai cependant deux remarques à faire concernant cette rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le croisement de la rue de Coat Losquet et de la rue de Poulfos est très dangereux, particulièrement quand on vient de la rue de Coat Losquet de l'est pour descendre rue de Poulfos vers la plage. <p>En effet, il faut laisser la priorité à droite pour les voitures venant du fond de la rue de Coat Losquet et les gens roulent déjà très vite et ne regardent même pas, même quand une voiture est à l'arrêt pour les laisser passer ! Il conviendrait d'aménager ce carrefour avant un accident.</p> <ul style="list-style-type: none"> - habitant à l'intersection de l'allée, de la rue et de la venelle, je n'ose plus descendre la venelle pour tourner à gauche vers la route de Trégana tellement les gens roulent vite et les véhicules s'étant multipliés depuis la création de nouveaux logements. <p>La rue de Coat Losquet côté est est aussi très étroite et il est très difficile de se croiser et beaucoup de personnes ne ralentissent pas.</p> <p>Il serait souhaitable d'envisager un aménagement de cette partie de route (ralentisseurs ou sens unique ?).</p>	Avis favorable	Après débat, maintien du bâtiment qui fait office de ralentisseur pour le trafic.
M3, Rdemat 21	M. PREVOST Cédric	<p>Page 2 du dossier d'enquête publique : "- Revoir les emplacements réservés notamment en en créant de nouveaux pour l'élargissement ... de la rue de Coz Losquet et supprimer des ER réalisés ou devenus inutiles "</p> <p>Cette rue "Coz Losquet" n'existe pas à Locmaria-Plouzané, il semble que ce nom soit un mixte entre "Coat Losquet" et "Coz Lannoc". Et en effet, la rue Coat Losquet est sujette à modification (Création ER : ER15).</p> <p>En conséquence, pourriez-vous me confirmer qu'il y a bien une erreur de désignation qui s'est glissée au sein des documents et affichages relatifs à la modification n°1 du PLU de Locmaria-Plouzané ("Coz Lannoc" apparaissant en lieu et place de "Coat Losquet" quant à l'ER) et qu'en aucun cas il n'est prévu d'élargissement ou quelque modification de la rue Coz Lannoc ?</p>	Avis non exprimé	Il s'agit effectivement d'une erreur de rédaction. Il s'agit bien de la rue Coat Losquet.
Redmat 26	M. PETIT DE LA VILLEON Loic pour la liste "Locmaria un nouveau cap"	<p>L'étranglement de la rue de Coat Losquet au niveau de la crèche existante (voir aussi remarque N°13) est un régulateur / ralentissement naturel de la circulation dans la rue de Coat Losquet et la majeure partie des habitants de la rue s'accoutume de ce ralentisseur naturel. Il serait paradoxal de démolir ce régulateur naturel alors que dans une bonne partie des centres bourg on plante artificiellement des chicanes de ralentissement.</p> <p>La crèche existante est inscrite à l'inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Il me semble important de garder dans un quartier un mix entre bâtis anciens et plus récents de manière à garder la mémoire des lieux et des quartiers. Je propose donc de ne pas retenir la suppression de l'ER15 et la démolition de la crèche.</p> <p>Si certains riverains estiment que la circulation est trop rapide dans la rue de Coat Losquet, je propose de mettre un stop à l'angle des rues de Coat Losquet et de Poulfos.</p>	Avis défavorable	Ok à la demande

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Rdemat 33	M. NORMANT Yves	La rue Coz Lannoc passe en zone 2AUH et se classe en zone fermée à l'urbanisation. Quel est le but poursuivi ou quels sont les objectifs recherchés dans l'élargissement de cette rue ?	Avis défavorable	Idem Rdemat26
Rdemat 34	M. GOURMELON Marcel	Propriétaire des deux bâtiments mentionnés à l'ER15, je ne souhaite ABSOLUMENT pas la démolition des deux bâtiments L'étranglement n'est pas un obstacle au passage des camions, porte-chars qui sont passées régulièrement et notamment la nuit lors des travaux du lotissement les Terrasses de Tregana Au contraire, cet étranglement constitue un ralentisseur naturel pour la circulation dans la rue de Coat Losquet Je ne comprends pas qu'un telle proposition(démolition d'un bâtiment privé) puisse être envisagée sans un minimum de concertation avec le propriétaire (moi-même) Ce bâtiment est solide et ne menace en aucun cas la sécurité des passants et des véhicules	Avis défavorable	Idem Rdemat26
R19	Mme MORVAN Geneviève	Opposée à l'élargissement de la rue de Coz lannoc et de la rue et allée de Coat Losquet.	Avis défavorable	Idem Rdemat26

Appréciations du commissaire enquêteur

Après vérification, le commissaire enquêteur agréé que l'édifice ne constitue pas un danger pour la sécurité des personnes et des biens, et qu'il est un témoin du passé agricole des lieux. La grange est cependant en mauvais état, et nécessiterait beaucoup d'investissements pour être réellement mise en valeur. Je suis favorable à la conservation de l'emplacement réservé visant à l'élargissement de la rue de Coat Losquet et permettre ainsi à la collectivité d'agir dans le meilleur intérêt général, en cas de mutation.

2.11.3 ER 16 centre bourg, élargissement de voie

Un couple a fait connaître son point de vue, à la fois sur les registres papier et dématérialisé.

Pour ce couple, « le tournant est dangereux mais plus que par sa forme, c'est surtout à cause de la taille et de la vitesse excessive des véhicules ». « **Ce virage difficile sert à ralentir le trafic car les 30 km/h ne sont déjà pas respectés** ». **Cette route doit devenir une partie intégrale du centre bourg et non une voie de contournement.** La solution passe par : « **le contrôle de la vitesse, la mise en place de dispositifs de ralentissement et de limitation du gabarit des véhicules pouvant l'emprunter et la déviation des véhicules agricoles vers les zones agricoles** ». L'élargissement de la voie, seul, ne va faire qu'augmenter

les facteurs de risques d'accident et de nuisance pour les riverains. **Concernant le parking derrière la mairie, il faut un plan d'usage.** Il faut enfin évaluer les conséquences environnementales des modifications apportées.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
R 10 et Rdemat 12	M. et Mme GUARINI Jean Marc	Souhait d'avoir davantage d'informations sur "l'agrandissement". Le tournant est dangereux mais plus que par sa forme, c'est surtout à cause de la taille et de la vitesse excessive des véhicules qui la fréquentent et qui sont de plus en plus nombreux. Ce virage difficile ralentit le trafic. Les 30 km/h ne sont déjà pas respectés. Ce sera pire après l'élargissement du virage. Il faut contrôler la vitesse. Et il faut dévier les véhicules agricoles. Baisse de la valeur de l'immobilier en raison de cette déviation actuelle du centre bourg. L'élargissement seul de la voie ne va faire qu'augmenter les facteurs de risques d'accident et de nuisance pour les riverains. Il faut réguler le trafic. Il est nécessaire de mener en amont une étude de trafic et de mettre en place des dispositifs de ralentissement et de limitation du gabarit des véhicules pouvant l'emprunter, en prohibant les poids lourds commerciaux ou agricoles. Cette route doit devenir une partie intégrale du centre bourg et non une voie rapide (dans le sens de la vitesse) de contournement, sans contrôle, ce qui est d'ailleurs le cas actuellement. Pour les véhicules agricoles, prévoir des voies en zone agricole, en périphérie. Concernant le parking derrière la mairie, il faut un plan d'usage. Il faut évaluer les conséquences environnementales des modifications.	Avis non exprimé	Après diverses réflexions, il a été décidé de maintenir l'ER puisque c'est le seul endroit pour fluidifier la circulation de façon sécurisée.

Appréciations du commissaire enquêteur

L'emplacement réservé n°16 au centre bourg devrait permettre d'améliorer un virage difficile pour les croisements. Nonobstant la pertinence des remarques formulées au cours de l'enquête publique, c'est bien la simplicité des travaux de chaussée et par là même leur coût réduit pour les finances de la collectivité qu'il faut prendre en compte pour justifier le maintien de cet emplacement réservé.

2.11.4 ER 17 Porsmilin, création d'une aire de stationnement

2 observations ont concerné ce nouvel ER. Un contributeur souligne qu'il est « dangereux de faire un parking de l'autre côté de la route pour accéder aux commerces ». Ce même contributeur, propriétaire de la parcelle, a par ailleurs fait savoir qu'il n'était pas vendeur.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
oral	M. AUFFRET Bernard	Demande de précisions sur l'ER.	Avis non exprimé	L'intérêt de cet emplacement réservé est l'amélioration du stationnement dédié aux commerces du secteur.
oral	M. MARZIN	Pas d'intention de se séparer du dépôt. Il est dangereux de faire un parking de l'autre côté de la route pour accéder aux commerces.	Avis défavorable	Les croisements entre les routes départementales et les voies communales sont soumis à des normes strictes de sécurité. La création d'un parking de délestage sera donc soumis aux mêmes normes.

Appréciations du commissaire enquêteur

Avis favorable pour cet emplacement réservé. Le site (commerces et services) me paraît contraint dans ses perspectives par un nombre trop limité de places de parking. Il pourrait tout de même être envisagé de limiter la taille du parking au strict nécessaire et de laisser la jouissance de la partie nord de la parcelle AR 100 au propriétaire de la maison sise sur la parcelle AR 99.

2.12 Constructibilité hors projet de modification n°1

Comme souvent, le règlement graphique a suscité un bon nombre d'observations qui concernent des demandes de changement de classement de parcelles ou de parties de parcelles en vue de projets de constructions/extensions. Certaines demandes sont liées, dans une certaine mesure, à la présente enquête, d'autres pas du tout. Dans la mesure du possible, le commissaire enquêteur souhaite des réponses individualisées.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
C 2	M. et Mme TANGUY	Parcelle AV 0124 actuellement en 2 AUH. Demande pour que cette parcelle proche du bourg des commerces et des écoles passe en 1 AUH pour favoriser la dynamique de la commune. Une partie de la parcelle pourrait servir pour la création d'une route entre la route de Coat Kervéan et la rue de la Butte.	Avis non exprimé	Demande de changement de zonage à formuler dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H
C 3	consorts Gourvennec, 235 route de Mesméan	Mesméan, parcelle AK 55 : demande pour rendre la parcelle constructible. C'est une dent creuse, qui est desservie par les réseaux. De plus, juste de l'autre côté de la route, 6 maisons ont été construites en 2022. C'est une parcelle qui n'est pas exploitée vu sa petite superficie et sa configuration trop étroite.	Avis non exprimé	Demande de changement de zonage à formuler dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H
oral	Mme GOURVENNEC Solange	Secteur Keriscoualc'h, hors OAP supprimée : demande de conserver le classement en 2Au des parcelles AV 122, 123 et 124 ou de les passer en 1 Au au futur PLUi de Pays d'Iroise Communauté	Avis non exprimé	Le zonage des parcelles concernées n'est pas modifié, elles sont classées en 2AUh. Demande de changement de zonage à formuler dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H
oral	M. et Mme Marzin	OAP les Aigrettes : confirment leur volonté de vendre le terrain à la FIMA	Avis non exprimé	Vu. Demande à formuler dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU en cours
oral	M. BARBERON Fabrice	S'étonne de la perte de son droit à construire secteur de Kereven	Avis non exprimé	Demande concerne une évolution validée lors de la révision du PLU en 2021.
oral	M. GUEGUEN Yves	Bougougnès : quel est le classement sonore de la RD 789 et la valeur de la marge de recul ? Pourquoi le classement de Bougougnès en zonage N et ne pas le classer en hameau densifiable ?	Avis non exprimé	La RD n°789 est classée en catégorie 3. L'annexe du PLU "classement sonore des infrastructures terrestres" renseigne sur les informations demandées. C'est le SCoT du Pays de Brest qui définit et identifie les hameaux.
oral	Mme LE GLEAU Vanessa	Parcelle AT 173 : demande pour rendre cette parcelle constructible : projet privé d'intérêt collectif d'une résidence pour 10 seniors en colocation.	Avis non exprimé	Demande à formuler dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H
R 15	Mme Castel, consorts Kerouanton	Pour quelle raison la parcelle AZ 13 (Saint Sébastien) n'est pas passée en terrain constructible alors que c'était prévu et que les réseaux sont disponibles à proximité immédiate ?	Avis non exprimé	Demande à formuler dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H

Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Appréciations du commissaire enquêteur

M. et Mme Tanguy, Mme Gourvennec : le zonage n'est pas modifié dans le cadre de la présente modification du PLU. L'élaboration du PLUi en cours doit être l'occasion de formuler votre demande de classement de ces parcelles en 1AU.

Consorts Gourvennec (Mesméan) : le maître d'ouvrage a fourni une « jurisprudence » qui pourrait justifier un refus. Mais j'estime que votre cas reste un cas limite pour le nombre de logements dans le hameau de Mesméan (qui pourrait passer au-delà de la limite après urbanisation de la parcelle), pour la définition des contours du hameau, et pour la taille de la parcelle à artificialiser (0,3 ha). Comme précédemment, je vous invite à vous rapprocher de la communauté de communes pour formuler votre demande de classement de la parcelle en 1AU.

M. et Mme Marzin : l'OAP des Aigrettes doit faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée du PLU. Les délais devraient être raisonnables.

M. Barberon : il semble que la décision ait été actée en 2021. Il me paraît envisageable d'obtenir gain de cause, même si les droits à construire ne sont jamais figés, à partir du moment où il y a eu transaction et argent versé pour un terrain « constructible ». J'ai connu des situations où les propriétaires, dans un cas similaire, disposaient d'un délai de 3 ans pour construire, faute de quoi le terrain devenait inconstructible.

M. Gueguen : la marge de recul sonore interdit malheureusement toute construction nouvelle sur votre parcelle.

Mme Le Gléau : projet privé mais d'intérêt collectif, d'autant plus rentable que vous êtes déjà propriétaire de cette parcelle en limite d'urbanisation du bourg. L'élaboration du PLUi en cours doit être l'occasion de formuler votre demande de classement de votre parcelle en 1AU. Cela me semble possible.

Mme Castel, consorts Kerouanton : le maître d'ouvrage ne répond pas directement à votre question. Votre observation lors de cette enquête publique a tout de même permis de remettre l'urbanisation du secteur de Saint Sébastien sur la table. Je vous invite également à vous rapprocher sans délais de la communauté de communes.

2.13 Résilience

Bien que la résilience du territoire ne fasse pas l'objet de la présente enquête publique, elle constitue un sujet dont l'importance est croissante. Le maître d'ouvrage est invité à dire en quoi, le projet de modification du PLU, prend en compte les besoins de résilience du territoire.

Détail des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponse du maître d'ouvrage
Rdemat 5	M. COTTEN Christophe	Courrier de 9 pages : le PLU ne va pas assez loin dans les efforts d'amélioration de la résilience du territoire. Il est certes précurseur pour l'enfouissement des réseaux mais il doit aller plus loin et obliger l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications (enfouissement actuellement incité) afin d'éviter le chaos récemment connu après le passage de la tempête Ciaran. Il n'est pas suffisant de se contenter de l'enfouissement des nouvelles portions d'extension des réseaux. L'élagage et l'abattage des arbres susceptibles d'impacter les réseaux n'est pas la bonne solution. L'enfouissement des réseaux permet également l'amélioration des paysages. Courrier qui demande au commissaire enquêteur d'émettre une réserve expresse sur le projet de modification du PLU.	Avis non exprimé	Nos documents d'urbanisme, dont la procédure de modification en cours, sont soumis au cadre de lois récent (loi Climat et Résilience, loi LOM, loi APER, etc.). Le projet du PLUi-H en tiendra compte et soulignera de nouvelles ambitions vis-à-vis des transitions.
Rdemat 6 et 7	M. COTTEN Christophe	Première de couverture et résumé du rapport spécial du GIEC à l'intention des décideurs, sur le changement climatique, la désertification, la dégradation des sols, la gestion durable des terres, la sécurité alimentaire et les flux de gaz à effet de serre dans les écosystèmes terrestres : "à l'échelle régionale, un changement des conditions des terres peut réduire ou accentuer le réchauffement et affecter l'intensité, la fréquence et la durée des événements extrêmes".	Avis non exprimé	Idem Rdemat5
Rdemat 8 et 9	M. COTTEN Christophe	Article extrait de la presse quotidienne régionale du mois d'avril 2021 : "chez EDF le changement climatique n'est pas qu'un jeu". Le groupe EDF s'est engagé pour la neutralité carbone en 2050.	Avis non exprimé	Idem Rdemat5
Rdemat 10	M. COTTEN Christophe	Article extrait de la presse quotidienne régionale du mois d'avril 2024 : "la Suisse condamnée pour inaction climatique". Selon cete jurisprudence, un Etat qui ne respecte pas ses engagements climatiques est en violation des droits humains. Cela ouvre une catégorie de recours contre les Etats.	Avis non exprimé	Idem Rdemat5

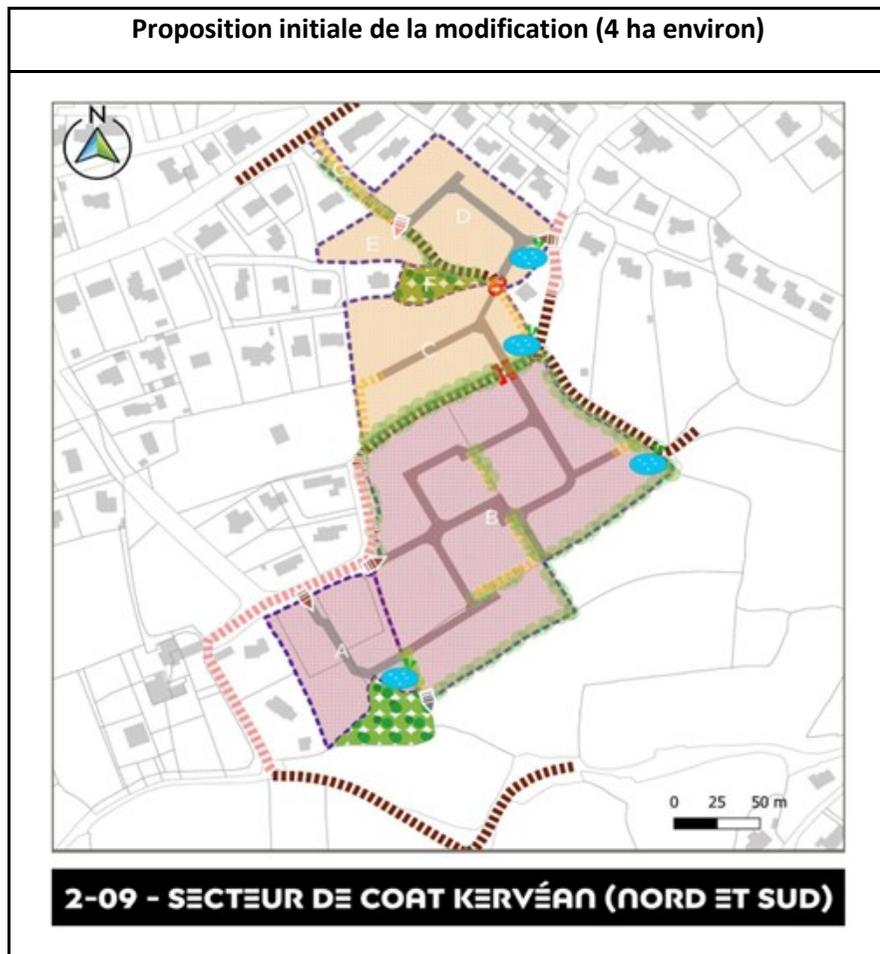
Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte. Il note que le projet de modification du PLU ne prend pas en compte ou seulement à la marge, les affaires de résilience du territoire. Il prend bonne note et approuve les remarques de M. Cotten sur l’enfouissement des réseaux.

Mais ce point ne figure pas dans l’agenda du présent projet de modification. Comme annoncé par la maîtrise d’ouvrage, il s’agira d’inclure toutes ou parties des dispositions visant à davantage de résilience, au sein du PLUi en cours d’élaboration.

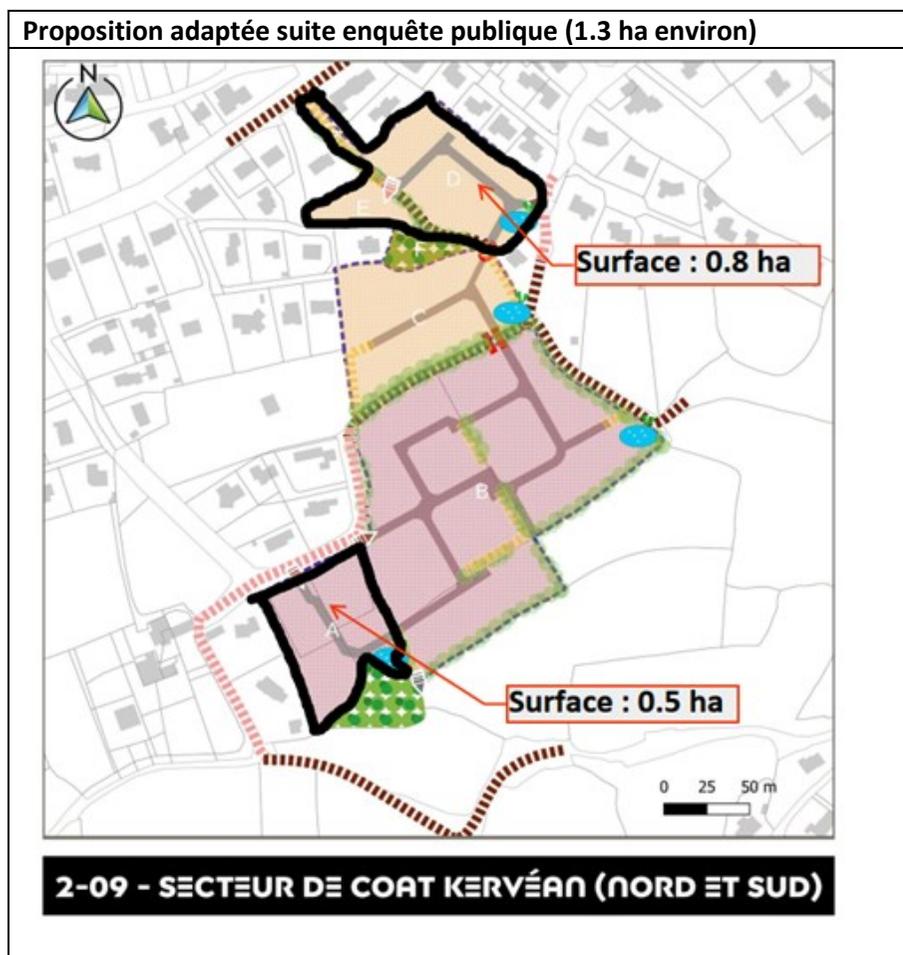
2.14 Récapitulatif des adaptations entérinées par le maître d’ouvrage pour le projet de modification n°1 du PLU

2.14.1 OAP de Coat Kervéan



Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

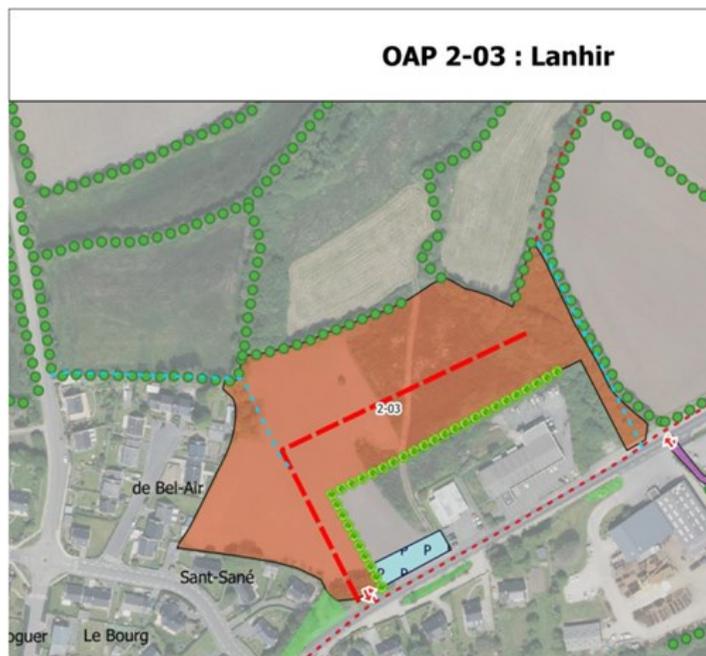
Seules les zones A, D et E sont ouvertes à l'urbanisation (1AUh). Il s'agit de la partie nord de Coat Kervéan et de la partie sud-ouest. Cela représente 1.3 ha. Les zones B, C et F resteront classées en 2AUh pour une urbanisation à long terme.



Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

2.14.2 OAP de Lanhir

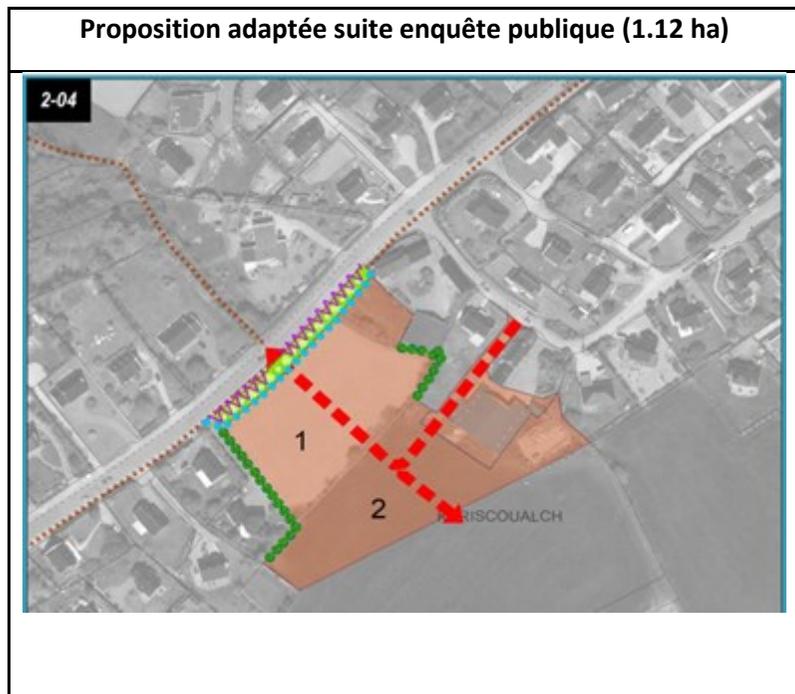
La densité de l'OAP est augmentée et portée à 25 logements/ha



Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

2.14.3 OAP de Keriscoualc'h

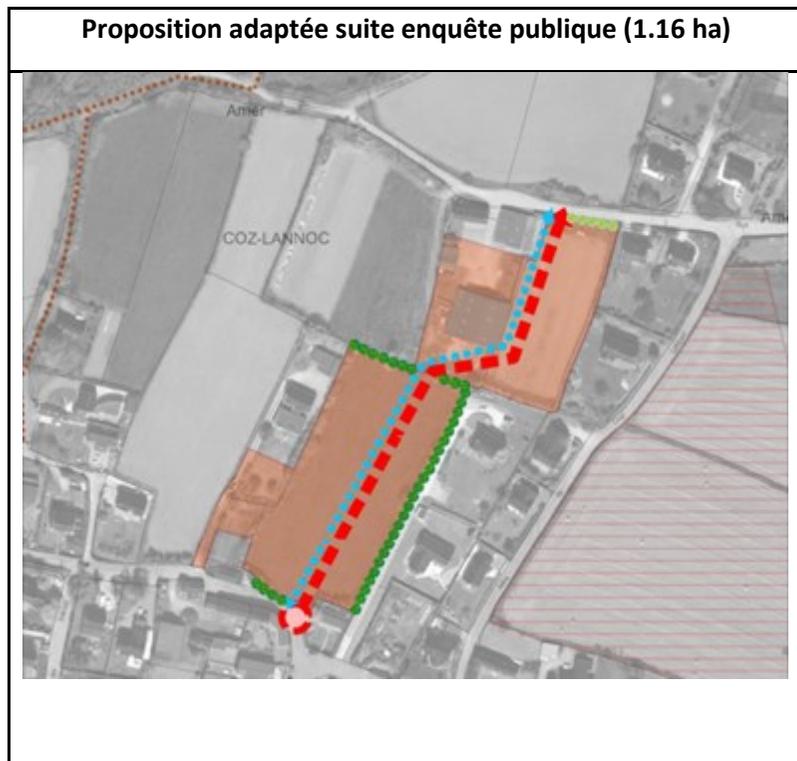
La zone dans sa globalité reste ouverte à l'urbanisation (1AUh). Pas de reclassement en 2AUh.



Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

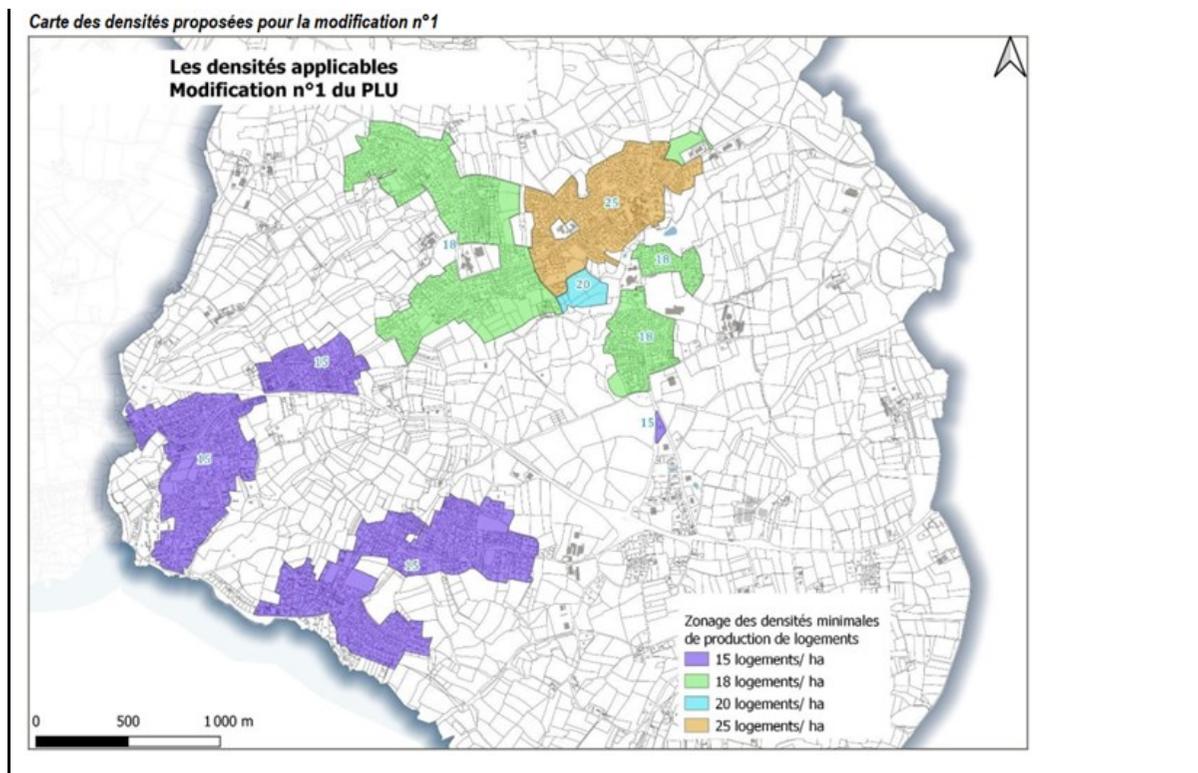
2.14.4 Secteur de Coz Lannoc

La zone dans sa globalité reste ouverte à l'urbanisation (1AUh). Pas de reclassement en 2AUh.



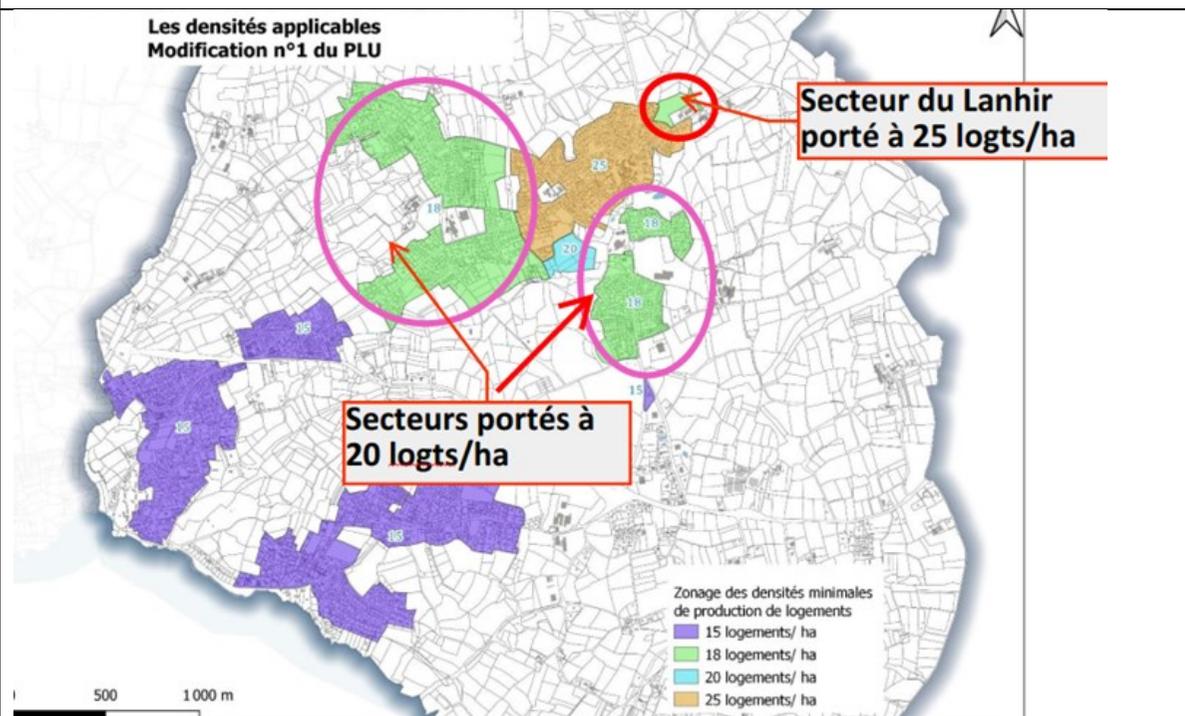
Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

2.14.5 Densité appliquée par zone



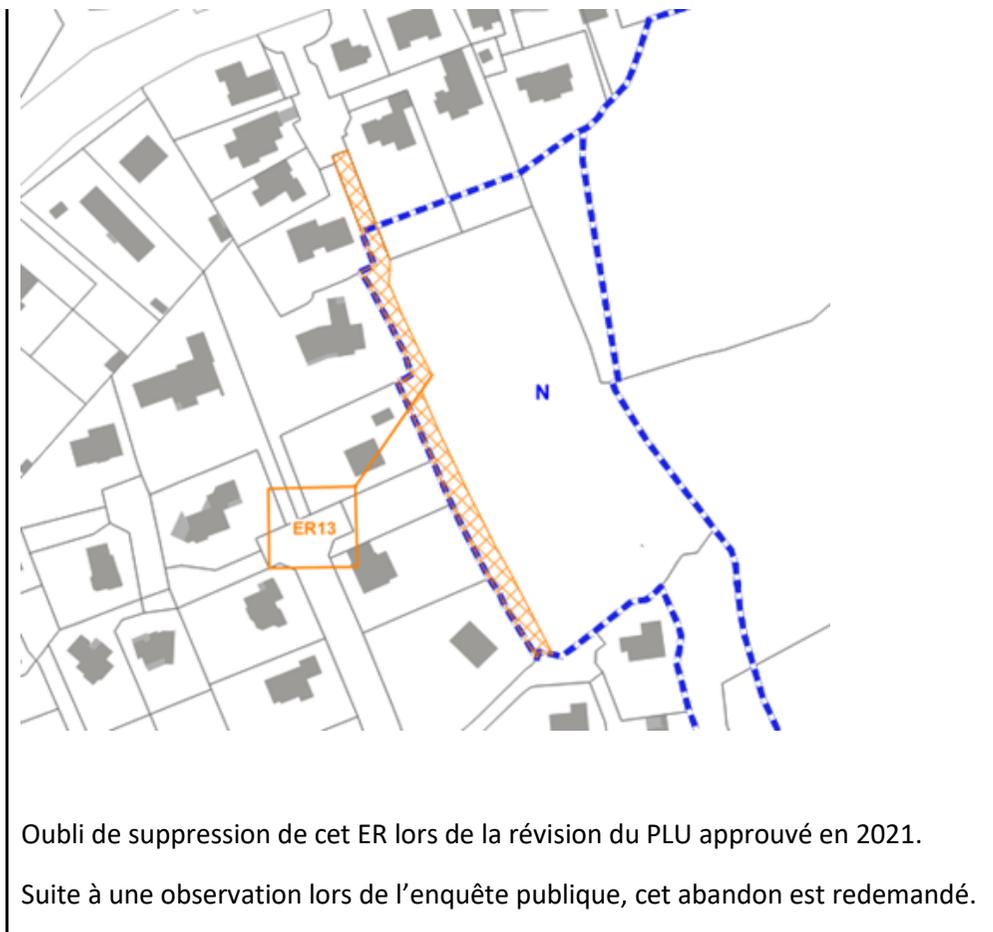
Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

Proposition adaptée suite enquête publique



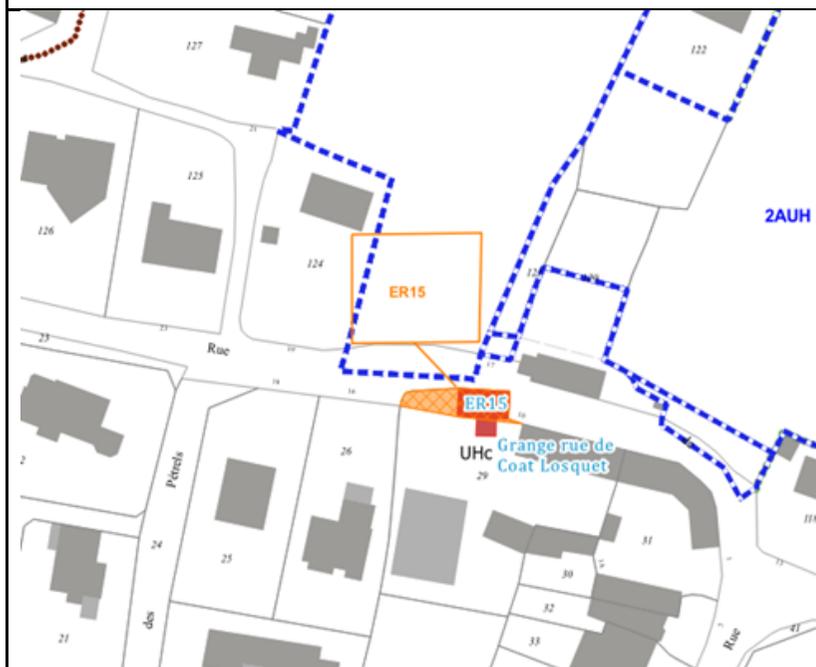
- Densité portée de 18 à 20 logts/ha sur les secteurs périphériques du bourg (coloris verts), excepté le secteur du Lanhir porté à 25 logts/ha, identique à la densité du bourg.
- Pas de changement pour les villages, densité de 15 logts/ha conservée.

2.14.6 Emplacements réservés



Le commissaire enquêteur : Jean-Luc ESCANDE – EP n°240043/35

ER n°15 élargissement rue de Coat Losquet (démolition crèche)



Proposition d'abandonner cet emplacement réservé puisque le bâti existant fait office de ralentisseur pour limiter la vitesse de circulation sur cette voie.

2.14.7 Règlement écrit

➤ Point sur les toitures

Proposition initiale de la modification
<p>ARTICLES UH.11 / AU 11 / A 11 et N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN</p> <p>[...]</p> <p>2. GENERALITES</p> <p>[...]</p> <p>Sur l'ensemble du territoire de la commune, le volume principal des maisons d'habitation doit être identifiable par une toiture d'aspects ardoise à 2 pans sauf dans les Espaces Proches du Rivage, où les toitures d'aspect plat (plate, mono pente, bombées) pourront être autorisées pour permettre de bénéficier de la vue mer ou préserver celle du voisinage à condition de le justifier.</p>

Proposition adaptée suite enquête publique
<p>ARTICLES UH.11 / AU 11 / A 11 et N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN</p> <p>[...]</p> <p>2. GENERALITES</p> <p>[...]</p> <p>Sur l'ensemble du territoire, le volume principal des maisons d'habitation doit être identifiable par une toiture à deux pentes. La pente de toiture sera de 35° minimum</p>

➤ *Point zone Ni Bois de Pin*

Proposition initiale de la modification

Article N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des annexes**, calculée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **2,70 m** ou 3,30 m pour les carports.

2. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants **à usage d'habitation et ceux situés dans les espaces proches du rivage** devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

[...]

Proposition adaptée suite enquête publique

Article N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des annexes**, calculée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **2,70 m** ou 3,30 m pour les carports.

2. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants **à usage d'habitation et ceux situés dans les espaces proches du rivage** devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

[...]

En zone Ni, hors espaces proches du rivage, la hauteur des bâtiments sera limitée à 12 m.

3 AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1 Propos liminaire

J’estime que le projet initial de modification du PLU, porté à l’enquête publique, n’était globalement pas satisfaisant.

A l’issue de l’enquête et de la remise du PV de synthèse, la maîtrise d’ouvrage est revenue sur nombre de points du dossier, soulevés par le public et le commissaire enquêteur, et a sensiblement ajusté son projet.

Le mémoire en réponse du maître d’ouvrage ainsi que le point récapitulatif des modifications apportées au projet initial, qui figure au paragraphe 2.14 du présent document, constituent la référence documentaire sur laquelle se fondent l’avis et les conclusions du commissaire enquêteur.

3.2 Développement

Le projet initial de modification n°1 du PLU de la commune de Locmaria Plouzané comporte plusieurs dispositions intéressantes.

La création de l'aire d'accueil des gens du voyage sur la route de Plouzané constitue le meilleur compromis possible

Le projet de modification n°1 prévoit de doter la commune d'une aire d'accueil des gens du voyage pour se mettre en conformité avec la loi dite « Besson » qui impose l'inscription au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des communes de plus de 5000 habitants.

Le commissaire enquêteur regrette l'absence de réelles justifications sur le nombre de places de stationnement à construire mais reconnaît que la localisation du projet constitue un très bon compromis à la fois pour la commune mais aussi pour la communauté des gens du voyage. L'aire sera confortable (sanitaires à la place et emplacements de 200 m²), à la fois proche du centre bourg et avec un accès direct sur la route de Plouzané.

La fermeture à l'urbanisation du secteur de Kervorgar est satisfaisante

Le commissaire enquêteur estime que projet de déclassement de l'OAP est pleinement justifié. Bien que ces parcelles constituent une dent creuse de l'urbanisation du bourg, cette OAP est excentrée et son accessibilité peu aisée. Son reclassement en zonage 2AU permettra l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs du bourg au plus près des commerces et services.

Il faut se résoudre à la fermeture à l'urbanisation du secteur de Keraveloc

L'OAP de Keraveloc est un site qui a clairement une vocation à être urbanisé dans le cadre d'une extension future de l'urbanisation du village de Trégana. Bien situé, facilement accessible, dans un cadre privilégié, il doit, en temps et en heure, redevenir urbanisable et il constitue de facto la dernière tranche d'une extension d'urbanisation précédente.

Ce secteur temporairement déclassé devrait participer à terme au maintien d'une offre diversifiée pour l'installation de nouveaux habitants sur la commune.

Conscient cependant des équilibres à trouver et des contraintes de limitation des possibilités d'artificialisation, le commissaire enquêteur approuve le choix de la commune de déclasser ce secteur en 2AU, compte-tenu de l'existence de possibilités de construire à Trégana, sur l'OAP de Coz Lannoc et sur l'OAP des Aigrettes (hors projet de la présente modification mais qui devrait faire l'objet d'une modification simplifiée à brève échéance).

Le commissaire enquêteur approuve divers ajustements du règlement écrit

Concernant l'ajustement de l'inventaire du patrimoine bâti, l'ajustement des règles des hauteurs des annexes, des règles des clôtures en bordure de voies d'excellence paysagère, des futures règles d'implantation des panneaux photovoltaïques, de l'inventaire du patrimoine bâti, des règles d'installation d'éoliennes sur le territoire, ces ajustements me paraissent pertinents.

Pour avoir visité l'ancienne caserne de la marine de Toulbroc'h, je reconnais l'intérêt d'inscrire ces 4 bâtiments (hors bâtiments de stockage) à l'inventaire du bâti de qualité.

Les emplacements réservés n° 16 et n° 17 sont justifiés

L'emplacement réservé n°16 au centre bourg devrait permettre d'améliorer un virage difficile pour les croisements. Nonobstant la pertinence des remarques formulées au cours de l'enquête publique, c'est bien la simplicité des travaux de chaussée et par là même leur coût réduit pour les finances de la collectivité qu'il faut prendre en compte pour justifier le maintien de cet emplacement réservé.

Je suis également favorable au maintien de l'emplacement réservé n°17 sur Porsmilin. Le site (commerces et services) me paraît contraint dans ses perspectives de développement par un nombre trop limité de places de parking.

Le commissaire enquêteur expose ci-après une disposition qui figurait sur le projet initial de modification du PLU, qui a été retirée post enquête et qui pose problème.

Concernant l’emplacement réservé n°15, le commissaire enquêteur agrée que l’édifice ne constitue pas un danger pour la sécurité des personnes et des biens, et qu’il est un témoin du passé agricole des lieux. La grange est cependant en mauvais état, et nécessiterait beaucoup d’investissements pour être réellement mise en valeur. Je suis favorable à la conservation de l’emplacement réservé visant à l’élargissement de la rue de Coat Losquet. Ce point d’ordre secondaire ne fera cependant pas l’objet d’une réserve ni même d’une recommandation.

Le projet ajusté, post enquête publique, comporte de nombreuses améliorations consenties par la maîtrise d'ouvrage.

Le règlement écrit a bien évolué

Sur la question des toitures, la rédaction initiale comportait des dispositions contestables. Le commissaire enquêteur prend acte du choix effectué dans le projet remanié après enquête, je cite le mémoire en réponse « la décision s'est portée plutôt en faveur d'un règlement écrit précisant des maisons à toit 2 pans sur la totalité du territoire (pente à 35° minimum) ». Cette décision, c'est indéniable, simplifiera les tâches du service instructeur. La proposition initiale, qui mentionnait des possibilités de toitures plates en EPR pour favoriser les vues sur mer, souffrait, à mon sens, d'une certaine faiblesse rédactionnelle. Avis favorable à la nouvelle formulation post enquête publique.

Sur l'évolution souhaitable de la zone Ni du « Bois de pins », les perspectives de construction d'un ensemble hôtelier semblent tout à fait en adéquation avec les objectifs communautaires. Les terres agricoles environnantes ne seront pas impactées. En revanche, un doute subsistait sur le libellé du règlement écrit soumis à enquête publique. Le commissaire enquêteur approuve l'ajout post enquête de la mention de hauteur maximale de 12m qui figure désormais sur le règlement applicable au secteur Ni. La qualité paysagère du site en dépend.

Le commissaire enquêteur approuve la modification post enquête sur l'Emplacement Réservé n°13

Pour cet emplacement réservé, le maître d'ouvrage a reconnu un oubli. La suppression de cet Emplacement Réservé avait déjà été actée lors de la révision du PLU en 2021. Cet Emplacement Réservé doit logiquement être supprimé.

La nouvelle OAP de Coat Kervean évite le piège d'une « urbanisation aux forceps »

Je me félicite des décisions prises dans le projet remanié après enquête. Une urbanisation plus limitée du secteur de Coat Kervean constitue un bon compromis. La prise en compte de quelques éléments paysagers oubliés et mentionnés supra (secteurs A et D) est également une bonne chose.

L'urbanisation plus modeste prévue sur Coat Kervean devrait permettre une insertion aisée dans le tissu urbain existant tout en préservant l'environnement et le cadre de vie. Les accès actuels sont en mesure de supporter ces deux extensions mesurées de l'urbanisation.

Le secteur de Keriscoualc'h repasse en 1AUH

Le commissaire enquêteur se félicite également de la décision du maître d'ouvrage de revenir sur les dispositions du projet initial qui fermait ce secteur à l'urbanisation. Ce secteur de 1,12 ha, est logiquement urbanisable. Il permettra de densifier le bourg en comblant une dent creuse. Les réseaux y sont directement accessibles.

Le développement du bourg le long de la route de Kerfily, est d'autant plus souhaitable que cette approche permettra non seulement de préserver l'environnement (éloignement des zones humides ou absence de biodiversité remarquable) mais aussi d'offrir aux Lanvéneçois et à de nouveaux arrivants de la diversité dans le choix des possibles.

L'OAP de Coz Lannoc est maintenue

La zone reste ouverte à l'urbanisation (1AUh). Je me félicite de cette décision post enquête publique. Cette OAP vient compléter l'offre globale sur Trégana, secteur prisé, qui se limitera désormais à l'OAP de Coz Lannoc et au secteur des Aigrettes (où 7 logements individuels sont en projet, lotissement qui fera l'objet d'une modification simplifiée, en cours d'élaboration). Coz Lannoc constitue une opportunité d'urbanisation limitée et raisonnable, mais qui permettra quand même d'offrir aux Lanvéneçois et à de nouveaux habitants de la diversité dans le choix des possibles. Tous nos concitoyens n'ont pas vocation à construire ou habiter les centre-bourg. Il s'agit là d'exploiter une possibilité offerte par le SCoT du Pays de Brest pour les secteurs identifiés comme villages, en permettant d'élargir le champ des possibles. Le centre bourg ne doit pas constituer l'unique perspective pour les personnes désireuses de s'établir dans la commune dans un logement neuf.

L'artificialisation est toujours bien maîtrisée

Dans le projet de modification initial, le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers était déjà stable par rapport au PLU révisé de 2021. J'estime que le projet de modification présenté à l'enquête était raisonnable en matière d'artificialisation, compte-tenu des objectifs communaux de production de logements.

Le projet remanié après enquête publique va plus loin puisqu'il réduit, sauf erreur, de 0,5 ha les surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU révisé. Il démontre, de ce point de vue, les efforts de la commune pour anticiper les directives des documents d'urbanisme supra communaux.

Les densités ont été sensiblement revues

Presque toutes les densités ont été relevées. Le projet présenté à l'enquête constituait déjà, en matière de densité, un premier pas certes un peu timide. Le projet après enquête témoigne du franchissement d'un nouveau palier pour le secteur de Lanhir en particulier, mais aussi pour l'ensemble des secteurs à urbaniser sur le bourg. Le commissaire enquêteur approuve cette décision. Il souligne que cette densification somme toute encore relative mais raisonnable et cohérente compte-tenu de l'existant, évite de dénaturer au sens propre, en réduisant l'artificialisation mais aussi en évitant de transformer trop radicalement le paysage communal. Je souligne également que, dans certains contextes ou certaines communes, l'alternance des logements collectifs et individuels est une véritable réussite. Le secteur de Lanhir, compte-tenu de sa nouvelle densité, pourrait connaître cette alternance réussie des différents types de logements.

Le commissaire enquêteur approuve par ailleurs le maintien des densités sur les villages de la commune ; il s'agit avant tout, pour ces villages prisés, de conserver leur caractéristiques « rurales ».

3.3 Conclusion et avis

En synthèse, **le projet ajusté de modification du PLU est équilibré et séduisant. Il autorise la poursuite d’un développement jugé harmonieux de la commune, en préservant les équilibres environnementaux et agricoles mais aussi des possibilités variées d’installation pour les nouveaux arrivants. Il anticipe les contraintes à venir des documents d’urbanisme supérieurs.**

Pour les différentes raisons évoquées supra, le commissaire enquêteur émet un

Avis favorable

au projet de modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Locmaria-Plouzané.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 03 juillet 2024

Le commissaire enquêteur



Jean-Luc ESCANDE