

ENQUETE PUBLIQUE

préalable à la modification n°1 du plan local d'urbanisme

**ouverture à l'urbanisation de terrains en zone 2AU au Plan Local d'Urbanisme afin
de réaliser un lotissement communal**

à

PLOGOFF

Rapport de Michèle LE NIR, commissaire-enquêteur

Sommaire

Rapport du commissaire enquêteur

| | | | |
|-----|--|------|----|
| I | Considérations générales | page | 3 |
| II | Organisation et déroulement de l'enquête | page | 4 |
| III | Projet soumis à l'enquête | page | 8 |
| IV | Avis des Personnes Publiques Associées | page | 10 |
| V | Observations du commissaire enquêteur | page | 12 |
| VI | Observations du public et commentaires | page | 14 |
| VII | Procès-verbal des observations du public | page | 14 |
| | Et réponse du maire | page | 14 |

Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur page 15

Pièces jointes et documents annexes page 19

I. CONSIDERATIONS GENERALES

Le contexte réglementaire : modification d'un PLU

La **procédure de modification d'un PLU** relève à la fois du Code de l'urbanisme (article L123-13) et du Code de l'environnement (chapitre III, Titre II, livre I).

Depuis janvier 2013, l'article 123 -13 a été modifié dans un souci de simplification. Ainsi, la modification d'un PLU peut-elle se faire, en dehors de la révision et de la révision allégée, selon la procédure de modification simplifiée (art.L.123-13-3 du Code de l'urbanisme) pour de légères rectifications matérielles, par exemple, ou par la **procédure de modification** (art.123-13-1 et 2 du code de l'urbanisme). Cette procédure de modification s'impose, en particulier, lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les OAP.

Lorsque le projet de modification porte sur **l'ouverture à l'urbanisation** d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone (Loi ALUR, 2014).

Cette procédure ne peut être utilisée que si les changements envisagés :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

En l'absence de SCoT opposable, une dérogation à l'urbanisation limitée doit être obtenue, conformément à l'article L122-2 (Loi ALUR) auprès du SIOCA et après avis de la CDPENAF.

Le contexte local : le PLU de Plogoff

Le PLU de Plogoff a été approuvé le 20 février 2013. Dans son PADD, la commune, qui compte 1300 habitants, affirme la volonté de stopper la baisse et le vieillissement de sa population. Elle souhaite attirer de jeunes couples au bourg pour enrayer la baisse démographique (-1,6% par an entre 2006 et 2011) et les effectifs de l'école (62 enfants en 2012, 54 en 2014).

Le prix du foncier étant élevé sur la commune, Plogoff souhaite créer un lotissement communal afin d'offrir des terrains en accession à la propriété à des prix abordables pour des primo – accédants. Elle prévoit de réaliser 10 logements individuels et 2 logements locatifs sociaux.

Le développement du bourg est prévu au niveau de 2 zones 1AUhc de taille réduite et d'une zone 1AUhb .

2 zones plus vastes ont été classées en urbanisation future en 2AU.

La première zone 2AU de 2,51 ha est située au sud de l'école, dans le secteur de Lestrivin. Le rapport de présentation du PLU indique que la commune y projette une opération comportant de l'habitat individuel, de l'habitat groupé et des logements adaptés pour personnes âgées.

La commune a acquis une partie des terrains, la desserte par les réseaux est assurée. La commune a donc confié, en 2014, la réalisation d'un avant-projet de lotissement au cabinet Roux&Jankowski.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Désignation du commissaire-enquêteur

La commune de Plogoff (Finistère), par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2014, a décidé l'ouverture à l'urbanisation de terrains en zone 2 AU au Plan Local d'Urbanisme afin de réaliser un lotissement communal.

Le 18 décembre 2014, le tribunal administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et a désigné Monsieur André Quintric en qualité de commissaire- enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique en vue de procéder à la modification n°1 du plan local d'urbanisme, ainsi que la note de présentation.

2. Modalités de l'enquête

Après quelques échanges téléphoniques avec Monsieur Pennamen, en charge de l'urbanisme à la mairie de Plogoff, afin de mettre au point les formalités liées à l'enquête publique, les **dates de l'enquête** ont été fixées du 9 février 2015 au 11 mars 2015 et celles des permanences, en mairie de Plogoff :

- Lundi 9 février 2015 de 9h00 à 12h00
- samedi 21 février 2015 de 9h00 à 12h00

- vendredi 27 février 2015 de 14h00 à 17h00
- mercredi 4 mars 2015 de 9h00 à 12h00
- mercredi 11 mars 2015 de 14h00 à 17h00

3. Composition du dossier soumis à l'enquête :

- Une note de présentation au titre des 2° et 3° de l'article R123-8 du Code de l'environnement (26 pages)
- Le projet de modification soumis à l'enquête publique : modifications apportées au rapport de présentation (20 pages), modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (4 pages), modifications apportées au règlement (2 documents graphiques)
- Le dossier des pièces de procédure : délibération motivée du conseil municipal du 25 novembre 2014, désignation du commissaire-enquêteur, arrêté de mise à l'enquête publique
- Les 3 observations émises suite à la notification du projet aux PPA (Préfecture du Finistère, Chambre d'Agriculture du Finistère, Chambre de Métiers et de l'Artisanat)
- Un registre d'enquête de 5 pages, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur
- les courriers adressés aux administrations qui ont été destinataires du dossier à compter du 9/12/2014, à savoir :

- la Préfecture du Finistère (Direction de l'animation des politiques publiques)
- la Direction des Territoires et de la Mer à Quimper (service aménagement)
- le SIOCA (Syndicat Intercommunautaire Ouest-Cornouaille Aménagement) à Pont l'Abbé
- la Région Bretagne à Rennes (Conseil Régional)
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) à Quimper
- la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) à Quimper
- le Conseil Général du Finistère à Quimper
- la Communauté de Communes du Cap-Sizun, à Audierne

- Un courrier en date du 28/01/2015 adressé au Préfet du Finistère , au secrétariat de la CDPENAF. En effet, conformément à l'article L122-2-1 du Code de l'Urbanisme, en

l'absence de SCOT approuvé, la commune doit saisir la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour obtenir son avis sur le projet de modification du PLU. Cet avis est transmis au SIOCA

- **Des documents annexes :**

- l'arrêté municipal n°01/2015 du 19/01/2015 prescrivant l'enquête publique
- la décision du tribunal administratif de Rennes du 19/12/2014 désignant le commissaire enquêteur
- la délibération du conseil municipal du 25/11/2014 motivant l'ouverture à l'urbanisation de terrains en zone 2AU au PLU afin de réaliser un lotissement communal

4. Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Plogoff (avis visible de l'extérieur), à proximité du site concerné par l'enquête, et en 4 autres points accessibles au public :

- Dans le bourg, place de l'Eglise
- Place Taverny
- Sur une vitre de la salle polyvalente (lisible de l'extérieur)
- A la maison du site à la Pointe du Raz.

(voir certificat d'affichage et photographies des affichages en pièces jointes)

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux, Le Télégramme de Brest et Ouest-France, le 23 janvier 2015 avec rappel le 13 février 2015 (attestation de parution en pièce jointe). Un avis supplémentaire a été publié (par erreur) dans les 8 jours précédents l'ouverture de l'enquête.

L'information, le dossier d'enquête et le PLU de la commune étaient accessibles sur le site internet de la commune.

Le projet a aussi fait l'objet de 5 articles de presse :

- un article dans Le Télégramme du 28/11/2014 intitulé : « Conseil municipal. Projet de lotissement »
- un article dans Ouest-France du 27/12/2014
- un article dans Le Télégramme du 31/01/2015 « Avis favorable de la SIOCA »

En cours d'enquête, 2 articles parus dans Le Télégramme et Ouest-France (23/01/2015) ont permis de rappeler l'enquête publique en cours.

5. Entretien et visite des lieux avant ouverture de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été reçu en mairie de Plogoff le mercredi 28 janvier 2015 par Monsieur LEMAÎTRE, maire de la commune et Monsieur PENNAMEN chargé de l'urbanisme. Au cours de cette réunion, un certain nombre de points ont été abordés concernant l'élaboration du PLU de la commune, l'évolution démographique de Plogoff, les attentes des habitants en terme d'urbanisme, le choix opéré par le conseil municipal sur les projets d'aménagements présentés par le cabinet d'étude, les terrains réellement disponibles pour l'urbanisation, l'évolution des textes législatifs.

Afin de compléter le dossier d'enquête consultable par le public, le commissaire enquêteur a souhaité qu'y soit joint le document du PLU.

Afin de mieux informer les habitants et les riverains du terrain concerné par l'enquête, le commissaire enquêteur a demandé à Monsieur Pennamen que les affichages disposés dans la commune soient complétés par la mise en place d'un panneau notifiant l'enquête publique aux abords du site concerné.

6. Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire-enquêteur, le 11 mars 2015, à 17 heures.

III PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

1. Le projet

- **Présentation de la commune.**

La commune de Plogoff fait partie de l'arrondissement de Quimper, de la Communauté de Communes du Cap Sizun (CCCS), du Pays de Cornouaille et s'inscrit dans le périmètre du SCOT Ouest-Cornouaille. Elle se situe à la pointe du Cap Sizun et couvre 1173 hectares.

Sa population (1300 habitants) est en déclin régulier : de 1975 à 2007, la commune a perdu 41% de sa population (contre -30% pour la CCCS). Cette population est, en outre, plus âgée que celle du Finistère : les plus de 60 ans représentaient 42,9% de la population en 2007. Les soldes migratoire et naturel sont déficitaires.

- **Les raisons du projet**

Le PADD du PLU affirme la volonté de stopper la baisse et le vieillissement de la population et de favoriser l'accueil de couples avec enfants.

Le développement du bourg est prévu dans 2 zones de tailles réduites classées 1 AUhc et 1 AUhb et 2 zones plus vastes ont été classées 2 AU pour les ouvrir à l'urbanisation après avoir procédé au renforcement des réseaux publics et à l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Une des zones du projet (2,51 ha) est située au sud de l'école dans le secteur de Lestrivin. La commune a acquis une partie des terrains de cette zone fin 2013 et la desserte en eau potable, eaux usées et électricité étant assurée, elle souhaite y réaliser un lotissement communal afin d'offrir des terrains individuels en accession à la propriété à des prix abordables pour des primo-accédants.

La zone retenue est proche des commerces, des services, de l'école. Elle a une surface d'environ 1 ha et constitue la première tranche de l'aménagement global de cette zone 2 AU.

Cette urbanisation s'inscrit dans le tissu bâti du bourg sur une parcelle qui n'a plus de vocation agricole. Les eaux usées sont traitées en gravitaire et raccordées au réseau existant avant d'être traitées dans la station d'épuration communale qui a une capacité de 400 équivalents-habitants et dispose d'une marge de raccordements supplémentaires importante. Les eaux pluviales seront traitées par infiltration avec un trop plein dans le réseau collectif.

- **caractéristiques du projet, schéma d'ensemble de la zone 2AU et principes d'aménagement de la zone de Lestrivin**

Le projet porte sur un ensemble de 10 parcelles cadastrales pour une surface de 9975 m². Le terrain offre une vue directe sur les habitations environnantes. Sa pente moyenne est de l'ordre de 4,2% orientée vers le Nord. Le Sud et le Nord du secteur sont bordés de talus empierrés et de talus arborés plantés d'espaces locales.

Le terrain débouche sur la rue principale du bourg et est desservi par un chemin piéton intégré à 2 circuits de randonnée.

A terme, le quartier aura 2 accès principaux et 3 accès piéton.

La zone est destinée à l'habitat individuel avec une densité de 12 à 16 logements/ha. L'implantation Est/ouest des constructions sera privilégiée pour favoriser l'ensoleillement des pièces de vie. Le quartier proposera des espaces collectifs (aire de jeux, placette, espace boisé...).

Le quartier s'intégrera dans la trame verte en préservant les talus et les chemins creux. Les clôtures séparatives seront de préférence végétales. Les voiries seront limitées pour limiter l'imperméabilisation.

Les enjeux d'aménagement à l'échelle de la zone de Lestrivin sont urbains, sociologiques, paysagers et environnementaux.

Il s'agit de réussir la greffe urbaine par les liaisons douces et l'accessibilité des voies et des espaces publics en concevant ce quartier comme un espace de transition. L'objectif est de retenir les jeunes actifs de Plogoff et de favoriser la vie sociale au sein du quartier. Le projet doit veiller, grâce à une trame verte, à faire le lien entre le bâti et les espaces naturels environnants. Il doit, enfin, s'inscrire dans des préoccupations de développement durable (orientation des maisons, gestion des eaux pluviales, préservation des talus empierrés et arborés, conception des aménagements...).

2. Conformité de la demande de modification avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de 2004 se décline en 5 orientations. Le projet s'inscrit dans la première orientation : Répondre aux besoins de la population en place en matière de logements et permettre l'arrivée de nouveaux résidents afin d'améliorer le renouvellement de la population et de stopper la perte démographique dans un souci de gestion économe de l'espace.

3. Conformité du projet avec la loi ALUR (mars 2014).

L'analyse du cadastre à jour (base 2014) a permis d'estimer les espaces encore disponibles au sein de la zone Uh à environ 5,43 ha dont 2 ha au bourg. Les secteurs identifiés sont de petites tailles et ne permettent pas d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, la part de logements vacants estimée à 7,4% du parc total de logements communal (source INSEE 2011) est faible.

4. Conformité avec la loi littoral

La zone AU de Lestrivin se situe au cœur de l'agglomération en continuité de l'urbanisation existante. Elle n'est pas située en espaces proches du rivage.

5. Conformité avec le projet de SCOT ouest-Cornouaille

Le projet de SCOT a été arrêté en novembre 2013. Pour Plogoff, le SCOT fixe une densité de 16 logements à l'hectare dans l'enveloppe urbaine (densité moyenne à atteindre) et les opérations de plus de 4 logements ne doivent pas avoir de densité inférieure à 12 logements/ha.

Le projet doit aussi être en adéquation avec les orientations 2B et 2C qui préconisent de définir des objectifs résidentiels favorisant une vie sociale équilibrée et harmonieuse et des modalités de gestion de l'urbanisation en lien avec l'identité du territoire.

IV. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- **Avis de la Direction des territoires et de la mer (DDTM) / service aménagement (reçu le 4/12/2014).**

La DDTM répond à l'objet formulé par la commune : «ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'une superficie de 9975 m² situé à « Lestrivin » par un classement en Uh_b. Ce projet vise à permettre la réalisation d'un lotissement communal de 10 lots. »

La DDTM formule les remarques suivantes :

Le classement du secteur concerné ne doit pas être Uh_b, mais 1AU_{hb} qui correspond à une zone urbanisée destinée à l'habitat et dont les parcelles sont en extension du bourg avec les caractéristiques d'un espace naturel. U est réservé aux secteurs déjà urbanisés.

Le type d'urbanisation proposée (voirie en impasse, maisons isolées sur des parcelles individuelles, parcelles en retrait de l'urbanisation existante) s'intègre mal à la morphologie du bourg.

La structuration du réseau viaire peut compromettre l'urbanisation des parcelles adjacentes en 2 AU, même si une amorce routière apparaît sur le schéma d'aménagement.

La DDTM demande que des principes d'aménagement soient définis sur l'ensemble de la zone 2AU pour un souci de cohérence et recommande de donner à ce schéma d'aménagement global une valeur d'orientation d'aménagement et de programmation pour être opposable aux autorisations d'urbanisme.

La DDTM conseille de formuler un règlement (morphologie, couleur...).

Enfin, la DDTM soulève le problème de la densité : 10 lots/ha est peu ambitieux quand le SCOT arrêté le 26/11/2013 prévoit 13 logements/ha pour la commune.

En conclusion, la DDTM demande qu'au minimum, le changement de zonage soit opéré.

- **Avis du Conseil Régional** (reçu le 28/01/2015)

La direction de l'aménagement et de la solidarité adresse à la commune un document rappelant les enjeux bretons de l'aménagement de l'espace « Pour une gestion durable du foncier au service du développement de la Bretagne ».

- **Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie** (pas de réponse)
- **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**, à Quimper (reçu le 07/01/2015)

Elle n'a pas de remarques particulières à formuler et émet un avis favorable au projet

- **Avis de la Chambre d'Agriculture** du Finistère (reçu le 08/01/2015)

Elle ne formule pas d'observation dans la mesure où le projet a un impact mineur sur l'activité agricole (nature des parcelles, faible pression foncière sur le secteur, parcelles non exploitées en périphérie du bourg).

- **Avis du Conseil Général** (pas de réponse)
- **Avis du SIOCA** . Cet avis, annoncé dans un article du Télégramme du 31/01/2015 suite à la réunion qu'il a tenue le 29/01/2015, fait l'objet d'une réponse parvenue en mairie de Plogoff le 11/02/2015. L'avis émis est favorable au projet de modification du PLU.

V. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- **Sur l'information et l'accueil du public**

Les 5 permanences se sont tenues dans une salle de la mairie située au rez- de -chaussée, parfaitement accessible au public. Le registre d'enquête et le dossier ont été tenus à la disposition du public, dans la salle du conseil municipal, au rez-de-chaussée.

- **Sur le dossier d'enquête publique**

Le dossier présenté au public était complet et lisible, en dépit du nombre de pages important consacré aux textes régissant l'enquête publique (la moitié de la note de présentation).

- **Sur le projet**

La commune est confrontée à un double problème démographique : dépeuplement et vieillissement. On comprend son souci de vouloir se mettre en capacité de garder ou d'attirer de jeunes actifs à qui elle peut déjà offrir des équipements éducatifs, socioculturels, sportifs et de loisirs ainsi qu'un tissu commercial de proximité et des services à la personne. Elle peut donc servir de commune de résidence à une population active qui travaille plutôt hors de la commune (69% en 2007) et dont la proportion tend à augmenter (32,4% de la population en 2007).

La commune souhaiterait pouvoir accueillir 1500 habitants en 2021 en proposant sur le marché une dizaine d'hectares constructibles pour une période de 10 ans. Ce nombre est, à la fois, ambitieux et raisonnable.

Dans son PLU, la commune cherche à respecter un équilibre entre les espaces naturels (85% en zone N) et le développement urbain en ne proposant d'urbaniser qu'un nombre limité de terrains situés dans le bourg ou l'agglomération afin de limiter ses ambitions au niveau de population souhaité.

Les logements vacants sont estimés à 7,4% en 2011 du parc (on considère que le taux de vacances ne doit pas descendre en-deçà de 5%) ce qui entraîne une légère pression foncière. La commune offrait 17 logements sociaux en 2010.

En dehors de 3 petites zones classées 1AU, le PLU propose 2 zones de tailles supérieures classées en 2AU au niveau du bourg, dont la zone de Lestrivin pour 2,51 ha. Au sein de cette zone, la commune a acquis une surface d'environ 1 ha et souhaite y réaliser un lotissement communal.

Cette première tranche d'aménagement global est située dans le bourg, près de l'école et s'insère dans un tissu urbain moyennement dense. Il est desservi par l'axe principal de Plogoff (RD 784), par un chemin piéton et par les réseaux.

- **Sur l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Les avis émis en retour par les personnes publiques associées ne formulent pas d'opposition au projet.

Seul, l'avis de la DDTM contient un certain nombre de remarques qui pointent les points faibles du projet.

La mairie a rectifié le classement du terrain à urbaniser (initialement prévu en Uhb) en retenant le zonage 1AUhb, plus conforme. Elle a aussi complété les OAP par un cinquième chapitre qui définit les principes d'aménagement de la zone de Lestrivin. En revanche, quelques autres remarques pourront sans doute être examinées lors de l'élaboration du projet d'aménagement définitif.

Même si une esquisse laisse deviner un deuxième accès sur la route Charcot, la disposition du lotissement prévu semble plutôt conçu en impasse et on perçoit mal la cohérence de circulation dans l'ensemble du secteur 2AU. Il serait, sans doute, nécessaire de définir plus précisément les orientations d'aménagement envisagées pour tout ce secteur. La mairie gagnerait à s'inscrire déjà dans une démarche de projet global même si, actuellement, seule une partie du projet est opérationnel afin de permettre et d'encadrer l'urbanisation de toute la zone de Lestrivin.

Par exemple, l'emplacement choisi dans l'avant-projet de lotissement pour l'implantation des 2 logements sociaux peut compromettre l'accès à un futur secteur urbanisable. Il serait préférable de placer ces 2 logements près de l'école. Si les 2 logements tournaient le dos à l'école, cela limiterait les nuisances sonores éventuelles et permettrait une meilleure orientation des bâtiments.

La commune pourrait aussi réfléchir à un règlement du secteur qui impose des contraintes précises afin d'obtenir une bonne intégration du lotissement dans le bourg (type morphologique des maisons au regard du bâti traditionnel des maisons du Cap, type de toitures, couleurs, orientations...). Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) du PLU comportent, d'ailleurs, des recommandations très pertinentes dans ce domaine.

La DDTM considère que la densité retenue de 10 logements à l'hectare est peu ambitieuse. En effet, si elle est conforme au PLU de Plogoff, elle est en deçà de la densité retenue par le SCoT pour la commune (13 logements à l'hectare). Mais, le SCoT du SIOCA n'est pas encore validé et le SIOCA a émis un avis favorable au projet. Sur ce point, on peut faire remarquer que le secteur retenu pour le lotissement a une forme peu économique qui soustrait à l'urbanisation des surfaces pour l'accès à la route RD 784, pour la bande d'isolement acoustique au voisinage de la départementale ainsi que pour une bande linéaire étroite éventuellement destinée à être un verger collectif (idée à garder voire à proposer à l'école pour faire un jardin pédagogique). On peut

noter, aussi, que les superficies des parcelles envisagées sont inférieures à 700 m². Mais ne retenir que la densité de 10 logements à l'hectare, aujourd'hui, contraindra, plus tard, à choisir une densité forte pour atteindre une moyenne de 13 logements à l'hectare sur l'ensemble du secteur.

VI. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le registre d'enquête porte **1 observations écrite** en date du 21/02/2015.

M. Bizière demande l'acquisition d'une partie de la parcelle 149 (bande de 15m à compter du mur de sa maison pour faire une extension)

Commentaires du commissaire enquêteur :

La requête ne concerne pas l'objet de l'enquête mais a un lien avec le terrain concerné par le projet. Si la mairie lui donne une suite favorable, il faudra modifier le périmètre du projet.

La demande concerne une toute petite surface qui se trouve dans une bande de terrain étroite exclue des zones de construction du lotissement et sur laquelle la commune prévoit un verger. Si la commune donne son accord à cette acquisition, elle devra vérifier que cela ne gêne pas l'ouverture éventuelle à une urbanisation future sur des terrains adjacents.

VII. PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET MEMOIRE EN REPONSE DE MONSIEUR LE MAIRE

Le procès-verbal des observations émises par le public a été remis à Monsieur le Maire de Plogoff le 11 mars 2015. (1 observation ne portant pas sur l'objet de l'enquête mais pouvant avoir des conséquences sur le périmètre de la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation).

Monsieur le Maire a transmis sa réponse le 12 mars 2015. (Pas d'observation particulière. La requête formulée par l'habitant de Plogoff pourra recevoir une suite favorable).

Les documents figurent dans les documents annexes.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE

Préalable à la modification n°1 du plan local d'urbanisme à PLOGOFF (Finistère) qui a pour objet l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU de Lestrivin afin de créer un lotissement communal

PREAMBULE

Résumé du projet soumis à enquête publique :

La commune souhaite accélérer l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain d'environ 1 hectare actuellement classé 2AU au PLU en le classant en 1AUHb. Elle souhaite y réaliser un lotissement communal. Les raisons invoquées sont les suivantes :

- la commune veut stopper la baisse et le vieillissement de sa population en favorisant l'arrivée de couple avec enfants.
- elle souhaite offrir des terrains individuels en accession à la propriété à des prix abordables pour les primo-accédants.
- le développement du bourg est prévu dans 2 zones de petites tailles classées 1 AUhc et 1AUhb de petites dimensions et dans 2 zones d'urbanisation future classées 2AU. L'une de ces zones est une entité de 2,51 ha dont la mairie a acquis une partie des terrains en 2013.
- le site concerné se trouve dans le bourg, les réseaux nécessaires à la viabilisation arrivent aux limites de la parcelle, le futur lotissement peut être desservi par 1 accès et des liaisons piétonnes.
- le terrain concerné n'est pas exploité.
- la modification envisagée s'inscrit dans la logique du PLU de 2013, la zone 2AU étant une zone à urbaniser à moyen ou long terme. La commune souhaite aujourd'hui procéder à la modification n°1 de son PLU.
- la modification n°1 du PLU de Plogoff entraîne la modification du rapport de présentation (ajout d'un 7^{ème} chapitre), du règlement graphique, des OAP (ajout d'un 5^{ème} chapitre), du tableau des superficies des zonages.

Résumé des observations du public.

Le registre d'enquête ne comporte qu'une observation écrite émanant d'un propriétaire voisin du site concerné et qui souhaite acquérir une petite surface pour agrandir sa propriété.

L'enquête n'a donc pas suscité beaucoup d'intérêt en dépit du fait que le commissaire-enquêteur a assuré 5 permanences (dont une le samedi), que l'enquête s'est déroulée en période de vacances scolaires dans une commune qui comporte beaucoup de résidences secondaires et que la publicité a été généreuse (affichages, articles de presse).

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Michèle LE NIR, commissaire enquêteur, désignée par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Rennes le 18 décembre 2014 pour l'enquête publique ouverte par arrêté municipal du 25 novembre 2014,

vu le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU soumis au public en mairie de Plogoff,

après s'être entretenue avec Messieurs Lemaître, Maire de Plogoff et Monsieur Pennamen en charge de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête et au cours de l'enquête,

après avoir visité le site concerné,

après s'être tenue à la disposition du public pendant 5 permanences en mairie de Plogoff du 9 février 2015 au 11 mars 2015,

après avoir recueilli et examiné les observations du public,

après avoir examiné la réponse de monsieur le maire aux observations du public,

attendu que les conditions de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour les avis de publicité dans la presse,

attendu que le public a pu être correctement informé par les affichages en mairie et sur le site de la mairie ainsi que par les articles de presse,

attendu que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions,

vu le rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête,

considère que :

- la modification de PLU souhaitée par la commune afin de réaliser un lotissement communal en faisant évoluer une parcelle classée 2AU en 1AUHB peut être considérée comme une évolution prévue du PLU, sachant qu'un classement 2AU est prédictif, à plus ou moins long terme, d'une ouverture à l'urbanisation;
- cette modification n°1 est demandée 2 ans après l'année d'approbation du PLU (2013);
- cette procédure est envisageable puisque la modification souhaitée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance et une demande de dérogation à l'urbanisation limitée est déposée auprès du SIOCA;
- la commune, conformément à la première orientation de son PADD, veut « répondre aux besoins de la population en place en matière de logements et permettre l'arrivée de nouveaux résidents afin d'améliorer le renouvellement de la population ». Elle compte, aujourd'hui, 1300 habitants et cherche à stopper la perte démographique qui l'affecte inexorablement : 2547 habitants en 1968, 1388 habitants en 2007 et voudrait pouvoir atteindre 1500 habitants en 2021. Cette ambition exige la création de 7 logements par an ;
- la commune est en capacité d'attirer de jeunes actifs qui travaillent le plus souvent hors de la commune car elle offre tous les services et les commerces nécessaires ;
- Les capacités d'urbanisation encore disponibles au sein des secteurs urbanisés et la part des logements vacants constituent des gisements faibles et il existe une relative pression foncière sur la commune qui renchérit le prix de vente des terrains ;
- La commune a acquis 10 parcelles pour une superficie de 9975 m² dans le secteur de Lestrivin sur l'une des 2 zones classées AU ce qui lui permet aujourd'hui d'envisager l'aménagement d'un lotissement de 10 logements dont 2 logements sociaux ce qui correspond aux besoins de la population ;
- Ce presque hectare présente l'avantage d'être dans le bourg à proximité immédiate de l'école, la mairie, la poste et ouvre sur la route départementale qui traverse le village ;

- La mairie ayant fait procéder aux raccordements aux réseaux, le projet est maintenant opérationnel. Par ailleurs, la station d'épuration a les capacités pour recevoir de nouveaux raccordements ;
- Le projet est conforme au PLU et au PADD de la commune dont il décline la première orientation. Il constitue la première tranche d'un projet d'aménagement global que le rapport de présentation présente comme une opération mixant l'habitat individuel, l'habitat groupé et l'habitat adapté aux personnes âgées ;
- Si le choix de n'implanter que 10 maisons individuelles sur le terrain de 9975m² peut être considéré comme peu ambitieux au regard des recommandations du SCoT , il ne contrevient pas au PLU de Plogoff et a reçu l'accord du SIOCA en l'absence de SCoT approuvé aujourd'hui. Par ailleurs, ce lotissement s'inscrit dans un urbanisme modérément dense et les superficies des lots envisagées sont inférieures à 700 m².

et émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Plogoff portant sur le changement de zonage d'un terrain classé en 2AU à Lestrivin en classement en zone 1AUHb afin de créer un lotissement communal ainsi que la note de présentation.

Le commissaire-enquêteur recommande à la commune de prêter attention aux points suivants lors de l'élaboration du projet d'aménagement définitif :

- La zone concernée par le projet étant la première tranche d'un projet d'aménagement global sur le secteur de Lestrivin, les trames viaires et l'implantation des 2 logements sociaux ne devront pas obérer une urbanisation ultérieure.
- La voirie intra lotissement devra intégrer les dispositions à prendre en matière de sécurité incendie formulées par le SDIS 29.
- Un règlement permettrait, tout en respectant les OAP du PLU, de mieux réussir la greffe urbaine de ces nouvelles maisons en imposant des contraintes de morphologie du bâti, de couleurs, d'orientation à l'image des dominantes du bourg. Il permettrait aussi de prendre des dispositions environnementales (espèces végétales locales non invasives et non productrices de déchets verts, sols non imperméabilisés, éclairage public et extérieur solaire...)

A Tréméoc, le 18 mars 2015

Michèle LE NIR

Commissaire enquêteur