

mer. 13/11/2024 17:25

concertation préalable relative à la modification n°4 du PLU du Conquet [à l'attention du Président de la CCPI]

À GG-REGISTRES-URBA

Elements graphiques.pdf
3 MB

Elements constitutifs procedure.pdf
367 KB

ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à votre organisation. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr.

Monsieur le Président de la CCPI,

Par délibération du Conseil communautaire du 25 septembre 2024, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI) a adopté la mise en œuvre d'une concertation préalable de la modification n°4 du PLU du Conquet.

Cette modification du PLU amende l'orientation d'aménagement (OA) du camping de Keringar considérant « *une erreur matérielle dans la description des accès et dessertes dans l'orientation d'aménagement (OA) touristique de Keringar* ».

Riverain de la rue Pierre Loti au Conquet et considérant être impacté par ce projet, je vous prie de bien vouloir prendre en considération mon avis à ce sujet.

Par délibération en date du 14 /12/ 2022, la CCPI a adopté la modification N°3 du PLU du Conquet présentant les modifications relatives à l'orientation d'aménagement du camping de Keringar suite à enquête publique. Un règlement écrit et un document écrit ont été élaborés suite à l'adoption de cette modification.

La notice explicative relative à la modification N° 4 du PLU de la ville du Conquet exclue la desserte de ce projet de camping par l'est en raison d'une habitation privée et son jardin.

Cette notice indique bien (page 17) 2 accès au nord (côté rue du Presbytère) ; or page 47 de cette notice, il est indiqué qu'un accès secondaire serait éventuellement possible via la rue Pierre Loti excluant désormais la seule desserte par l'est mentionnée par la modification du PLU n°3 .

Cette exclusion d'accès par l'est est insuffisamment décrite et motivée ; deux accès sont néanmoins envisageable considérant qu'un accès peut être obtenu par la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Concernant l'accès secondaire via la rue Pierre Loti, cette voie est trop étroite pour permettre un accès au projet de camping. Dans son rapport d'enquête publique en date du 30 août 2022, le commissaire enquêteur indique : « *Que l'accès aux parcelles B1399 et B1400 par la voie communale située sur le côté Sud n'est pas souhaitable, compte tenu de l'étroitesse de la voie routière ; le croisement des véhicules est pratiquement impossible.* »

Les accès principaux ou secondaires via envisagés par ce projet de modification de l'OA du camping de Keringar via deux impasses étroites présentent des insuffisances d'accessibilité des engins de secours

La complexité de la procédure de modification de l'OA du projet du camping de Keringar , les contradictions et des incohérences ne permettent pas d'évaluer les tenants et aboutissants de ce projet.

En outre, l'absence de présentation du projet de camping ne permet pas d'évaluer l'impact environnemental d'une activité sur des parcelles qui sont à l'état naturel depuis 2011, tant pour les riverains limitrophes que l'ensemble du bourg de Lochrist en termes de nuisances liées à l'afflux de circulation que d'éventuelles nuisances sonores.

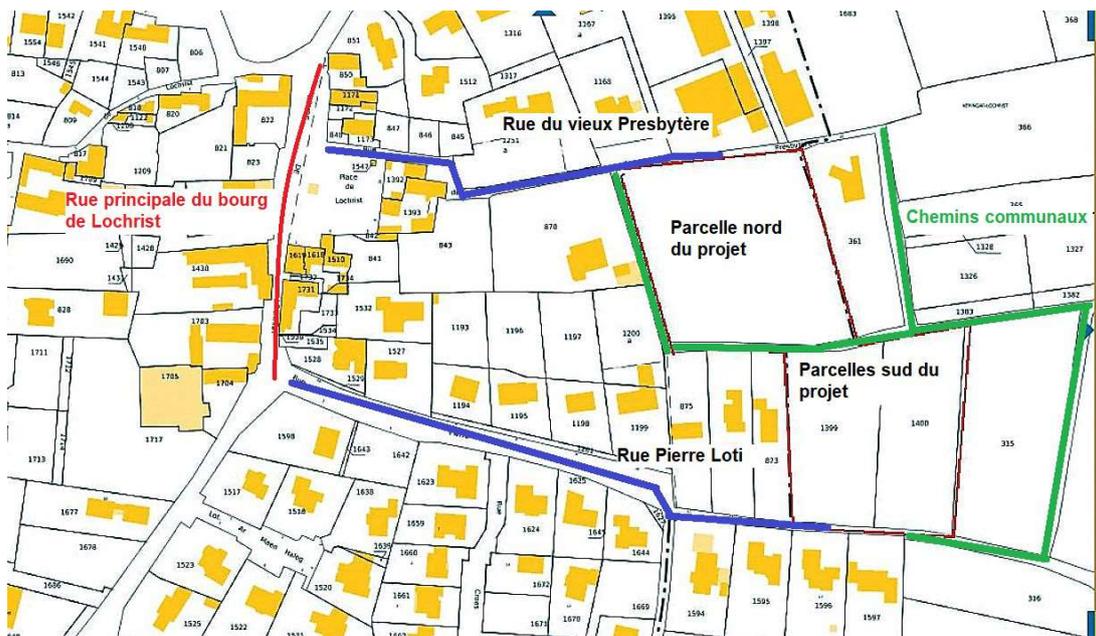
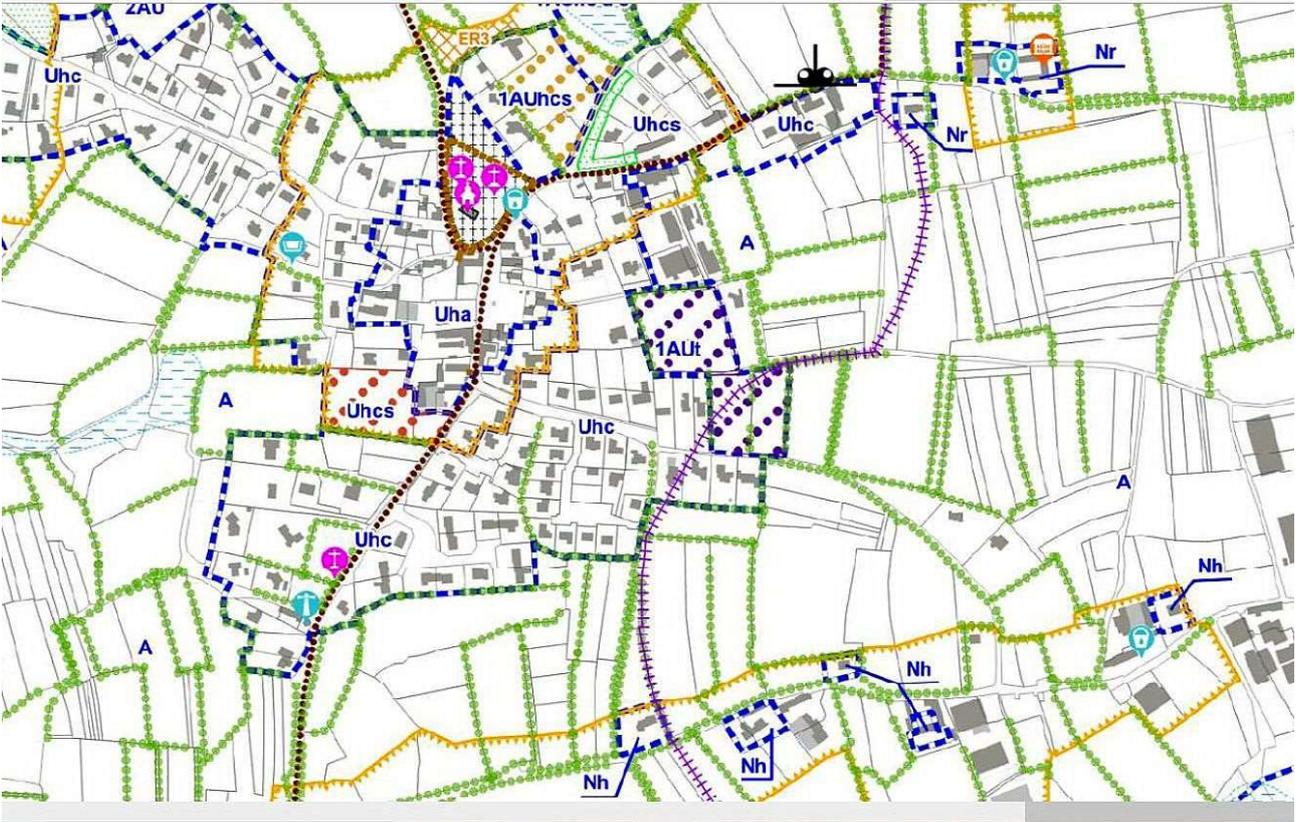
Comme l'indique le commissaire enquêteur dans ses conclusions du 30/08/2022 concernant la modification du PLU n° 3, il n'y aucune présentation d'un projet d'aménagement du futur camping, tenant compte de l'ensemble des contraintes ; cette remarque reste d'actualité.

Ce projet de modification n° 4 du PLU de la ville du Conquet concernant l'OA du projet de camping de Keringar ne m'apparaît pas suffisamment justifié et souligne réellement la question de l'opportunité du projet comme l'avait indiqué le commissaire enquêteur dans ses conclusions relatives à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Conquet en date du 30/08/ 2022 ainsi que l'imprécision quant à l'organisation, le fonctionnement interne, indiqué par Monsieur Le Préfet dans la synthèse des avis, annexé à la délibération de la CCPI en date du 14/12/2022.

Christophe EVEN

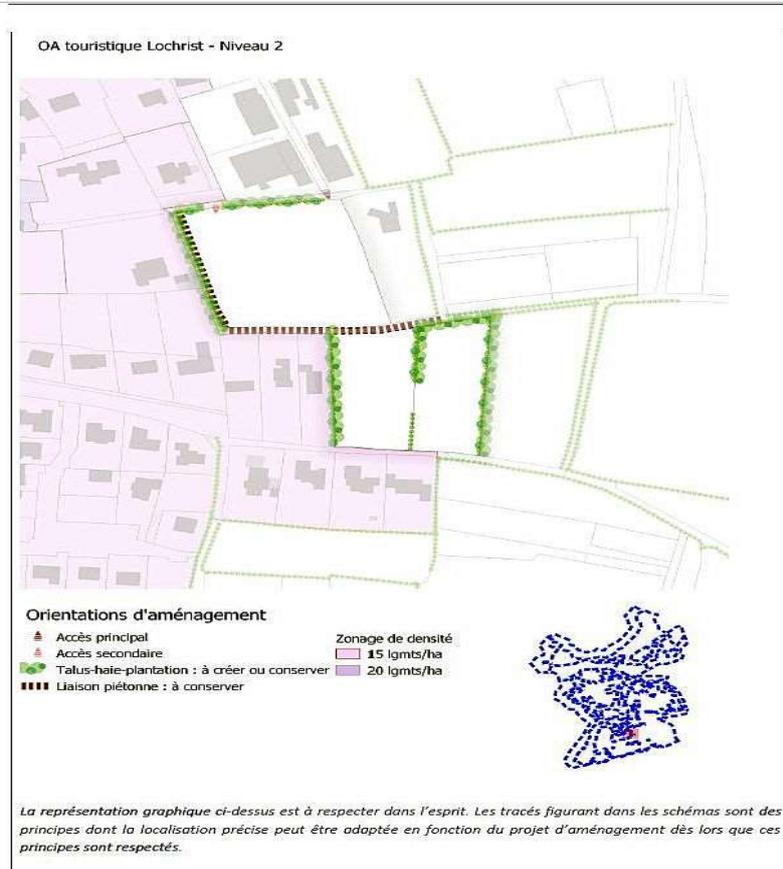
Eléments graphiques relatifs à l'orientation d'aménagement (OA) du camping de Keringar (consultation Modification N°4 du PLU du Conquet)

Plan de situation :

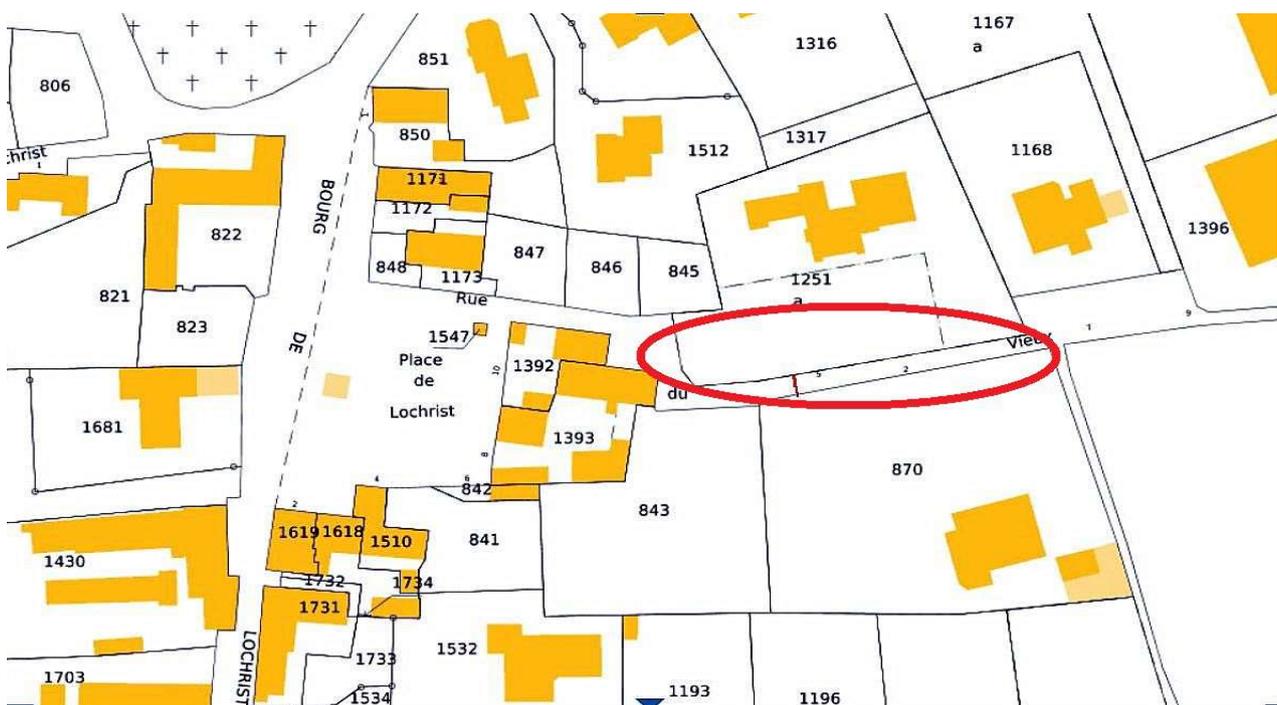


Présentation des principes d'accès :

Aucun accès secondaire possible n'est indiqué au sud (rue Pierre Loti) du schéma proposé dans la modification du PLU n° 3 et restant valable. Les deux accès indiqués (secondaire et principale) sont situés au nord (rue du vieux presbytère), **dans le projet validé.**



Accès par l'impasse de la rue du vieux presbytère

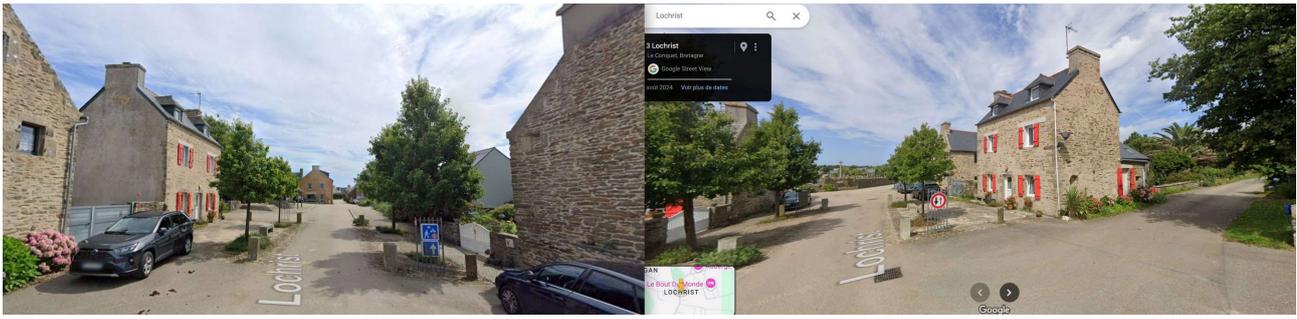


Bien que les accès principaux et secondaires soient prévus rue du vieux presbytère, cette voie reste très étroite par endroits (largeur de 3m)



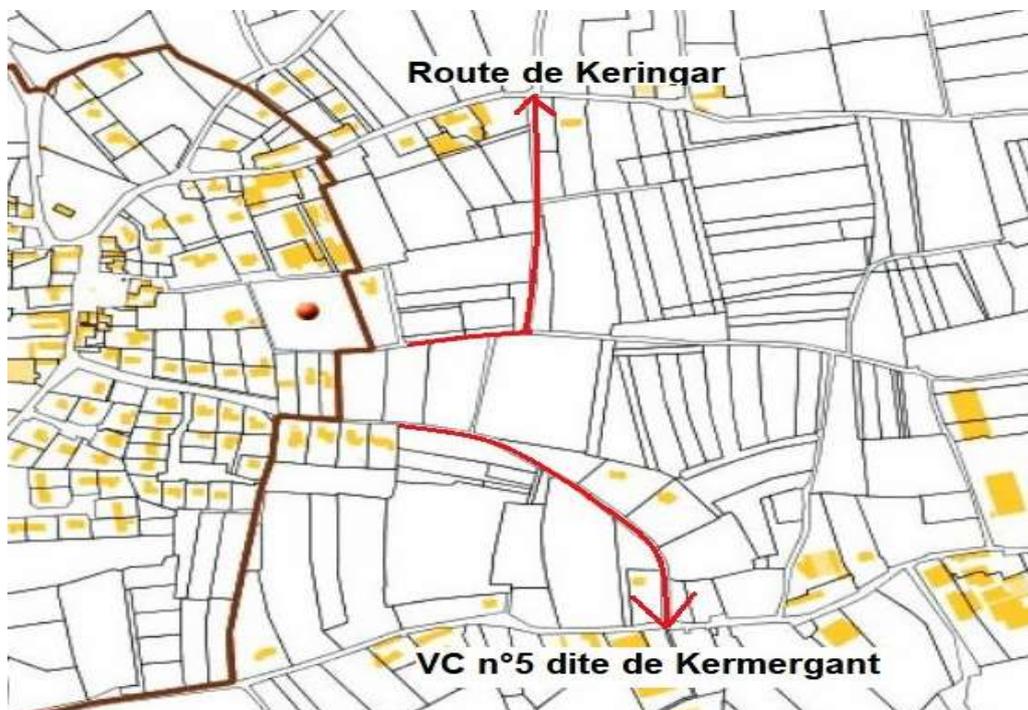
Accès par l'impasse de la rue Pierre Loti





Accès par l'est

La modification du PLU du Conquet n° 4 exclue la possibilité d'accès par l'est.
Deux possibilités d'accès s'offrent néanmoins comme accès principale ou secondaire :



Concernant l'accès au Nord Est de Lochrist (débouché route de Keringar) via un chemin communal existant, la viabilisation et un alignement sur les parcelles agricoles permettraient un accès principal suffisamment large **notamment pour l'accessibilité des secours pompiers.**



Concernant l'accès au sud-est du projet en prolongement de la rue pierre Loti via l'impasse de Ti Gwenn, celui-ci pourrait constitué un accès secondaire en sens unique et offrant un débouché aux riverains de la rue Pierre Loti vers Kerinou.



Eléments constitutifs de la procédure de modification N°4 du PLU du Conquet, relatif à l'orientation d'aménagement (OA) du camping de Keringar

Eléments de procédure	Remarques
<p>Les objectifs initiaux en date du 05/08/2022 de la modification N° 4 du PLU du Conquet ont été introduits par arrêté de la CCI en date du 05/08/2022. La modification N° 3 du Conquet était alors en cours.</p> <p>https://www.pays-iroise.bzh/app/uploads/2023/03/arrete_prescription_mplu4_leconquet.pdf</p>	<p>Aucune modification des orientations d'aménagements (OA) du camping de Keringar n'est présentée dans cet arrêté puisque les OA faisaient déjà l'objet d'une consultation dans le cadre de la modification N°3.</p>
<p>La modification N° 3 du PLU du Conquet a été adoptée le 14/12/2022 par délibération de la CCPI</p> <p>https://www.pays-iroise.bzh/app/uploads/2023/03/cc2022_12_42-modification-n3-plu-du-conquet-approannexes.pdf</p> <p>Synthèse des avis :</p> <p>Préfet [avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations] : « il aurait été souhaitable que les OA tiennent compte de leur environnement proche et large et d’être plus précis quant à leur organisation, fonctionnement interne et la typologie du bâti attendu »</p> <p>Commissaire Enquêteur :</p> <p>Demander au propriétaire de la zone 1AUt, la présentation d'un projet d'aménagement de son futur camping, tenant compte de l'ensemble des contraintes énoncées ci-dessus, ainsi qu'un calendrier d'exécution du projet.</p> <p>Réponse CCPI :</p> <p>Une Orientation d'aménagement est mise en place sur le secteur de la zone 1AUt; ainsi le porteur de projet devra respecter le règlement de la zone 1AUt et tenir compte des contraintes de l'orientation d'aménagement.</p>	<p>Plusieurs réponses et remarques ont été enregistrées par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. Des prescriptions du commissaire enquêteur ont été émises dans son rapport</p> <p>https://www.pays-iroise.bzh/app/uploads/2023/03/rapport-plu.3-le-conquet.pdf</p> <p>Extraits rapport</p> <p>« Que l'accès aux parcelles B1399 et B1400 par la voie communale située sur le côté Sud n'est pas souhaitable, compte tenu de l'étroitesse de la voie routière ; le croisement des véhicules est pratiquement impossible. »</p> <p>Réponse pétitionnaire : <i>L'usage agricole paraît difficile puisque la zone est désormais entourée d'habitations et difficile d'accès compte tenu de la taille des engins agricoles actuels.</i></p> <p><u>ainsi que dans ses conclusions</u></p> <p>https://www.pays-iroise.bzh/app/uploads/2023/03/conclusions-plu.3-le-conquet.pdf</p> <p>« S'il s'avère exact que l'activité de ferme pédagogique n'existe plus, il serait nécessaire d'obtenir un calendrier de projet précis, validé par l'Architecte des Bâtiments de France. »</p> <p>« En cas d'absence de projet validé, d'un calendrier pour la mise en service de ce camping,</p>

	<p>il me semblerait préférable de reclasser cette zone en « N » (naturelle), ce qui supprimerait les craintes exprimées d'une extension de l'urbanisme. »</p> <p>...</p> <p>« En ce qui concerne le remplacement de la zone 1AUI en zone 1AUt hormis les différents problèmes d'accès, la nature du projet n'est pas clairement démontrée (absence de descriptif des installations futures). L'analyse des incidences environnementales indique un impact négligeable sur tous les éléments examinés. »</p> <p>...</p> <p>« Je RECOMMANDE : ... »</p> <p>« De demander, au propriétaire de la zone 1AUt, la présentation d'un projet d'aménagement de son futur camping, tenant compte de l'ensemble des contraintes énoncées ci-dessus. ainsi qu'un calendrier d'exécution du projet. - En cas de non aménagement du futur camping, conformément au calendrier d'exécution présenté, il serait préférable de reclasser la zone 1AUt en zone « N » naturelle.. »</p>
<p>Suite à l'adoption de la modification N° 3 du PLU du Conquet un règlement écrit de la modification a été élaboré</p> <p>file:///C:/Users/33666/Downloads/Urbanisme-PLU-R%C3%A8glement%20%C3%A9crit.pdf</p>	
<p>Suite à l'adoption de la modification N° 3 du PLU du Conquet, un document de présentation de la modification a été réalisé:</p> <p>https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_29040/64ff7a0d17a91076ec6247ea697deb2a/29040_orientations_aménagement_20221214.pdf</p>	<p>2 documents permettent de résumer la modification du projet illustrer d'un document graphique (pages 15 et 16) dans ce document de présentation.</p>

<p>Lors de la délibération du 25/09/2024, la CCI amende la modification du PLU N° 4 d'une modification de la description des accès invoquant : « <i>une erreur matérielle dans la description des accès et dessertes dans l'orientation d'aménagement (OA) touristique de Keringar</i> »</p> <p>https://www.pays-iroise.bzh/app/uploads/2024/10/CC2024_09_11-MPLU4-Le-Conquet-decision-relative-realisation-ou-non-dune-evaluation-environnementale-suite-avis-MRAe.pdf</p>	
<p>Une notice de la modification N° 4 reprenant les amendements de modification de la description des accès et dessertes dans l'orientation d'aménagement (OA) touristique de Keringar a été réalisé (Pages 3,17, 46 et 47)</p> <p>https://www.pays-iroise.bzh/app/uploads/2024/10/20240426_NOTICE_MPLU4_LECONQUET_N_OTIF.pdf</p>	<p><u>NOTE</u> :</p> <p>Page 17 de la notice il est indiqué : « Le schéma des principes d'aménagement indiquait quant à lui 2 accès au Nord au niveau de la rue du Vieux Presbytère.</p> <p>... le schéma proposé * reste valable. »</p> <p>Page 47 : le document graphique indique : « 2 accès principaux possibles à partir de la rue du Vieux Presbytère au Nord. 1 seul accès secondaire éventuellement possible à partir de la rue Pierre Loti. »</p> <p>(*) Cf document graphique de présentation (page 15) de la modification N° 3</p> <p>https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_29040/64ff7a0d17a91076ec6247ea697deb2a/29040_orientations_aménagement_20221214.pdf</p>

Liens utiles :

Présentation CCPI de la modification N°3 : <https://www.pays-iroise.bzh/ma-communaute-de-communes/actions-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui-h/evolution-des-documents-durbanisme-communaux-plu-cc/procedures-anterieures/modification-n3-du-plu-du-conquet/>

Présentation CCPI de la modification N°4 : <https://www.pays-iroise.bzh/ma-communaute-de-communes/actions-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui-h/evolution-des-documents-durbanisme-communaux-plu-cc/modification-n4-du-plu-du-conquet/>

Site Geoportail-urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-4.759193344681799&lat=48.34383948347076&zoom=17&mton=-4.758534&mlat=48.344907>

Guide d'accessibilité des engins de secours - SDIS 29 - 2018 : <https://www.calameo.com/read/002060374f0eae7a15bb8>