

## Département du Finistère



### **Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Plougonvelin**

Arrêté Communauté de Communes du Pays d'Iroise du 1 octobre 2024

**Enquête publique du 8 novembre 2024 à 9h00 – 9 décembre à 17h00**

Commissaire enquêteur : Bruno BOUGUEN.

Décision du Président du tribunal administratif de Rennes du 13 décembre 2023.

### **Document 2/2 CONCLUSIONS ET AVIS**

Plouguerneau le 6 janvier 2025

## SOMMAIRE

1. Objet et déroulement de l'enquête publique.....	3
1.1. Objet de l'enquête publique .....	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique .....	4
2. Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier .....	4
2.1 Dossier soumis à l'enquête .....	4
2.2 Les mesures de publicité - communication.....	4
2.3. L'enquête publique et son déroulement.....	5
3. Analyse des points évoqués dans la modification n°2 .....	6
3.1. Délaissement abrogé Emplacement Réservé ER 04 .....	6
3.2. Emplacement Réservé (ER 3 ; ER30 ; ER32 ; ER27...) .....	8
3.3. Ouverture à l'urbanisation partielle zone 2AUH de Kerjérôme .....	9
3.4. Zone humide .....	11
3.5. Zone 2AUh du Perzel.....	11
4. Réponse aux questions du commissaires enquêteur.....	12
4.1. Direction de la coordination des politiques publiques.....	12
4.2. Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe novembre 2023 ...	12
4.3. Région Bretagne 26 janvier 2024 .....	13
4.4. OAP du secteur de Saint-Mathieu.....	14
5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la modification n°2 du PLU	15

Annexe : Mémoire en réponse de la CCPI au PVS

### **Avertissement :**

Dans le rapport, document 1/2, j'ai présenté l'objet et le cadre général du projet, le cadre juridique, le contenu du dossier soumis à enquête, l'organisation et le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations recueillies.

Le présent document 2/2 consigne, dans une présentation séparée conformément aux dispositions du code de l'environnement, mes conclusions motivées. Le commissaire enquêteur se devant dans ce document, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera ce qui a motivé le projet, mes appréciations, le déroulement de l'enquête ainsi que sur les remarques recueillies, puis mon avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

## **1. Objet et déroulement de l'enquête publique**

### **1.1. Objet de l'enquête publique**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plougonvelin approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 février 2018 ayant ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2018 et d'une procédure de modification n°1 du PLU.

Par arrêté du Président en date du 16/05/2022, la procédure de modification n°2 du PLU de Plougonvelin a été acté.

Le dossier de modification n°2 aborde les points suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation partielle la zone 2AUH de Kerjérome au niveau des parcelles cadastrales AC85, AC202, AC203, AC76, AC171 et AC206, ce qui nécessitera une étude du potentiel foncier pour justifier du besoin d'ouvrir cette zone à l'urbanisation ;
- Reclassez la zone 2AUh du Perzel (à vocation d'habitat) en zone NL (naturelle de loisir) pour constituer une coulée verte (présence de plans d'eau, cours d'eau, zones humides...) et reclasser la zone 2AUL en zone N (naturelle) ;
- Mettre à jour des Emplacements Réservés (suppression d'Emplacements Réservés réalisés ou plus nécessaires, rajout d'Emplacements Réservés pour circulations douces, élargissement de voirie...);
- Mettre à jour le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (suppression de celles déjà réalisées ou devenues inutiles par le reclassement en zone N ou en zone 2AU, création d'une OAP propre à la zone 1AUH de Kerjérome nouvellement ouverte à l'urbanisation, augmentation des densités pour passer de 12 logements/ha à 15 logements/ha pour se mettre en compatibilité avec le SCOT, créer une OAP par secteur au niveau de l'OAP n°8 de Ty Fourn, revoir les accès au niveau de l'OAP n°20 de Kerouanen...);
- Revoir la répartition et le pourcentage de production de logements sociaux dans certains secteurs ;
- Revoir le classement des bâtis patrimoniaux (identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) pour tenir compte de l'inventaire de terrain réalisé au niveau de la commune en 2021 ;
- Étudier le reclassement des parties de la zone 1AUh et Uh de Bertheaume située au Nord de la rue de la Colonie en zone naturelle (coulée verte) ;
- Ajouter le périmètre de diversité commerciale.

## 1.2. Déroulement de l'enquête publique

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 25 novembre 2023, le Président du Pays d'Iroise Communauté a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Plougonvelin.*

M. le Président du tribunal administratif m'a désigné, par ordonnance du 13 décembre 2023, comme commissaire enquêteur.

**L'arrêté de M. le Président du Pays d'Iroise Communauté portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 1 octobre 2024.**

Il précise :

- Que L'enquête publique environnementale sur la modification n°2 du PLU de la commune de Plougonvelin se déroulera du **vendredi 08/11/2024 (9H) au lundi 09/12/2024 (17H) inclus, soit pendant 32 jours** consécutifs.

## 2. Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier

### 2.1 Dossier soumis à l'enquête

Le contenu du dossier soumis à l'enquête a été détaillé au paragraphe 5.2., page 17 du rapport. Les dossiers étaient identiques à la CCPI ou à la mairie et les pièces téléchargeables en totalité sur le site de la CCPI. Un registre papier était à disposition dans chaque site. Il n'a pas été relevé de dysfonctionnement pendant l'enquête et les observations déposées par voie électronique ont été visibles en ligne.

**Sur la forme**, je retiens que l'ensemble du dossier était relativement concis, d'approche aisée.

Les parties réglementaires et les délibérations du Pays d'Iroise Communauté (PIC) et de la commune de Plougonvelin sont bien présentées.

L'ensemble des pièces était relativement accessible et téléchargeable sur internet.

**Sur le fond**, la présentation du projet soumis à l'enquête publique est très détaillée.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de Kerjêrôme et le bilan des capacités d'urbanisation (Uh/1AUh) encore inexploitées clairement défini.

Les inventaires du potentiel Uh et 1AUh totalisent une surface de 18 ha disponibles.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le changement de modèle prévu par la loi (ZAN) doit inciter à des ouvertures d'urbanisation raisonnées et en prenant en compte l'enveloppe maximale du territoire, pour garantir des capacités de développement avant la notification du futur SCoT.

### 2.2 Les mesures de publicité - communication

Les formalités et délais de publicité ont été respectés :

- Les affiches en format A2 placées en des lieux particulièrement bien choisis aux abords des voies routières principales desservant la commune, couvrant l'ensemble du périmètre.

Les panneaux étaient de plus positionnés de façon à permettre le stationnement sécurisé à proximité et la lecture facile, l'objet de l'enquête étant lui-même inscrit en caractères très apparents et le contenu de l'avis particulièrement détaillé.

**Les avis dans la presse ont été publiés dans les délais réglementaires :**

Département Finistère – Ouest-France et Télégramme :

- 1<sup>er</sup> avis le 21 octobre 2024 ;
- 2<sup>ème</sup> avis le 12 novembre 2024.

Avis dans les bulletins d'informations municipaux.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

J'ai noté que les mesures de publicité étaient conformes aux orientations et objectifs définis.

Je considère que les moyens de publicité et de communication mis en œuvre ont permis au public d'être bien informé sur le déroulement de cette enquête.

### **2.3. L'enquête publique et son déroulement**

#### **Sur les dates d'enquête,**

Lors de la réunion du 1<sup>er</sup> octobre 2024, et en accord avec les représentants de la CCPI, j'ai défini les dispositions permettant un bon déroulement de l'enquête publique (arrêté, publicité et affichage ...).

Ainsi, la période retenue pour l'enquête débute le vendredi 8 novembre 2024 à 9h00 pour finir le lundi 9 décembre 2024 à 17h00.

Ces dates me semblent être propice car elles permettent à la fois de toucher les résidents permanents mais aussi les propriétaires de résidences secondaires qui habitent principalement Brest ou le Finistère.

#### **Sur l'enquête,**

J'ai tenu **4 permanences** et reçu 66 personnes :

Trois permanences à la mairie de Plougonvelin et une à la CCPI.

Toutes personnes souhaitant déposer au registre ou me remettre en personne un courrier ont pu le faire. Les échanges ont toujours été corrects, plutôt cordiaux, même si certaines discussions ont pu être plus tendues.

**En dehors des permanences**, les dossiers d'enquête et les registres ont été très peu consultés ou renseignés.

J'ai assuré divers rendez-vous avec :

- Le Président de la CCPI, Talarmin André ;
- Responsable aménagement et urbanisme Dérouard Laurent ;
- Chargé de mission PLUi -H Bouguyon Simon ;
- Monsieur le Maire de Plougonvelin, Audren Bertrand ;
- L'adjointe à l'urbanisme Mme Christine Calvez ;
- Responsable urbanisme Le Ru Françoise.

#### **Sur les observations,**

Toutes les observations sont répertoriées dans le tableau annexe du PVS (annexe du document ½ Rapport) et il convient donc de s'y reporter pour le détail complété du mémoire en réponse du maître d'ouvrage (chacune y est résumée ou reportée en intégralité suivant le cas, avec l'identité de son auteur quand elle a été fournie).

Les **290** observations recueillies ont été synthétisées par thèmes (voir § 5.5 du rapport page 19).

L'ensemble des observations et propositions ont été notifiées le mardi 17 décembre 2024, à l'issue de l'enquête, aux services de la CCPI de Lanrivour, responsable du projet. Outre la synthèse des observations, j'ai profité de ce procès-verbal pour faire part de mes demandes écrites et verbales de précisions des cas évoqués.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

La consultation était régulière durant toute l'enquête. Comme remarqué lors de mes permanences, le public souhaite surtout s'informer sur l'abrogation de l'Emplacement Réserve (ER 04) et des possibilités de place de parkings au bourg.

La concertation a été fort utile pour l'information de la population mais je déplore que, pour le point concernant l'abrogation de l'Emplacement Réserve 04, les intervenants n'ont pas bien pris en compte le changement de propriétaire (public au lieu de privé) :

- **60 observations enregistrées lors de la concertation et 190 lors de l'enquête publique ;**
- **Une manifestation devant la mairie le dernier jour l'enquête ;**
- **Réponse du maire à l'article de presse.** (Zone urbaine classée OAP)

L'enquête publique s'est cependant bien déroulée et toutes les personnes pouvaient consulter le dossier, être reçues ou déposer les courriers et/ou leurs observations sur les registres.

L'information du public, son accès aux documents, les moyens de participer à l'enquête et les conditions d'accueil à la CCPI ou à la mairie peuvent être jugées satisfaisantes.

### **3. Analyse des points évoqués dans la modification n°2**

Chaque contribution a été examinée et est référencée dans le **tableau de synthèse joint** au procès-verbal. Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur différentes thématiques.

Ce tableau permet à toutes les personnes qui ont participé à l'enquête de retrouver le résumé de leur intervention.

#### **3.1. Délaissement abrogé Emplacement Réserve ER 04**

##### **L'expression du public**

Les interrogations concernent principalement le manque de parkings au bourg et autour de l'église.

De nombreuses personnes soulignent les difficultés de stationnement lors des offices religieux.

Un bilan des places de parkings (surtout PMR) serait pertinent.

Je dénombre un nombre excessif d'observations ne présentant pas d'éléments constructifs permettant d'analyser les affirmations souvent péremptoires.

Monsieur Le Gall, que j'ai reçu a de nombreuses reprises, me présente sa version et persiste à organiser un mouvement de contestation contre l'abrogation de l'Emplacement Réserve ER 04 sur un **terrain privé**, devenu **public** car acheté par la mairie.

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Situé en cœur de bourg, l'Emplacement Réserve n°04 a été instauré au PLU approuvé le 28/02/2018. Il portait sur la parcelle cadastrale AK0788 et avait pour objet la réalisation d'une aire stationnement.

Un emplacement réservé est outil mobilisable par les PLU pour permettre d'anticiper les acquisitions foncières et, en attendant qu'elles se fassent, d'en geler l'emprise foncière.

La parcelle cadastrale AK0788 appartient à la commune depuis son acquisition le 26/10/2023. Cet achat s'est réalisé à l'amiable avec le vendeur sans que soit mis en œuvre la servitude d'emplacement réservé.

Dès lors, il n'y a plus lieu de maintenir cet ER04 opposable au règlement graphique du PLU puisque la commune en est propriétaire. C'est pourquoi elle a proposé de le supprimer à l'occasion de la modification n°2 du PLU.

Comme l'acquisition s'est faite sans utilisation de l'ER04, la commune n'est pas tenue de réaliser une aire de stationnement.

L'objectif est de construire des logements collectifs denses pour pouvoir accueillir de nouvelles populations sur la commune, d'où la création d'une OAP concernant cette parcelle dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

La commune a bien noté les craintes de la population, basées sur le fait qu'il risquerait de manquer de place dans le centre bourg pour accéder aux différents services et commerces présents si elle ne réalisait pas de stationnement à cet endroit.

Toutefois, à l'issue de l'aménagement et de la revalorisation du centre-bourg, lancé en 2023 et plusieurs fois soumis à concertation avec la population à travers des réunions publiques, il est prévu la création de 49 places supplémentaires par rapport à l'existant (au niveau de la place Charles de Gaulle, place de l'Eglise voire au niveau de la future mairie à l'Ouest de la place Charles de Gaulle).

De nouveaux emplacements seront fléchés pour les personnes à mobilité réduite (pour compléter les 3 places existantes à proximité immédiate de l'église) et assureront l'inclusion de toutes et tous sur le territoire.

D'autre part, plus d'une 100<sup>aine</sup> de places de stationnement gratuites et publiques sont à disposition au niveau de l'Espace Keraudy à moins de 15 mn à pied de l'église.

De plus, aux vues du faible nombre d'évènements engendrant des problèmes de saturation des parkings sur Plougonvelin et du prix d'acquisition de la parcelle, il n'apparaît pas justifié de consommer de l'Espace Naturel Agricole ou Forestier (ENAF) pour faire une aire de stationnement en plein cœur de ville.

En conclusion, **la suppression de l'ER04** qui n'a plus lieu d'être au PLU **est maintenue**.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Je prends note que l'abrogation de l'Emplacement Réservé ER 04 doit être acté car devenu public.

Cependant, j'estime que le souhait de la municipalité d'envisager des places de parkings, sur cette parcelle, était judicieux.

Je considère donc :

- Que même si l'acquisition se soit faite sans utilisation de l'ER04, cela ne dispense pas la commune de disposer de quelques places de parkings sur cette parcelle ;
- Qu'il faut créer, pour le moins, quelques places de parkings PMR et/ou de dépose minute (car ou voiture).

## 3.2. Emplacement Réservé (ER 3 ; ER30 ; ER32 ; ER27...)

### L'expression du public

#### ER 32 ; ER 30 ; ER 03 ; ER 27 ...

Les réflexions ou les questions posées, par le public ou des associations, sont très générales et concernent les orientations définies pour cette enquête.

Par exemple un habitant souhaite connaître les raisons de l'abrogation de l'ER05 puis de la création, au même emplacement de l'ER27.

Emplacement réservé 31 à destination d'une aire de covoiturage aux abords de la RD 789 et RD 85 à aménager.

### Réponse du maître d'ouvrage

#### L'Emplacement Réservé n°30 (ER30)

L'ER30 est prévu pour l'implantation d'un cheminement doux reliant la place Charles De Gaulles à la future extension du pôle d'équipements liés à l'enfance (ER09) et notamment pour faciliter l'accès à une nouvelle construction qui pourrait nécessiter un accès direct sans passer par l'école publique qui doit être close et fermée.

Etant donnée la faible largeur de la parcelle cadastrale A0416 qui varie entre 15 et 20 m, il apparaît difficile de faire se côtoyer une construction et un cheminement doux pour relier la Place Charles de Gaulle et la rue de la Forge, d'autant que les constructions liées à l'enfance doivent être clôturées.

En l'absence de la destination précise de la construction qui pourrait être réalisée sur la parcelle A0416 et de son ouverture permanente ou non sur l'espace public, la commune propose de **ne pas maintenir cet Emplacement Réservé n°30** au bénéfice de la commune, dans le cadre de la modification n°2 du PLU. L'ER30 sera donc supprimé dans le dossier d'approbation.

Par contre, la commune de Plougonvelin souhaite maintenir l'ER09 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements ou constructions liés à l'enfance sur cette parcelle cadastrale A0416 d'autant que la commune vient de construire un nouveau bâtiment en limite de cette parcelle.

#### L'Emplacement Réservé n°24 (ER24)

L'Emplacement Réservé n°24 (ER24) a été instauré pour créer un cheminement doux rejoignant la rue du Plateau à la rue de Bertheaume. La création de ce cheminement doux pourrait permettre à terme de rejoindre les 2 secteurs Sud-Ouest et Nord-Est de l'OAP de Keruzas. Grâce à ce cheminement doux, la circulation douce sera facilitée pour rejoindre les 2 quartiers.

La commune propose donc **maintenir cet Emplacement Réservé n°24**.

#### L'Emplacement Réservé n°27 (ER27)

A la révision générale du PLU de Plougonvelin, approuvée le 28/02/2018, un Emplacement Réservé n°5 avait été instauré pour permettre de rejoindre la rue de Bertheaume au Chemin de la Colonie en traversant la zone 1AUH.

Lors de la modification n°1 du PLU de Plougonvelin, la zone 1AUh (parcelles cadastrales D0163, D1011 et D0125) a été reclassée en zone 2AUh. Avec ce reclassement l'ER05 et l'OAP du secteur ont été supprimés comme le secteur n'était plus constructible.

Pour mémoire, un ancien chemin piéton de fait existait à cet endroit qui s'est progressivement enfriché. La commune s'est toutefois rendue compte qu'il était important de connecter, de manière sécurisée et douce, la rue de Bertheaume avec le chemin de la Colonie pour rejoindre la mer d'une part, et pour rejoindre la rue du Perzel via l'impasse de l'Anse d'autre part. De ce fait, cela permet de ne plus passer par les virages dangereux pour les piétons.

Toutefois, il apparaît que l'ER27, proposé dans le cadre de la modification n°2 du PLU, reprend les mêmes dimensions que l'ancien ER05, dont la largeur avoisine les 7-8m de large. Or une emprise de 2,50 m est suffisante pour aménager une circulation douce.



Il est donc proposé de **réduire l'emprise de l'ER27 de 8 m à 2,50 m en s'éloignant des constructions situées sur la parcelle D01011.**

### **L'Emplacement Réserve n°32 (ER32)**

L'emplacement réservé n°32 (ER32) est défini dans la modification n°2 du PLU de Plougonvelin comme un élargissement de la voirie. Ceci est une erreur d'expression dans le dossier et le terme de « régularisation de l'espace public » serait plus exact. En effet, cet espace est utilisé en tant que trottoir depuis des années (sans doute depuis la réhabilitation du bâtiment de l'ancien garage se situant sur la parcelle AK0174). Il ne s'agit en aucun cas d'élargir la chaussée roulante mais de régulariser les aménagements de trottoir qui ont été fait par la commune sur cet espace devenu public au niveau des parcelles cadastrales AK0174 et AK0175.

Au niveau de la parcelle AK0174, l'ER32 n'a été positionné que parallèlement à la rue de la mairie. Il n'a pas été positionné le long de la rue Saint-Gwenael permettant de maintenir une place de stationnement et un accès véhicule à la parcelle AK0174.

L'ER32 couvre également les parcelles cadastrales AK0176 et AK0184 qui sont découpées pour correspondre à l'emprise du trottoir et dont les propriétaires sont différents des constructions attenantes. Il semble donc que le transfert dans le domaine privé de la commune n'ait pas été mené à son terme du point de vue du cadastre.

La commune de Plougonvelin propose donc de **maintenir cet Emplacement Réserve n°32.**

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Emplacements Réserve :

#### **ER 30**

« En l'absence de la destination précise de la construction qui pourrait être réalisée sur la parcelle A0416 et de son ouverture permanente ou non sur l'espace public, la commune propose de **ne pas maintenir cet Emplacement Réserve n°30** au bénéfice de la commune ».

Je prends acte de cette décision judicieuse et du maintien de l'ER09.

#### **ER 24**

Accord sur le maintien de l'Emplacement Réserve

#### **ER 27**

Accord sur le maintien de l'Emplacement Réserve avec une largeur permettant de s'éloigner de la construction existante et de sécuriser le circuit (largeur de 2,50 m au lieu de 8,00 m).

#### **ER 32**

L'indication « régularisation de l'espace public » est plus logique.

Je prends note de la régularisation des parcelles cadastrales AK0176 et AK0184.

Accord sur le maintien de l'Emplacement Réserve

### **3.3. Ouverture à l'urbanisation partielle zone 2AUH de Kerjêrôme**

#### **Préfet courrier du 27 décembre 2023**

#### **Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Kerjêrome (habitat)**

« Vous évaluez les besoins à 70 logements d'ici l'approbation du PLUI de la CCPI en 2025. Compte tenu des disponibilités foncières disponibles au PLU en zone Uh et 1AUh, la nécessité d'ouvrir l'urbanisation des **deux secteurs de Kerjêrome n'est pas véritablement justifiée**. Les objectifs de densification pourraient être **plus ambitieux** que les **15 logements à l'hectare**.

**La collectivité continue à favoriser les lotissements et le logement sous forme individuelle très consommatrice d'espace alors qu'elle pourrait réfléchir à un urbanisme plus diversifié avec de nouvelles formes urbaines plus denses, plus propices à l'accueil de jeunes résidents et la mixité en général (loi Climat et résilience du 22 août 2021) ».**

### Réponse du maître d'ouvrage

#### **Les 2 zones AUh de Kerjêrôme et les 2 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Kerjêrôme**

Les 2 secteurs 2AUh de Kerjêrôme ont été proposés pour être reclassés en 2 zones 1AUh dans l'arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU de Plougonvelin en date du 16/05/2022. Or la révision générale du PLU de Plougonvelin a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 28/02/2018.

Le 4° de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme prévoit que les zones 2AU qui dans les 6 ans suivant leur création, n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ne sont plus urbanisables **sauf à l'occasion d'une révision du PLU**.

Lorsque la modification n°2 du PLU a été lancée, les 2 zones 2AUh avaient été créées depuis 4 ans et 3 mois (donc moins de 6 ans). La modification n°2 du PLU pouvaient donc les ouvrir à l'urbanisation.

Toutefois, l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 30/11/2023 a indiqué qu'il fallait réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU. Cet engagement a été confirmé par délibération du Conseil Communautaire du 07/02/2024. Dès lors il a fallu trouver un bureau d'étude pour réaliser l'évaluation environnementale puis la réaliser puis la soumettre à nouveau pour 3 mois à avis de la MRAe.

De ce fait, les 2 zones 2AUh de Kerjêrôme, avant même l'approbation de la modification n°2 du PLU par la CCPI ont été créés il y a plus de 6 ans. La commune de Plougonvelin ne souhaite pas non plus acquérir ces terrains. Il n'est donc plus possible de les ouvrir à l'urbanisation (sauf à lancer une procédure de révision).

Enfin comme depuis 2018, le réseau d'assainissement collectif a été étendu à la rue des Sternes (au Sud des 2 zones de Kerjêrôme), il sera possible de les proposer à nouveau en **zone 1AUh** dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.

En conclusion, la commune de Plougonvelin est donc **obligée d'abandonner le reclassement des 2 zones 2AUh de Kerjêrôme en 2 zones 1AUh**, prévu par la modification n°2 du PLU, puisqu'elles ont été créées il y a plus de 6 ans.

Les zones de Kerjêrôme seront donc maintenues en 2AUh jusqu'au prochain PLUi-H. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui avaient été proposées sur ces 2 secteurs par cette modification n°2 du PLU vont être également abandonnées.

La commune de Plougonvelin devrait **proposer leur classement en zones 1AUh/ Uh dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi-H) en cours d'élaboration**.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Je prends acte que les zones de Kerjérôme seront donc réactualisées au prochain PLUi-H.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui avaient été proposées sur ces deux secteurs par cette modification n°2 du PLU ne sont donc plus d'actualité.

En tenant compte de la création de la servitude assainissement, je souhaite que la commune de Plougonvelin **propose leur classement en zones 1AUh/ Uh dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi-H) en cours d'élaboration.**

La remarque concernant « **La collectivité continue à favoriser les lotissements et le logement sous forme individuelle très consommatrice d'espace** » est pertinente.

Le prochain **PLU intercommunal (PLUi-H) en cours d'élaboration devra réfléchir à un urbanisme plus diversifié avec de nouvelles formes urbaines plus denses, plus propices à l'accueil de jeunes résidents et la mixité en général.**

### **3.4. Zone humide**

**L'expression du public**

"Zone du Pradigou

Monsieur Begny constate que les sols sont gorgés d'eau, l'hiver. Des travaux de drainage sont-ils prévus ?

Il ne comprend pas que des permis de construire continuent d'être toujours délivrés.

**Réponse du maître d'ouvrage**

Ces zones ne sont pas classées en zone humide, il est donc possible de délivrer des permis de construire. Voir avec la commune.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Accord sur la réponse du maître d'ouvrage

### **3.5. Zone 2AUh du Perzel**

Demande de renseignements terrains route de Perzel (parcelles AH 272, AH 459 et AH 263)

Perzel .

Parcelles D1005, 1006, 1007, 1008, 84 et 83 classés en 2AU. Demande le maintien de ces parcelles constructibles.

**Réponse du maître d'ouvrage**

Ces parcelles sont maintenues constructibles mais en 2AUh

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Accord sur la réponse du maître d'ouvrage

## 4. Réponse aux questions du commissaires enquêteur

### 4.1. Direction de la coordination des politiques publiques

#### Servitude de mixité sociale

« Cette servitude pourrait être étendue aux futures zones 1AUh afin de répondre à l'objectif du plan local de l'habitat qui consiste à accueillir plus de jeunes ménages en début de parcours résidentiel et répondre aux besoins des ménages les plus précaires ».

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### Les Servitudes de Mixité Sociale (SMS)

Le dossier d'approbation de la modification n°2 du PLU sera complété sur ces points en justifiant la suppression de la SMS notamment par la création de nombreux logements sociaux dans les opérations récemment réalisées ou en cours de réalisation (ex. 23 logements sociaux au 18 rue des Aigrettes, 4 logements sociaux au 10 impasse Reun Bleiz...).

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Accord sur la réponse du maître d'ouvrage

### 4.2. Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe novembre 2023

#### Avis conforme n° 2023ACB77 du 30 novembre 2023

« Le projet d'aménagement et de développement durable se base sur l'hypothèse d'un taux de croissance démographique de 1,25 % par an, supérieur à celui constaté ces dernières années (+ 1,1 % par an entre 2014 et 2020 selon l'Insee) ;

Pour justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation, l'intercommunalité se base sur l'objectif de construction de 28 logements par an fixé dans le plan local de l'habitat 2018-2023 (PLH), la temporalité du changement de zonage ne correspond pas à celle du PLH alors qu'un PLUi-H, en cours d'élaboration, devrait entrer en vigueur fin 2025 et le bilan à mi-parcours du PLH mentionne un taux de réalisation de **109 % de l'objectif final** ;

Le projet d'extension de l'urbanisation conduit à la consommation et l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels, de superficie qui peut apparaître modérée dans l'absolu, mais dont la **justification est peu probante** au regard du potentiel constructible identifié ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

La consommation d'ENAF est suivie de très près par la Communauté de Communes du Pays d'Iroise. En plus des chiffres fournis par la Région Bretagne, qui utilise son propre modèle de suivi de la consommation d'espaces dénommé MOS (Mode d'Occupation des Sols), la CCPI fait un travail en continu de suivi grâce aux différents permis d'aménager et autres permis de construire déposés et accordés.

L'Etat (et toutes les régions sauf la Bretagne) utilise un autre modèle de suivi de la consommation d'espaces et de l'artificialisation dont les données sont disponibles sur le site Internet gouvernemental Portail de l'artificialisation des sols.

Le compteur du suivi de la consommation d'ENAF tourne depuis le 08/2021 jusqu'en 2031. A partir de 2031, il s'agira du suivi de l'artificialisation.

Un bilan triennal de la consommation foncière sera à réaliser par les collectivités dès la livraison les nouvelles données du MOS qui devraient être fournies à la CCPI tout début 2025. En l'absence de PLUi-H en vigueur, ce bilan devra être réalisé et délibéré par les communes de la CCPI donc Plougonvelin.

La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit de passer d'une densité minimale de 12 à 15 logements par hectare, ce qui ne s'inscrit pas dans une démarche de sobriété foncière sachant que le SCoT vise une densité de 18 logements par ha en moyenne à l'échelle de l'EPCI, avec un seuil minimal de 15 logements par ha en moyenne à l'échelle communale, que le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne vise une densité moyenne de 20 logements/ha et que, dans son avis n°2017-004737 rendu le 12 mai 2017, la MRAE recommandait déjà à la commune de « ne prévoir aucune OAP à moins de 12 logements par ha, et plus généralement d'afficher des **densités minimales de 20 logements par hectare** dans les secteurs où la collectivité ne peut justifier d'une impossibilité technique d'atteinte de cet objectif » ;

### Réponse du maître d'ouvrage

#### **Densité de logement**

Il est proposé d'augmenter la densité de productions de logements à l'hectare des OAP dans le centre-bourg et de **passer toutes les OAP qui étaient à 15 logements par hectare à 20 logements par hectare** (seuil minimum imposé par le SCOT).

### **4.3. Région Bretagne 26 janvier 2024**

« Nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale concernant correspondant au SCoT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à la notification des SCoT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales interrégionales et communales ». Avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Plougonvelin.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le compteur du suivi de la consommation d'ENAF tourne depuis le 08/2021 jusqu'en 2031. A partir de 2031, il s'agira du suivi de l'artificialisation.

Un bilan triennal de la consommation foncière sera à réaliser par les collectivités dès la livraison les nouvelles données du MOS qui devraient être fournies à la CCPI tout début 2025. En l'absence de PLUi-H en vigueur, ce bilan devra être réalisé et délibéré par les communes de la CCPI donc Plougonvelin.

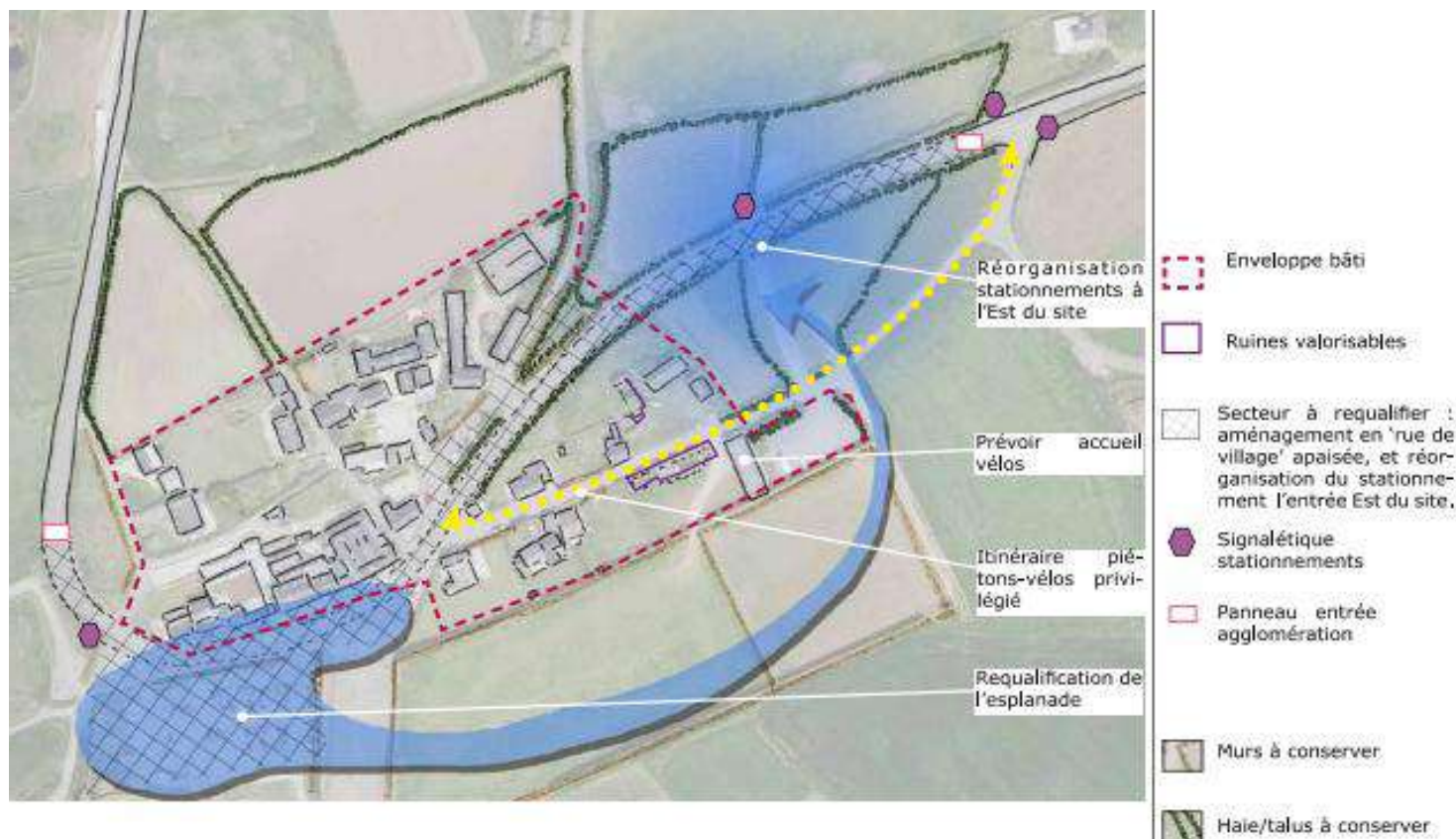
#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Accord sur les réponses du maître d'ouvrage

Le bilan triennal de la consommation d'ENAF devrait permettre une analyse pertinente en comparaison avec la trajectoire actuelle.

Je note que ce bilan sera délibéré par les communes dont Plougonvelin.

#### 4.4. OAP du secteur de Saint-Mathieu



##### Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note que le secteur de la Pointe-Mathieu n'a pas suscité d'observation.

La qualité du village vient de sa forme compacte, des anciennes bâtisses, des ruelles et des murets en pierre. Les murets, route du Conquet, doivent aussi être conservés.

**Ces caractéristiques sont à conserver.**

L'intégration des stationnements doit s'appuyer sur le modèle de champ entouré de talus qui permette de masquer les cellules de stationnement.

**Les extensions, construction, reprise de bâtiments doivent se faire dans le respect des caractéristiques du village.** Les différentes faces des bâtiments sont à traiter de manière qualitative, le caractère de village étant dans sa relation au site mais également dans l'ambiance de ses ruelles.

Circulation à apaiser sur le départementale en traversée du village.

Stationnements vélos à prévoir.

## 5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la modification n°2 du PLU

Vu :

- le code de l'environnement et plus particulièrement les articles L123-1 et suivants, L341-1 et suivants, R341-1 et suivants, ainsi que l'article R123-19 ;
- la décision n° EP 23 000 203 / 35 en date du 13 décembre 2023, par laquelle la conseillère déléguée par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la « Modification n°2 du Plan Local de la commune de Plougonvelin » ;
- l'arrêté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2024 par lequel Monsieur le Président du Pays d'Iroise Communauté (PIC) a défini les modalités de l'enquête publique unique correspondante ;
- les avis d'enquête publiés dans les journaux locaux, et l'accomplissement des formalités d'affichage dans la mairie de Plougonvelin, à la CCPI et en divers lieux de la commune ;
- les dossiers d'enquête mis à la disposition du public dans à la CCPI et à la mairie du lundi 8 novembre 2024 à 9h00 au lundi 9 décembre 2024 à 17h inclus, ainsi que sur le registre dématérialisé de la CCPI ;
- les registres d'enquête et les pièces jointes annexées, mon procès-verbal de synthèse de fin d'enquête, le mémoire en réponse de Monsieur le Président du Pays d'Iroise Communauté
- mon rapport par ailleurs joint au présent document,

**Après avoir :**

- étudié le dossier de façon approfondie, les avis émis lors de la consultation administrative ;
- m'être rendu en plusieurs endroits sur la commune ;
- conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public ;
- tenu 4 permanences et reçu **66 personnes** ;
- analysé les **290 contributions** formulées par le public ;
- pris connaissance du mémoire en réponse du Pays d'Iroise Communauté au procès-verbal de synthèse et aux questions posées ;
- entendu,
  - Le Président de la CCPI, Talarmin André ;
  - Responsable aménagement et urbanisme Dérouard Laurent ;
  - Chargé de mission PLUi -H Bouguyon Simon ;
  - Monsieur le Maire de Plougonvelin, Audren Bertrand ;
  - L'adjointe à l'urbanisme Mme Christine Calvez ;
  - Responsable urbanisme Le Ru Françoise.

**Prenant en compte :**

- les conditions de déroulement de cette enquête ;
- les observations et propositions recueillies ;
- les observations en réponse apportées par le responsable du projet ;
- mes propres appréciations exprimées dans les parties qui précèdent.

**Soulignant que :**

- Les évolutions envisagées par la procédure de modification ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU de Plougonvelin ;
- Les aménagements proposés sont judicieux ;
- Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Plougonvelin actualisé présente une bonne référence pour le futur PLUi-H ;
- Que les densités de logements, pour les OAP, passent de 15 à 20 logements par hectare.

**Relevant que :**

- L'Emplacement Réserve ER 04 doit être abrogé mais je demande à la municipalité l'étude de places de dépôts minute et/ou de PMR ;
- L'Emplacement Réserve ER 30 n'est plus retenu ;
- L'Emplacement Réserve ER 27 est réduit en largeur à **2,50 m** pour s'éloigner de la construction existante ;

**Notant que :**

- J'ai été nommé pour cette enquête publique le 13 décembre 2023. Après analyse plus approfondi de l'avis de la MRAe, d'un commun accord avec les élus de la CCPI, **l'évaluation environnementale** devait être réalisée. Les conditions pour reprendre l'enquête n'ont été réunies que fin septembre 2024. Le dossier retenu pour l'enquête est maintenu identique avec quelques adaptations pour tenir compte des évolutions (exemple **Kerjérôme** : la commune de Plougonvelin est **obligée d'abandonner le reclassement des 2 zones 2AUh de Kerjérôme en 2 zones 1AUh**, prévu par la modification n°2 du PLU, puisqu'elles ont été créées il y a plus de 6 ans).
- Le retrait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du secteur de Kerjérôme et l'absence de l'augmentation du nombre de logements à produire liée à l'augmentation de la densité (15 logements/ha) a une incidence positive sur l'énergie et les GES, car ils ne contribueront pas à l'augmentation des besoins énergétiques sur le territoire ;
- Un bilan triennal de la consommation foncière depuis août 2021 sera à réaliser par les collectivités dès la livraison les nouvelles données du MOS qui devraient être fournies à la CCPI tout début 2025. L'objectif est de s'assurer de la bonne trajectoire de consommation « ZAN ».

**Enfin, concluant que**

L'analyse globale du projet soumis à l'enquête publique, modification n° 2 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Plougonvelin, établit bien qu'il correspond tout à fait aux objectifs définis.



Pour toutes ces raisons, j'émet un

**Avis favorable au projet de modification n° 2 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Plougonvelin, avec trois recommandations :**

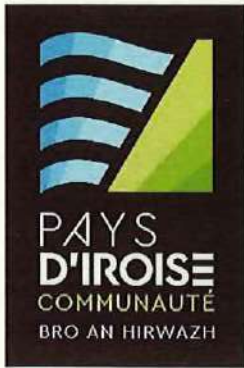
- Confirmer l'augmentation de la densité de productions de logements à l'hectare des OAP dans le centre-bourg et de **passer toutes les OAP qui étaient à 15 logements par hectare à 20 logements par hectare** (seuil minimum imposé par le SCOT) ;
- Envisager la création de places de parkings, sur la parcelle acquise par la municipalité (ER 04). J'estime que le changement de statut ne dispense pas la commune de disposer de quelques places de parkings PMR et/ou de dépose minute (car ou voiture).
- Permettre de recréer, dans le secteur Pointe Saint-Mathieu, une ambiance « rue du village » tout en accueillant le public dans de bonnes conditions et dans le respect du site.

Fait à Plouguerneau, le 6 janvier 2025

Le commissaire enquêteur,  
Bruno Bouguen



Lanrivoaré, le 20 décembre 2024



M. le Commissaire Enquêteur

**DIRECTION DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE**

Service Planification urbaine, Habitat et Foncier

Dossier suivi par : Laurent DEROUARD/ Simon BOUGUYON

Mail : [laurent.derouard@ccpi.bzh](mailto:laurent.derouard@ccpi.bzh) / [simon.bouguyon@ccpi.bzh](mailto:simon.bouguyon@ccpi.bzh)

Tél. : 02 98 32 96 59 / 02 98 32 22 82

**OBJET : Mémoire en réponse au Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Plougonvelin**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-dessous les réponses aux principales interrogations ou observations soulevées dans votre PV de synthèse remis le 17/12/2024.

**L'Emplacement Réserve n°4 (ER04)**

Situé en cœur de bourg, l'Emplacement Réserve n°04 a été instauré au PLU approuvé le 28/02/2018. Il portait sur la parcelle cadastrale AK0788 et avait pour objet la réalisation d'une aire stationnement. Un emplacement réservé est outil mobilisable par les PLU pour permettre d'anticiper les acquisitions foncières et, en attendant qu'elles se fassent, d'en geler l'emprise foncière.

La parcelle cadastrale AK0788 appartient à la commune depuis son acquisition le 26/10/2023. Cet achat s'est réalisé à l'amiable avec le vendeur sans que soit mis en œuvre la servitude d'emplacement réservé.

Dès lors, il n'y a plus lieu de maintenir cet ER04 opposable au règlement graphique du PLU puisque la commune en est propriétaire. C'est pourquoi elle a proposé de le supprimer à l'occasion de la modification n°2 du PLU.

Comme l'acquisition s'est faite sans utilisation de l'ER04, la commune n'est pas tenue de réaliser une aire de stationnement.

L'objectif est de construire des logements collectifs denses pour pouvoir accueillir de nouvelles populations sur la commune, d'où la création d'une OAP concernant cette parcelle dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

La commune a bien noté les craintes de la population, basées sur le fait qu'il risquerait de manquer de place dans le centre bourg pour accéder aux différents services et commerces présents si elle ne réalisait pas de stationnement à cet endroit.

Toutefois, à l'issue de l'aménagement et de la revalorisation du centre-bourg, lancé en 2023 et plusieurs fois soumis à concertation avec la population à travers des réunions publiques, il est prévu la création de 49 places supplémentaires par rapport à l'existant (au niveau de la place Charles de Gaulle, place de l'Eglise voire au niveau de la future mairie à l'Ouest de la place Charles de Gaulle).

De nouveaux emplacements seront fléchés pour les personnes à mobilité réduite (pour compléter les 3 places existantes à proximité immédiate de l'église) et assureront l'inclusion de toutes et tous sur le territoire.

D'autre part, plus d'une 100<sup>ème</sup> de places de stationnement gratuites et publiques sont à disposition au niveau de l'Espace Keraudy à moins de 15 mn à pied de l'église.

De plus, aux vues du faible nombre d'évènements engendrant des problèmes de saturation des parkings sur Plougonvelin et du prix d'acquisition de la parcelle, il n'apparaît pas justifié de consommer de l'Espace Naturel Agricole ou Forestier (ENAF) pour faire une aire de stationnement en plein cœur de ville.

En conclusion, la suppression de l'ER04 qui n'a plus lieu d'être au PLU est maintenue.

### **Les Emplacements Réservés n°9 (ER09) et n°30 (ER30)**

L'ER30 est prévu pour l'implantation d'un cheminement doux reliant la place Charles De Gaulles à la future extension du pôle d'équipements liés à l'enfance (ER09) et notamment pour faciliter l'accès à une nouvelle construction qui pourrait nécessiter un accès direct sans passer par l'école publique qui doit être close et fermée.

Etant donnée la faible largeur de la parcelle cadastrale A0416 qui varie entre 15 et 20 m, il apparaît difficile de faire se côtoyer une construction et un cheminement doux pour relier la Place Charles de Gaulle et la rue de la Forge, d'autant que les constructions liées à l'enfance doivent être clôturées.

En l'absence de la destination précise de la construction qui pourrait être réalisée sur la parcelle A0416 et de son ouverture permanente ou non sur l'espace public, la commune propose de ne pas maintenir cet Emplacement Réserve n°30 au bénéfice de la commune, dans le cadre de la modification n°2 du PLU. L'ER30 sera donc supprimé dans le dossier d'approbation.

Par contre, la commune de Plougonvelin souhaite maintenir l'ER09 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements ou constructions liés à l'enfance sur cette parcelle cadastrale A0416 d'autant que la commune vient de construire un nouveau bâtiment en limite de cette parcelle.

#### **L'Emplacement Réserve n°24 (ER24)**

L'Emplacement Réserve n°24 (ER24) a été instauré pour créer un cheminement doux rejoignant la rue du Plateau à la rue de Bertheaume. La création de ce cheminement doux pourrait permettre à terme de rejoindre les 2 secteurs Sud-Ouest et Nord-Est de l'OAP de Keruzas. Grâce à ce cheminement doux, la circulation douce sera facilitée pour rejoindre les 2 quartiers.

La commune propose donc maintenir cet Emplacement Réserve n°24.

#### **L'Emplacement Réserve n°27 (ER27)**

A la révision générale du PLU de Plougonvelin, approuvée le 28/02/2018, un Emplacement Réserve n°5 avait été instauré pour permettre de rejoindre la rue de Bertheaume au Chemin de la Colonie en traversant la zone 1AUH.

Lors de la modification n°1 du PLU de Plougonvelin, la zone 1AUh (parcelles cadastrale D0163, D1011 et D0125) a été reclassée en zone 2AUh. Avec ce reclassement l'ER05 et l'OAP du secteur ont été supprimés comme le secteur n'était plus constructible.

Pour mémoire, un ancien chemin piéton de fait existait à cet endroit qui s'est progressivement enrichi.

La commune s'est toutefois rendue compte qu'il était important de connecter, de manière sécurisée et douce, la rue de Bertheaume avec le chemin de la Colonie pour rejoindre la mer d'une part, et pour rejoindre la rue du Perzel via l'impasse de l'Anse d'autre part. De ce fait, cela permet de ne plus passer par les virages dangereux pour les piétons.

Toutefois, il apparaît que l'ER27, proposé dans le cadre de la modification n°2 du PLU, reprend les mêmes dimensions que l'ancien ER05, dont la largeur avoisine les 7-8m de large. Or une emprise de 2,50 m est suffisante pour aménager une circulation douce.

Il est donc proposé de réduire l'emprise de l'ER27 de 8 m à 2,50 m en s'éloignant des constructions situées sur la parcelle D01011.

### L'Emplacement Réservé n°32 (ER32)

L'emplacement réservé n°32 (ER32) est défini dans la modification n°2 du PLU de Plougonvelin comme un élargissement de la voirie. Ceci est une erreur d'expression dans le dossier et le terme de « régularisation de l'espace public » serait plus exact. En effet, cet espace est utilisé en tant que trottoir depuis des années (sans doute depuis la réhabilitation du bâtiment de l'ancien garage se situant sur la parcelle AK0174). Il ne s'agit en aucun cas d'élargir la chaussée roulante mais de régulariser les aménagements de trottoir qui ont été fait par la commune sur cet espace devenu public au niveau des parcelles cadastrales AK0174 et AK0175.

Au niveau de la parcelle AK0174, l'ER32 n'a été positionné que parallèlement à la rue de la mairie. Il n'a pas été positionné le long de la rue Saint-Gwenael permettant de maintenir une place de stationnement et un accès véhicule à la parcelle AK0174.

L'ER32 couvre également les parcelles cadastrales AK0176 et AK0184 qui sont découpées pour correspondre à l'emprise du trottoir et dont les propriétaires sont différents des constructions attenantes. Il semble donc que le transfert dans le domaine privé de la commune n'ait pas été mené à son terme du point de vue du cadastre.

La commune de Plougonvelin propose donc de **maintenir cet Emplacement Réservé n°32.**

### Les 2 zones AUh de Kerjêrôme et les 2 Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Kerjêrôme

Les 2 secteurs 2AUh de Kerjêrôme ont été proposés pour être reclassés en 2 zones 1AUh dans l'arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU de Plougonvelin en date du 16/05/2022. Or la révision générale du PLU de Plougonvelin a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 28/02/2018.

Le 4° de l'[article L.153-31 du Code de l'Urbanisme](#) prévoit que les zones 2AU qui dans les 6 ans suivant leur création, n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ne sont plus urbanisables sauf à l'occasion d'une révision du PLU.

Lorsque la modification n°2 du PLU a été lancée, les 2 zones 2AUh avaient été créées depuis 4 ans et 3 mois (donc moins de 6 ans). La modification n°2 du PLU pouvaient donc les ouvrir à l'urbanisation.

Toutefois, l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 30/11/2023 a indiqué qu'il fallait réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU. Cet engagement a été confirmé par délibération du Conseil Communautaire du 07/02/2024. Dès lors il a fallu trouver un bureau d'étude pour réaliser l'évaluation environnementale puis la réaliser puis la soumettre à nouveau pour 3 mois à avis de la MRAe.

De ce fait, les 2 zones 2AUh de Kerjêrôme, avant même l'approbation de la modification n°2 du PLU par la CCPI ont été créés il y a plus de 6 ans. La commune de Plougonvelin ne souhaite pas non plus acquérir ces terrains. Il n'est donc plus possible de les ouvrir à l'urbanisation (sauf à lancer une procédure de révision).

Enfin comme depuis 2018, le réseau d'assainissement collectif a été étendu à la rue des Sternes (au Sud des 2 zones de Kerjêrôme), il sera possible de les proposer à nouveau en zone 1AUh dans le cadre du PLUI-H en cours d'élaboration.

En conclusion, la commune de Plougonvelin est donc obligée d'abandonner le reclassement des 2 zones 2AUh de Kerjêrôme en 2 zones 1AUh, prévu par la modification n°2 du PLU, puisqu'elles ont été créées il y a plus de 6 ans.

Les zones de Kerjêrôme seront donc maintenues en 2AUh jusqu'au prochain PLUI-H. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui avaient été proposées sur ces 2 secteurs par cette modification n°2 du PLU vont être également abandonnées.

La commune de Plougonvelin devrait proposer leur classement en zones 1AUh/ Uh dans le cadre du PLU intercommunal (PLUI-H) en cours d'élaboration.

#### **L'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Ty-Fourn Est**

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Plougonvelin, il n'est pas prévu de rattacher la parcelle cadastrale AK0121 à l'OAP de Ty-Fourn Est, dont la propriétaire n'a pas d'observation.

#### **Les Servitudes de Mixité Sociale (SMS)**

Le dossier d'approbation de la modification n°2 du PLU sera complété sur ces points en justifiant la suppression de la SMS notamment par la création de nombreux logements sociaux dans les opérations récemment réalisées ou en cours de réalisation (ex. 23 logements sociaux au 18 rue des Aigrettes, 4 logements sociaux au 10 impasse Reun Bleiz...).

#### **Densité de logement**

Il est proposé d'augmenter la densité de productions de logements à l'hectare des OAP dans le centre-bourg et de passer toutes les OAP qui étaient à 15 logements par hectare à 20 logements par hectare (seuil minimum imposé par le SCOT).

### Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

La consommation d'ENAF est suivie de très près par la Communauté de Communes du Pays d'Iroise. En plus des chiffres fournis par la Région Bretagne, qui utilise son propre modèle de suivi de la consommation d'espaces dénommé MOS (Mode d'Occupation des Sols), la CCPI fait un travail en continu de suivi grâce aux différents permis d'aménager et autres permis de construire déposés et accordés.

L'Etat (et toutes les régions sauf la Bretagne) utilise un autre modèle de suivi de la consommation d'espaces et de l'artificialisation dont les données sont disponibles sur le site Internet gouvernemental [Portail de l'artificialisation des sols](#).

Le compteur du suivi de la consommation d'ENAF tourne depuis le 08/2021 jusqu'en 2031. A partir de 2031, il s'agira du suivi de l'artificialisation.

Un bilan triennal de la consommation foncière sera à réaliser par les collectivités dès la livraison les nouvelles données du MOS qui devraient être fournies à la CCPI tout début 2025. En l'absence de PLUi-H en vigueur, ce bilan devra être réalisé et délibéré par les communes de la CCPI donc Plougonvelin.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Le Président  
André TALARMIN