

# **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS – CCPA –**

- Finistère -

## **ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

2 avril 2024 – 3 mai 2024

### **Partie 2 – CONCLUSIONS ET AVIS**

**Michelle TANGUY**, présidente de la commission d'enquête

**Laurent CHARBONNIER, Charles DE KERMENGUY**, membres de la commission d'enquête

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. Rappel du projet objet de l'enquête publique .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Bilan de l'enquête publique.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Appréciations de la commission d'enquête sur les modifications du PLUi .....</b>	<b>4</b>
3.1 Forme et qualité du dossier d'enquête .....	4
3.2 Ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh .....	5
3.3 Suppression du report graphique des reculs imposés aux abords des routes départementales sur les plans thématiques.....	6
3.4 Créations et modifications d'OAP .....	6
3.5 Ajustements de délimitation de zones.....	7
3.6 Rectification d'une erreur matérielle à Coat-Méal .....	7
3.7 Adaptation du périmètre de centralité commerciale .....	8
3.8 Ajouts d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....	9
3.9 Ajout d'identification d'un bâtiment patrimonial en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	10
3.10 Ajout et suppression de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) .....	11
3.11 Évolution d'emplacements réservés .....	12
3.12 Intégration de parcelles en zone N .....	12
3.13 Rectification d'une erreur matérielle dans la légende du règlement graphique.....	12
3.14 Modifications apportées au règlement écrit.....	12
3.15 Observations hors champ de la modification n°2 du PLUi .....	13
<b>4. Conclusions et avis sur la modification n°2 du PLUi .....</b>	<b>14</b>

*Pour les annexes mentionnées dans le texte, se reporter aux annexes de la première partie « rapport de la commission d'enquête »*

*Dans le rapport d'enquête publique, constituant la première partie du présent document, a été présenté l'objet de l'enquête publique prescrite par arrêté du président de la CCPA, la composition du dossier d'enquête, l'organisation et le déroulement de celle-ci.*

*Les observations formulées sur le projet de modification n°2 du PLUi ont été résumées dans le rapport d'enquête et synthétisées par thème pour en faciliter l'examen. Elles ont ensuite été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportées par la CCPA dans son mémoire en réponse figurant en annexe 4 du rapport d'enquête.*

*Dans cette seconde partie, il appartient à la commission d'enquête d'apporter des appréciations sur la modification n°2 du PLUi du Pays des Abers, sur les observations recueillies présentées par thématiques correspondant aux objets de la modification et les réponses apportées par le maître d'ouvrage puis d'émettre un avis personnel et motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.*

## **1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté en date du 24 mars 2023 M. Le Président de la communauté de communes du Pays des Abers a prescrit la procédure de modification de droit commun n°2. Cet arrêté a fait l'objet de 2 arrêtés complémentaires en date des 12 juin et 26 juillet 2023.

Les évolutions, objet de la modification n°2 du PLUi, portent sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de 4 zones classées 2AUH au PLUi opposable. Sur ces 4 zones 2AUH, 2 sont partiellement ouvertes à l'urbanisation (secteur sud centre bourg de Loc-Brévalaire et secteur de Poul-Ar-Bouc'h à Bourg Blanc).
- La suppression du report graphique des reculs imposés aux abords des routes départementales sur les plans thématiques.
- Les créations et modifications d'OAP sectorielles.
- Des ajustements de délimitation de zones.
- La rectification d'une erreur matérielle à Coat-Méal.
- Des adaptations de périmètre de centralité commerciale.
- Des ajouts d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Un ajout d'identification d'un bâtiment patrimonial à Plabennec, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des ajouts et une suppression de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).
- Des évolutions d'emplacements réservés.
- Des intégrations de parcelles aujourd'hui classées en zones U et AU, en zone N.
- Diverses modifications apportées au règlement écrit, notamment concernant le lexique, ainsi que plusieurs dispositions réglementaires, l'intégration des évolutions législatives et des corrections d'erreurs manifestes d'appréciation et de nécessaires mises en cohérence.

La modification n°2 du PLUi concerne les communes de Plabennec, Bourg Blanc, Le Drennec, Loc-Brévalaire, Plouvien, Coat-Méal, Plouguin, Saint-Pabu, Landéda, Plouguerneau et Lannilis.

La procédure de modification a fait l'objet d'une concertation préalable du 10 avril au 30 septembre 2023 et d'une évaluation environnementale.

## **2. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du 2 avril 2024 au 3 mai 2024 dans les conditions fixées par l'arrêté du président de la CCPA en date du 13 mars 2024 (annexe 1 du rapport d'enquête).

L'information légale - annonces légales, affichage de l'avis d'enquête en divers endroits des communes concernées par le projet de modification, et l'information complémentaire - annonce sur le site internet de la CCPA, bulletins d'information municipale (annexe 2 du rapport d'enquête) et les 10 permanences de la commission d'enquête ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de modification du PLUi.

Une quarantaine de personnes se sont présentées dans les différents lieux de permanences pour rencontrer un ou plusieurs membres de la commission d'enquête. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et dans un excellent climat d'écoute et d'échanges.

L'enquête publique a donné lieu à 60 contributions écrites dont 1 de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé. Les contributions émanent d'habitants et d'élus du territoire.

Le 14 mai 2024, la présidente de la commission d'enquête s'est entretenue avec Mme CREAC'HCADEC, 1<sup>ère</sup> vice-présidente de la CCPA et Mme KERHOAS, chargée d'études PLUi à la CCPA et leur a remis le procès-verbal de l'enquête, auquel était annexé le tableau de synthèse des observations. Cet entretien a permis d'échanger et de mettre l'accent sur les thématiques qui sont ressorties de l'analyse des contributions et de poser des questions.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, la présidente de la commission d'enquête a invité le maître d'ouvrage à lui faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre à ses questions (annexe 3 du rapport d'enquête).

Dans son mémoire en réponse (document réceptionné le 28/05/2024), le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux avis des PPA (pièce du dossier d'enquête) et des précisions après étude du procès-verbal de l'enquête et questions de la commission d'enquête (annexe 4 du rapport d'enquête).

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et donner son avis motivé, la commission d'enquête a :

- Étudié attentivement le dossier de modification n°2 du PLUi, les avis émis par les PPA, les contributions du public ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de l'enquête publique.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations de la commission d'enquête (*italique le texte*) sur la modification n°2 du PLUi du Pays des Abers ; avis éclairé par sa propre lecture du dossier, son appréciation sur les objets de la modification, après analyse des observations et prise de connaissance du mémoire en réponse (avis PPA et observations du public) du maître d'ouvrage (les réponses du maître d'ouvrage, *en bleu dans le texte*, sont intégralement reprises).

### **3. APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LES MODIFICATIONS DU PLUI**

Les observations du public ont été classées par thèmes correspondant aux objets de la modification n°2 du PLUi, la synthèse des observations figure sous forme d'un tableau dans le rapport d'enquête publique (p.21 à 28 de la partie I Rapport d'enquête). La commission d'enquête émet ici ses appréciations sur les différents objets de la modification n°2 du PLUi

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête et aux réponses à l'avis des PPA, le maître d'ouvrage a apporté des précisions, complété ou réaffirmé des éléments figurant au dossier d'enquête et a répondu aux observations du public (voir annexe 4 de la partie I Rapport d'enquête).

#### **3.1 Forme et qualité du dossier d'enquête**

##### *Appréciation de la commission d'enquête*

*Le dossier présenté à l'enquête publique comporte toutes les pièces requises à savoir la notice de présentation et les diverses pièces modifiées du PLUi opposable.*

*Pour une utilisation plus pratique pour le public, plutôt que de tout regrouper dans un seul et même document (668 pages), les différents objets de la modification, tout comme l'évaluation environnementale, auraient pu faire l'objet de fascicules distincts.*

*Les extraits du règlement graphique (avant et après modification) ainsi que les OAP auraient gagné en lisibilité par le choix d'une échelle plus grande (légende et texte difficilement lisibles).*

*Même si on peut regretter l'absence de l'avis de l'État et de la CDPENAF dans le dossier les premiers jours de l'enquête, l'intégration par la CCPA de ces avis dès réception en cours d'enquête a participé à la bonne information du public.*

*La commission d'enquête note avec satisfaction que même si seuls quelques articles du règlement écrit ont été modifiés, la totalité du règlement écrit a été annexée au dossier. L'emploi de la couleur rouge pour identifier les éléments corrigés dans le règlement s'est avéré être un outil performant.*

*La commission a identifié des erreurs matérielles dans la notice de présentation du projet :*

- Extraits de plan de la page 287 : le périmètre de centralité de Plouguin est le même avant et après modification.*
- Extraits de plan de la page 330 : erreur de la trame matérialisant le PAPAG sur l'extrait de plan « avant modification » (trame emplacement réservé au lieu de la trame PAPAG).*

### **3.2 Ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh**

Quatre zones 2AUh sont proposées à l'ouverture à l'urbanisation (Le Drennec, Loc Brévalaire, Bourg-Blanc et Plabennec). En application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, ces ouvertures à l'urbanisation ont fait l'objet d'une délibération motivée en date du 19/10/2023. Cette délibération figure dans la pièce intitulée « pièces de procédure » du dossier mis à l'enquête publique.

L'ouverture à l'urbanisation de ces 4 zones 2AUh a pour objet de produire une offre nouvelle de logements sur les communes concernées. Ces ouvertures à l'urbanisation sont motivées par l'insuffisance de disponibilités foncières et/ou de la dureté foncière de gisements fonciers au sein des agglomérations.

À l'observation du Préfet qui estime que les ouvertures à l'urbanisation ne sont évaluées et abordées qu'à l'échelle communale [la CCPA répond](#) : les ouvertures à l'urbanisation bien qu'elles soient justifiées au niveau communal font l'objet d'une analyse globale à l'échelle des 13 communes en fonction des besoins en logement, du rythme de production de nouveaux logements, mais aussi de la répartition et des objectifs fixés par le PLH pour chacune d'elles.

Le zonage délimité lors de l'élaboration du PLUi permet de répondre strictement à l'objectif de production de logements s'élevant à 5 000 logements à horizon 20 ans pour l'ensemble du territoire de la CCPA. La production de ces 5 000 logements a ensuite été répartie par communes au regard de différents critères (cf. justification de la production de logements au sein du rapport de présentation tome 2 du PLUi). L'ouverture à l'urbanisation des zones ciblées par la présente procédure de modification permet donc de conforter et rendre opérantes les orientations politiques communautaires définies au sein du PADD.

A la remarque de la Chambre d'Agriculture qui estime que les potentiels d'extension d'habitat offerts sur la commune de Bourg-Blanc sont plus judicieux au Nord-Est du centre bourg qu'à Poul-Ar-Bouc'h, [la CCPA apporte la réponse suivante](#) : ce secteur, situé en continuité immédiate du tissu urbain pavillonnaire sur sa façade Est, constitue une zone stratégique de développement pour la commune de Bourg-Blanc. Si la commune a pu poursuivre son développement jusqu'à présent, elle est aujourd'hui paralysée par la rétention foncière des propriétaires des parcelles identifiées en zone AU au sein du PLUi, notamment au Nord-Est....

#### Appréciation de la commission d'enquête

*La commission d'enquête constate que l'ouverture à l'urbanisation des 4 zones 2AUh répond à un réel besoin en foncier immédiatement constructible pour permettre l'accueil d'une population nouvelle. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielles) élaborées sur ces secteurs en définissent les conditions d'aménagements (densité minimale attendue sur le secteur, formes urbaines préconisées, prise en compte du patrimoine bâti et végétal...).*

*La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du Préfet et de la Chambre d'Agriculture.*

### **3.3 Suppression du report graphique des reculs imposés aux abords des routes départementales sur les plans thématiques**

Le droit de l'urbanisme impose des marges de recul le long des grands axes routiers. Les marges de recul le long des départementales relèvent quant à elles du règlement de la voirie départementale.

#### Appréciation de la commission d'enquête :

*La commission d'enquête adhère à la suppression du report graphique des reculs imposés aux abords des routes départementales pour les raisons suivantes :*

- *Le report graphique des reculs imposés le long des routes départementales ne relevant pas du droit de l'urbanisme, sa suppression ne semble pas à la commission d'enquête de nature à fragiliser le PLUi.*
- *Si les marges de recul par rapport aux routes départementales ne figurent plus au règlement graphique, en revanche les dispositions réglementaires relatives au domaine routier départemental figurent en page 40 du règlement écrit.*
- *La limite des agglomérations ayant tendance à évoluer, le maintien de la figuration de ces marges de recul obligerait à modifier régulièrement le PLUi.*

### **3.4 Créations et modifications d'OAP**

Sur les 4 OAP sectorielles créées :

- 2 sont liées à l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh : Poul ar Bouc'h à Bourg Blanc (n°3) et Coadic à Plabennec (n° 39)
- 2 sont réalisées en faveur d'un objectif de densification/maîtrise du secteur ciblé : Place Téven ar Reut à Saint-Pabu (n°45) et l'Allée Verte à Lannilis (n°44)

12 OAP sectorielles sont modifiées afin d'assurer une meilleure cohérence de l'aménagement des secteurs ciblés : accessibilité, périmètre mais aussi diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat.

- Secteur de la Gare au Drenec (n°1),
- secteur sud centre bourg Loc-Brévalaire (n°2),
- secteurs du Lia (n°5), de Kerveur (n°6), de Mézozen (n°16), de Gorréquear (n°48) à Lannilis,
- secteurs de Kergoff Uhella (n°17), Pen Kear Huella (n°8), Hellez (n°7) à Plouguerneau,
- secteur Ven Goerrequear à Plouguin (n°41),
- secteurs Tanguy-Jacob (n°9) et Guenioc (n°10) à Saint-Pabu,
- secteur Rue Auguste Morvan (n°42) à Plouvien

#### Appréciation de la commission d'enquête

*La création d'OAP sur les secteurs de Poul ar Bouc'h à Bourg-Blanc et du Coadic à Plabennec est en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.*

*Comme l'a rappelé la CCPA en réponse à l'avis du Préfet, les densités prescrites sont des densités minimales définies selon les dispositions actuelles du SCoT et de l'armature territoriale traduite dans le PLUi. Comme il s'agit de densité minimale, rien ne s'oppose à ce que les porteurs de projets aillent au-delà.*

La commission d'enquête note par ailleurs que dans le cadre de la création ou de la modification d'OAP, la CCPA a inscrit des objectifs plus ambitieux et plus volontaristes en matière de diversité des formes urbaines, de typologie de l'habitat (habitat collectif, intermédiaire, maisons groupées, logement en accession sociale...), de performance énergétique.... Ces objectifs vont dans le sens d'une gestion plus économe du foncier et d'une préservation de l'environnement.

Afin de préserver la zone humide présente sur l'OAP du secteur de la Gare au Drennec, l'OAP prévoit de maintenir une bande tampon de 10 m minimum aux abords de la zone humide. Le dessin de l'OAP gagnerait à être complété par la matérialisation de cette zone tampon.

### **3.5 Ajustements de délimitation de zones**

Dans le cadre de la modification du PLUi, des demandes d'ajustement de délimitation de zones sont proposées à l'enquête car le zonage ne correspond pas à l'utilisation réelle des secteurs (ex : maisons à usage d'habitation dans des zones classées US ou 1AUE, parcelles en zone Uh alors qu'elles sont à usage d'activités...).

À l'observation du Préfet concernant la requalification du secteur de Kerveur, [le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante](#) : le secteur ciblé fait partie intégrante de [l'agglomération de Lannilis](#). La continuité de l'urbanisation a été déterminée et confortée lors de l'élaboration du PLUi, approuvé en janvier 2020.

[Concernant le secteur de Kerveur 1](#) : des habitations ont récemment été construites ou sont en cours de construction dans le secteur de Kerveur, notamment sur les parcelles ZE n°233 et 234. Ces parcelles sont aujourd'hui classées en zone 1AUE (Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes). Au regard de [l'occupation actuelle des parcelles ou de l'appréciation d'un même zonage sur une même unité foncière](#) relativement restreinte, dédié donc à l'habitat et non à des projets d'activités économiques, il convient de retirer l'espace ciblé de la zone à urbaniser et d'attribuer un zonage à vocation d'habitation et activités compatibles. Ainsi les parcelles ZE n°233, 234, 235, 238 (en partie), 239, 240, 226, 227 et 53 sont classées en zone UHc.

#### Appréciation de la commission d'enquête

La commission considère que les demandes d'ajustement de délimitation de zones sont justifiées notamment en raison de l'utilisation réelle des secteurs concernés ou de l'appréciation d'un même zonage sur une même unité foncière.

### **3.6 Rectification d'une erreur matérielle à Coat-Méal**

Dans son avis le Préfet informe que la procédure de modification n'est pas adaptée car la correction de l'erreur matérielle a pour effet de classer en zone urbaine en une zone naturelle.

[Réponse du maître d'ouvrage](#) : considérant que cette parcelle constitue une unité foncière, que la partie Sud de la parcelle B n°1703 compose le jardin de l'habitation située sur cette même parcelle (au Nord de celle-ci, classée pour sa part en zone UHc), que les réseaux sont présents au droit de la parcelle et que le document d'urbanisme précédemment applicable et approuvé par la CCPA en 2018 classe l'ensemble de



la parcelle B1703 en zone urbaine, la CC souhaite maintenir cette évolution mineure qui constitue une erreur matérielle effectuée lors de l'élaboration du PLUi. Ce point d'évolution peut donc être intégré à une procédure de modification de droit commun régie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

À l'observation de la commission d'enquête sur d'autres erreurs matérielles signalées par des intervenants [le maître d'ouvrage apporte la réponse suivante](#) : les demandes de corrections « d'erreurs matérielles » quant à la délimitation de la zone U ne sont pas toujours recevables car à considérer dans certains cas comme relevant d'une opportunité par les demandeurs.

#### Appréciation de la commission d'enquête

*Il semble à la commission d'enquête que la demande de reclasser en zone UHc l'emprise d'une terrasse bétonnée classée en zone Ns (observation enregistrée Lan R3 dans le tableau de synthèse des observations annexé au rapport de présentation) pourrait être également considérée comme une erreur matérielle.*

### **3.7 Adaptation du périmètre de centralité commerciale**

Les centralités sont des entités incontournables et essentielles au développement, par leur rôle de proximité, leurs effets de rayonnement et d'attractivité influant sur le devenir des communes. Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines et être compatible avec le document d'aménagement commercial du SCoT.

Dans son avis, le Pôle métropolitain du pays de Brest attire l'attention de la collectivité sur les évolutions de périmètres de centralité commerciale envisagées. Il rappelle que les centralités urbaines commerciales localisées dans le SCoT sont « globalement caractérisées par un bâti dense et une diversité des fonctions urbaines » (DOO, p.14). Les périmètres de centralité du PLU n'ont donc pas vocation à englober des zones à urbaniser non construites. Ces dernières peuvent toutefois accueillir des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>, s'il s'agit de « futurs quartiers à dominante résidentielle » (DOO, p.16) et que la CCPA le juge opportun.

[Réponse du Maître d'Ouvrage](#) : [concernant l'évolution du périmètre de centralité à Coat-Méal](#) l'évolution concerne 2 secteurs : d'une part le périmètre de centralité commerciale est agrandi de façon limitée à un délaissé urbain [au sein de l'unité urbaine](#) de son centre-bourg, situé au carrefour de la rue du Garo et de la rue de l'Ascoët, afin de permettre un projet d'installation de boulangerie. D'autre part, le périmètre de centralité commerciale est [réduit](#) sur la zone 1AUH située à la sortie Sud-Ouest du bourg, en ne conservant environ qu'un tiers de la zone, côté voirie.

[Concernant l'évolution du périmètre de centralité à Plouguin](#) : le périmètre de centralité commerciale est élargi à la première frange pavillonnaire, au Sud de son [hypercentre](#), ainsi qu'à l'Ouest, en comprenant la zone 1AUS localisée sur la parcelle AA n°137. Ce secteur classé en 1AUS est situé [au cœur de l'enveloppe urbaine](#), à 150 m du bourg et à moins de 70 m de l'église. C'est une parcelle non bâtie, mais qui fait partie intégrante de la centralité urbaine du bourg. La notion d'extension de l'urbanisation ne s'applique pas ici. Elle répond donc aux critères imposés par le SCoT.

#### Appréciation de la commission d'enquête

*La commission d'enquête est favorable aux adaptations des périmètres de centralité qui vont dans le sens du maintien du dynamisme commercial des centres bourgs.*

*Elle constate une erreur matérielle en page 287 de la notice de présentation de la modification : la représentation du périmètre de centralité de Plouguin est identique avant et après modification.*

### **3.8 Ajouts d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Lors de son élaboration, le PLUi du Pays des Abers a, à partir de critères bien définis, identifié des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. L'identification n'étant pas exhaustive, dans le cadre de la présente modification 6 nouveaux bâtiments ont été ajoutés.

Dans son avis la Chambre d'Agriculture, a considéré que 2 bâtis identifiés (Lanvaon à Plouguerneau et Moulin de Garena à Plouvien) ne correspondaient pas aux critères de la CDPENAF notamment en termes de distance par rapport à un site d'exploitation. Cet avis est partagé par la CDPENAF et par le Préfet.

**Réponse du Maître d'Ouvrage** : les bâtiments dont le changement de destination est projeté notamment à Plouvien et Plouguerneau font l'objet de projets touristiques de longue date soutenus par le territoire (projet du Moulin de Garena et du site de Lanvaon).

Par ailleurs, la distance minimale retenue entre le bâtiment pouvant changer de destination et le bâtiment agricole le plus proche est de 200 m. Néanmoins, comme l'indique le SCoT du Pays de Brest, « de manière exceptionnelle et à la condition de faire l'objet d'une justification spécifique dans le document d'urbanisme local, une réduction de cette distance peut être envisagée lorsque le changement de destination n'a aucun impact sur l'agriculture existante (notamment sur les terres épandables) et n'obère pas les possibilités de développement et/ou de modernisation futures des exploitations situées à proximité ».

Concernant le lieu-dit Lanvaon à Plouguerneau, les bâtiments concernés sont situés à 100 m du bâtiment agricole le plus proche. Néanmoins, des habitations sont déjà présentes dans cette inter-distance. Aussi, le changement de destination de ces 2 bâtis n'engendre aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (ni sur les surfaces d'épandages, ni sur les possibilités de développement).

Concernant le Moulin de Garena, à Plouvien, le bâtiment concerné est situé à environ 125 m du bâtiment agricole le plus proche, dont il est séparé par un dénivelé important ainsi qu'un boisement dense (préservé au titre de l'article L.151-23 du CU et classé en zone naturelle (N)). D'autre part, ce bâtiment est déjà à vocation de gîte. Aussi, le changement de destination ciblé par la présente procédure n'engendre pas d'impact supplémentaire sur l'activité agricole environnante.

Enfin, la CC rappelle qu'au moment de la demande d'urbanisme (PC ou DP), le changement de destination est à nouveau soumis à l'avis de la CDPENAF (en zone agricole) ou de la CDNPS (en zone naturelle).

#### **Appréciation de la commission d'enquête**

*L'extension du périmètre de réciprocité à un rayon de 200 m retenue par la CDPENAF comme un des critères d'identification paraît compréhensible afin de ne pas apporter trop de contraintes à une exploitation agricole. En revanche, son application systématique devrait être nuancée par rapport à la réalité terrain comme la présence de tiers entre l'exploitation agricole et le bâtiment susceptible de changer de destination (ex Lanvaon à Plouguerneau) ou encore la topographie...*

*Par ailleurs le recensement au PLUi ne vaut pas autorisation puisque c'est au titre du projet que la CDPENAF devra émettre un avis conforme.*

Des intervenants à l'enquête sollicitent l'identification d'anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. À la lecture de la notice de la modification n°2 du PLUi, il semblerait que la majorité d'entre eux répondent aux critères qui ont présidés à l'identification des bâtiments au PLUi.

En réponse à la question de la commission d'enquête sur la possibilité d'intégrer au PLUi les demandes de changement de destination formulées lors de l'enquête et ce bien que l'avis de CDPENAF n'ait pas été sollicité, [le maître d'ouvrage apporte la réponse suivante](#) : les demandes situées sur les communes autres que Saint-Pabu, Plouguerneau, Plouvien, Plabennec ou Plouguin ne sont pas recevables étant donné que ces communes ne sont pas citées dans l'arrêté de prescription.

- Les demandes formulées dans les communes littorales portant sur des bâtiments construits après 1943 ne sont pas non plus recevables (article L121-10 du CU).
- La demande à Plabennec (lieu-dit Traon Eder) n'est pas recevable en raison du critère « bâtiment d'intérêt architectural et/ou patrimonial » qui n'est pas respecté, le bâtiment étant un ancien hangar.
- Une autre demande porte sur un bâtiment (ancienne habitation) située sur la parcelle YC83 pour laquelle il ne paraît pas opportun d'identifier le bâtiment étant donné qu'il est situé à proximité d'un bâtiment agricole utilisé pour de l'élevage.

#### Appréciation de la commission d'enquête

*A l'heure du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la commission d'enquête considère que les changements de destination constituent une opportunité de créer du logement sans consommation foncière supplémentaire. Bien évidemment les changements de destination doivent être encadrés afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et c'est en ce sens que la CDPENAF a défini des critères.*

*Sous réserve que la saisine de la CDPENAF ne soit pas un préalable à l'intégration des demandes de changement de destination formulées à l'enquête et que les changements de destinations demandés répondent bien aux critères, la commission considère que ces derniers pourraient être intégrés à la modification n°2 du PLUi.*

*Concernant le statut d'ancienne maison à usage d'habitation dont le changement de destination ne serait pas nécessaire, la commission d'enquête suggère d'en vérifier le statut fiscal.*

### **3.9 Ajout d'identification d'un bâtiment patrimonial en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

À la demande de la commune du Drennec d'identifier le petit patrimoine, oublié lors de l'élaboration du PLUi, [la CCPA a répondu](#) : cette observation n'intègre pas les points de modification soumis à la présente procédure. En effet, les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°2 du PLUi ont été définis par le Conseil de Communauté et inscrits dans l'arrêté n°150AR240323 du Président de la CC en date du 24 mars 2023, complété par un second arrêté, n°208AR120623, en date du 12 juin 2023. Les points visés par la procédure y sont détaillés.

Pour autant, cette observation pourra être analysée par la CC afin d'intégrer éventuellement une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.

### Appréciation de la commission d'enquête

*L'ajout de la maison rue des 3 frères Le Roy à Plabennec n'appelle pas d'appréciation particulière de la part de la commission d'enquête.*

*Sous réserve de ne pas fragiliser la procédure de modification, la commission d'enquête considère que la demande de la commune du Drennec d'intégrer les éléments de son petit patrimoine (omission au moment de l'élaboration du PLUi alors que ces éléments figuraient au PLU opposable) pourrait dès à présent être retenue d'autant que ces éléments figuraient au PLU de la commune. Cette inscription permettrait ainsi de protéger le petit patrimoine de la commune d'ici à la révision du PLUi.*

### **3.10 Ajout et suppression de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**

Le droit de l'urbanisme met à la disposition des collectivités un outil particulier visant à immobiliser les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. Il s'agit du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) défini à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Lors de l'élaboration du PLUi, les élus se sont saisis de cet outil pour se donner le temps de la réflexion sur l'aménagement futur des secteurs visés.

La modification porte sur 3 ajouts (2 à Plouvien et 1 à Saint-Pabu) et 2 suppressions (Lannilis et Plouguerneau).

### Appréciation de la commission d'enquête

*La suppression des PAPAG de Lannilis et de Plouguerneau est justifiée compte de l'état d'avancement des réflexions qui ne nécessitent plus le gel des terrains concernés. Par ailleurs, les aménagements prévus sont ou seront traduits au PLUi par de nouvelles OAP sectorielles qui figureront dans le dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi :*

- *Une OAP sectorielle est déjà créée dans le cadre de la modification du PLUi à Lannilis (OAP secteur de l'allée Verte) à Lannilis.*

*À la demande de la commune de Plouguerneau, de créer une OAP en lieu et place du PAPAG (secteur rue de l'Armorique) délimité au règlement graphique, la commission prend acte [de la réponse de la CCPA](#) rappelée ci-après : à l'appui de l'étude réalisée, du schéma d'aménagement qui en découle et au vu de l'avancement du projet, la CC est favorable à la prise en compte de ce changement de disposition à intégrer au PLUi.*

*La commission a constaté une erreur matérielle en page 330 de la notice de présentation de la modification : une trame illustrant un emplacement réservé figure sur le périmètre d'emprise du PAPAG sur l'extrait de plan « avant la modification ».*

### **3.11 Évolution d'emplacements réservés**

La modification n°2 actualise le PLUi par la suppression de 5 emplacements réservés, la modification de 2 emplacements réservés et la création de 4 nouveaux emplacements réservés.

#### Appréciation de la commission d'enquête

*L'emplacement réservé est un outil qui permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.*

*La commission d'enquête considère que les ajustements demandés en matière d'emplacements réservés dans la modification n°2 sont justifiés, correctement décrits et font partie des évolutions normales d'un PLUi en fonction des aménagements réalisés ou prévus sur le territoire.*

*Les emplacements réservés créés ou modifiés dans le cadre de la présente modification du PLUi répondent pour l'essentiel à des besoins de desserte viaire, de cheminements doux ou d'espaces verts notamment dans le cadre d'opération d'aménagement.*

### **3.12 Intégration de parcelles en zone N**

*La commission d'enquête ne peut qu'adhérer à la proposition d'intégrer à la zone naturelle inconstructible (N) des terrains fragilisés par l'humidité des sols.*

### **3.13 Rectification d'une erreur matérielle dans la légende du règlement graphique**

*La commission d'enquête prend acte de la rectification de cette erreur matérielle.*

### **3.14 Modifications apportées au règlement écrit**

Les modifications apportées au règlement écrit répondent :

- à des difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme : réécriture de certaines dispositions pour une meilleure compréhension, rédaction de règles permettant de répondre à des situations rencontrées par le service instructeur, modification de règles apparaissant inopérantes et/ou inopportunes lors de leur mise en œuvre,
- à la mise à jour de l'article 1 de chaque zone/secteur au regard des évolutions réglementaire des « destinations et sous-destinations »,
- à la correction d'erreurs manifestes d'appréciation et d'une nécessité de mise en cohérence notamment en lien avec les points de modifications relatifs au règlement graphique.

Un intervenant à l'enquête demande l'intégration de dispositions relatives à l'implantation des réseaux électriques en espace boisé et en bord de voies de communication, tandis que la commune de Plouguerneau demande des précisions sur l'évolution du règlement écrit.

En réponse à la réserve de la CDPENAF rappelée ci-après « le règlement devra permettre uniquement les extensions des bâtiments d'habitation à condition que la surface plancher totale de la construction après

travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> », **le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante** : la version précédente du règlement prévoyait déjà cette possibilité d'extension très limitée (10 %) pour les habitations de plus de 250 m<sup>2</sup>. L'écriture de cette règle ne fait donc pas l'objet d'une évolution dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. La CC souhaite maintenir cette disposition afin de laisser une marge (restreinte) d'extension pour les plus grandes habitations.

#### Appréciation de la commission de la commission d'enquête

*La commission d'enquête note que la modification du règlement écrit prend en compte les évolutions réglementaires concernant les destinations et sous-destinations, permet d'éviter au mieux les erreurs d'interprétation et vient préciser certaines dispositions. Ces modifications devraient aller dans le sens d'une meilleure application des règles.*

*La commission prend acte de la réponse de la CCPA à la réserve de la CDPENAF prononcée au titre de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.*

### **3.15 Observations hors champ de la modification n°2 du PLUi**

Des intervenants à l'enquête ont profité de la modification n°2 du PLUi pour :

- solliciter le classement en zone constructible de leur parcelle,
- demander la délocalisation d'un centre de formation pour cause de nuisances sonores,
- demander des informations ou se faire préciser certains éléments du PLUi.

**Réponse du Maître d'Ouvrage** : concernant les demandes de constructibilité, le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante à chaque demande : « cette demande n'intègre pas les points de modification soumis à la présente procédure. En effet, les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°2 du PLUi ont été définis par le Conseil de Communauté et inscrits dans l'arrêté n°150AR240323 du Président de la CC en date du 24 mars 2023, complété par un second arrêté, n°208AR120623, en date du 12 juin 2023. Les points visés par la procédure y sont détaillés. De plus, cette demande relèverait d'une procédure de révision et non de modification (réduction d'une zone A ou N) ».

Au sujet de la demande de délocalisation du centre de formation, le maître d'ouvrage a précisé que « Le bâtiment est actuellement classé en zone US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs, ...), zonage correspondant au centre de formation MFR. Il n'est pas envisagé le-transfert de cet établissement qui participe à la mixité des fonctions dans l'espace urbain ».

#### Appréciation de la commission d'enquête

*Les demandes de modification de zonage portent sur des zones aujourd'hui non constructibles (zones A ou N) dont le reclassement relève obligatoirement d'une révision du PLUi. Sans préjuger des suites qui y seront apportées, la CCPA a pris acte de ces demandes, qui pourront être étudiées lors de la prochaine révision du PLUi.*

*La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant la demande de délocalisation du centre de formation.*

#### **4. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUI**

L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le respect des dispositions du code de l'Environnement, tant en ce qui concerne la publicité, l'affichage, la diffusion des dossiers d'enquête sur support papier et numérique que sur l'accueil du public.

Le public a disposé de plusieurs canaux pour prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations sans limitation.

L'enquête a bien assuré l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts de tous ; elle a permis de recueillir l'avis du public sur le projet de modification N°2 afin de permettre au maître d'ouvrage de disposer des éléments nécessaires à son information.

Malgré le nombre de permanences et les moyens déployés en termes d'accès au dossier, la mobilisation du public est relativement faible (44 personnes et 60 observations).

Une grande partie des observations du public étaient hors champ de la présente modification du PLUI.

Dans son mémoire en réponse (annexe 4 du rapport d'enquête), le maître d'ouvrage a répondu aux observations du public et aux questions de la commission d'enquête. Il y a joint ses réponses à l'avis des Personnes Publiques Associées.

En ramenant à l'essentiel l'examen du projet objet de l'enquête, des observations formulées, des avis émis dans le cadre de la consultation des PPA et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage (réponse à l'avis des PPA et mémoire en réponse au PV de synthèse).

##### **La commission considère que :**

- Les évolutions envisagées par la procédure de modification ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUI.
- Les évolutions du règlement écrit permettent de clarifier et préciser les dispositions en vigueur afin d'en renforcer leur efficacité.
- Les corrections et ajustements techniques (suppression de report graphique des reculs aux abords des RD, ajustements de délimitation de zones, rectification d'erreur matérielle, évolution des emplacements réservés...) permettant d'actualiser le PLUI assurent la cohérence et la lisibilité du document.
- Au vu de l'évaluation environnementale, le projet de modification n°2 du PLUI ne semble pas avoir d'incidences notables sur l'environnement.
- L'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale des 4 zones 2AUh répondent à un besoin en foncier pour satisfaire une demande en logements sur les communes concernées.
- L'adaptation des périmètres de centralité va dans le sens du maintien du dynamisme commercial des centres bourgs ; dynamisme commercial qui participe aussi à l'attractivité d'une commune.
- La demande de la commune du Drennec de reprendre dans le PLUI les éléments de son petit patrimoine qui avaient été identifiés dans son PLU paraît recevable. En effet, il s'agit d'un oubli de report lors de l'élaboration du PLUI et cela ne remet pas en cause l'économie générale du projet.
- La demande de remplacement du périmètre d'attente de projet (PAPAG) rue de l'Armorique à Plouguerneau par une OAP sectorielle se justifie compte tenu de l'avancement du projet.

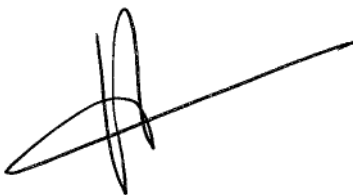
- La demande de création d'une OAP sur le secteur de Tevenn ar Reut à Saint-Pabu permettra d'encadrer l'aménagement du secteur (densification...).
- Le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser une OAP rue d'Armorique (parcelles AK23 et 29) à Plouguerneau, de modifier l'OAP n°9 de Saint-Pabu suivant les observations faites par la commune et de réaliser à la demande de la commune d'une nouvelle OAP sur le secteur de Tevenn Ar Reut à Saint-Pabu.
- En raison de l'augmentation du prix du foncier et des difficultés que peuvent rencontrer les habitants pour se loger, une disposition relative à l'instauration d'un pourcentage de lots à bâtir à coût abordable pourrait être intégrée dans les OAP à l'instar de ce qui est fait dans l'OAP du Coadic à Plabennec. La commission suggère que cette disposition puisse être intégrée notamment dans les OAP des communes dans lesquelles le marché immobilier est sous tension.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, **la commission d'enquête émet un avis favorable à la modification n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays des Abers (CCPA)**

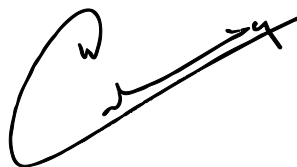
Le 3/06/2024

La commission d'enquête

Michelle TANGUY



Laurent CHARBONNIER



Charles DE KERMENGUY

