

PREFECTURE DU FINISTERE

-----oOo-----

COMMUNAUTE

LESNEVEN-COTE DES LEGENDES

CONCLUSIONS

sur

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 06 décembre 2016 au 06 janvier 2017

Relative

au projet

d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de KERLOUAN

Sommaire

Le présent document comporte:

- I - Objet de l'enquête
- II - Cadre juridique
- III - Synthèse de l'analyse des observations
 - 3.1- Observations du commissaire enquêteur
 - 3.2- Observations du public
 - 3.3- Avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées
- IV - Eléments réglementaires
- V - Conclusions.

Pièces du Rapport:

- Le rapport de l'enquête publique,
- Les 6 annexes au rapport,
- Le registre d'enquête, les courriers et courriels annexés

Références

- Décision n° E16 000 328/35 du 20 octobre 2016 du Tribunal Administratif de RENNES désignant M Ernest QUIVOURON en qualité de commissaire enquêteur et Mme DEVAUCHELLE Nicole en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
- Arrêté municipal n° 2016/12 du 10 novembre 2016, signé de Mme ABIVEN, maire de KERLOUAN, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique.

I - Objet de l'enquête

L'objectif est, à partir du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 19 décembre 2001, d'intégrer les orientations communales et de produire un document d'urbanisme en accord avec les textes législatifs et réglementaires, la jurisprudence et les documents élaborés à l'échelon intercommunal (Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Brest, Programme Local de l'Habitat,...).

La mise en oeuvre du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif :

- d'organiser l'urbanisation et de mettre en valeur les paysages urbains pour le développement du bourg, la lutte contre toute forme de mitage et la promotion d'un paysage urbain de qualité;
- d'assurer une organisation et une rationalisation des déplacements, par l'intégration des futures voies urbaines dans un réseau hiérarchisé et par la promotion et la valorisation des modes de circulation doux;
- de disposer d'équipements et services performants et respectueux de l'environnement pour développer un pôle attractif et valoriser le potentiel littoral touristique du territoire;
- de soutenir l'économie locale, en consolidant la vocation agricole, ainsi qu'en préservant et en développant le tissu économique ;
- d'entretenir et d'assurer une diversité des paysages naturels, de préserver l'environnement et le patrimoine. Pour cela, il est nécessaire de garantir durablement l'unité littorale, de lutter contre sa dégradation, d'assurer la pérennité des unités paysagères naturelles du territoire, de protéger la ressource, de la valoriser, et de matérialiser à l'échelle communale les continuités écologiques inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Brest.

II - Cadre juridique

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique conformément aux dispositions, notamment:

- du code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8,
- du code de l'environnement et notamment les articles R.123-7 à 123-23,

La délibération du Conseil Municipal de KERLOUAN, en date du 03 juillet 2012, prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

L'Arrêté municipal n°2016/12 du 10 novembre 2016, signé de Mme ABIVEN, maire de KERLOUAN, prescrit l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et l'avis d'enquête publique,

La délibération du Conseil Municipal de KERLOUAN, en date du 08 décembre 2016, donne son accord à la Communauté de communes pour qu'elle poursuive et achève la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune de KERLOUAN.

III – Synthèse de l'analyse des observations

3.1- Observations du commissaire enquêteur

Le contenu du dossier présenté à l'enquête, n'appelle pas de remarque de fond.

Les pièces fournies sont conformes aux exigences d'un projet de modification d'un Plan Local d'Urbanisme.

D'une manière générale, cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Les divers entretiens sont toujours restés cordiaux. La compétence et la disponibilité de Mme Le JEUNE, chargée de l'urbanisme à la mairie de KERLOUAN et de Mme ABIVEN, maire, ont grandement facilité la tâche du commissaire enquêteur.

Au cours de ces quatre permanences de trois heures, le commissaire enquêteur s'est entretenu sans discontinuité avec le nombreux public patient et bien ordonné.

Les permanences se sont tenues dans une salle de la mairie de KERLOUAN. Cette pièce est suffisamment spacieuse pour afficher les principaux plans du dossier et recevoir le public dans de bonnes conditions.

Il convient de relever que sur délibération du Conseil Municipal de KERLOUAN, la communauté de communes « Communauté Lesneven-Côte des Légendes (CLCL) » a été chargée du présent dossier à compter du 01 janvier 2017.

La visite du territoire de la commune de KERLOUAN laisse apparaître de nombreuses parcelles délaissées, impropres à l'agriculture de par la nature du sol, leurs dimensions exigües ou leur situation entre des habitations. Faute d'entretien, la végétation les envahit très rapidement, et elles deviennent rapidement des repères pour les animaux sauvages et nuisibles, occasionnant par incidence des problèmes de voisinage.

Si la réglementation en vigueur impose de clore cette opération en ce début d'année, il est certain que les allègements envisagés actuellement de la loi littoral aurait été d'une grande richesse pour une commune comme KERLOUAN.

3.2- Observations du public

Trente cinq observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête.

Treize courriers et courriers électroniques ont été adressés à la mairie de KERLOUAN, au siège de l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur.

Les observations relevées au cours de cette enquête par le commissaire enquêteur trouvent leurs réponses dans le rapport et dans le mémoire en réponse du porteur de projet.

Les observations du public ont été pour la plupart ciblées sur la préservation d'une constructibilité en voie d'être sanctionnée par ce projet. Celui-ci s'est appliqué à respecter au mieux les dispositions des lois de l'urbanisme dont la loi Littoral créant la déception des propriétaires lésés. Les risques de contentieux sont présents.

Par ailleurs, certaines observations dénoncent, l'orientation retenue de ne promouvoir que le Développement Durable du territoire via exclusivement la biodiversité au détriment du développement du tissu économique et de son potentiel touristique. La possibilité de construction de bâtiments ou d'équipements liés aux activités marines ou à caractère touristique ou environnemental eut été judicieuse au vu de la richesse du patrimoine maritime varié et de très grande qualité dont bénéficie la commune de KERLOUAN.

3.3- Avis des services de l'Etat et personnes publiques associées

Aucun avis défavorable n'a été relevé sur les 12 avis parvenus de la DREAL Bretagne - Mission régionale d'Autorité Environnementale, de l'ARS Bretagne, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, de la Préfecture du Finistère, du Conseil Départemental du Finistère de la CDPENAF, de la Chambre de l'Agriculture, de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, du Pôle Métropolitain du Pays de Brest-SCOT, et du Réseau de transport d'électricité.

11 demandes n'ont pas émis d'avis à la clôture de l'enquête : la Centre Régional de la Propriété forestière, la Section régionale de la conchyliculture Bretagne Nord, le Syndicat Mixte des Eaux du Bas Léon, l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains, la Communauté de communes de Lesneven-Côte des Légendes, la Communauté de communes de Lesneven-Côte des Légendes-PLH, l'ATD de Lannilis, la Mairie de Brignogan Plage, la Mairie de Guissény, la Mairie de Plouider, et la Mairie de Plounéour-Trez.

La collectivité s'engage à reprendre les différentes observations émises. Cependant, il convient de noter que certains points divergent :

- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité remet en question le classement 1AU sur les parcelles E 167, 173, 174, 1188, 1189, 1204. Cependant, la collectivité maintient des parcelles en 1AU car ce sont des parcelles qui peuvent être rapidement être opérationnelles.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CDPENAF) donne un avis favorable sous réserves de fixer une surface minimale des habitations susceptibles d'être étendue à 60 m². La collectivité fixe le seuil à 40m² de surface de plancher.
- Le Conseil Départemental du Finistère n'est pas favorable à l'urbanisation du nord du quartier des Isles et à la zone 1AUhcb de Lanveur. La collectivité conserve les zones 1AU. Elles sont en continuité de l'agglomération et l'une constitue une partie de l'entrée de l'agglomération. L'urbanisation, accompagnée d'aménagement (une fois le réseau d'assainissement mis en place) permettra d'affirmer cette entrée.
- La Préfecture du Finistère ne voit pas l'opportunité d'urbaniser la zone 1AUhcb de Lanveur et la zone HUca voisine. Elle propose de réduire la zone UHca à l'Ouest de Kérénez et de classer en 1AUHca la zone de Keroual classée 2AUHcaz. La collectivité maintient ce classement. Le classement en zone 1AU de Keroual induit une capacité suffisante des réseaux, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. De plus il est nécessaire d'éviter l'urbanisation en partie Nord de la zone le long de la voie. La réflexion doit être d'ensemble. Il est prématuré de classer en zone 1AU cet espace. Une modification sera réalisée une fois les études ZAC plus avancées.

Elle porte l'attention sur la fragilité de l'identification de la zone de Lanhir Rumaout et le maintien d'annexes en zones A et N. La collectivité avance que les règles inscrites dans le PLU ne vont pas en l'encontre des règles préconisées par la CDPENAF dans son « Règlement type » et qu'en conséquence, la possibilité d'extension et la création d'annexes dans la zone de Lanhir Rumaout est maintenue, ainsi que la possibilité de réalisation d'annexes en zones A et N.

Elle ne voit pas que les zones 1AUhc de Lanveur, UHca à l'Ouest de Kérénez et UHca à l'Est de Lanveur s'inscrivent comme des extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants. La collectivité maintient ces zones.

Elle demande à ce que la bande des 100 m soit inscrite sur le document graphique. La collectivité ne l'inscrira pas sur le document graphique.

Elle note que le zonage « espaces remarquables en milieu marin et proche du littoral » est trop restrictif sur la partie maritime même si l'on se trouve en ZNIEFF ou Natura 2000. Selon la collectivité le caractère de ZNIEFF ou de site natura 2000 amène à penser que l'on a des éléments majeurs pour l'environnement. C'est une vision d'ensemble qui fait l'intérêt d'un site et non pas plusieurs petits sites.

Elle rappelle que sur le document graphique, il convient d'affecter un zonage Nm sur tous les secteurs en mer ou sur l'estran dès lors qu'ils ne constituent pas un site ou paysage remarquable. La collectivité maintient le zonage Np en affectant le règlement proposé par la préfecture.

IV- Éléments réglementaires

Vu :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8, le code de l'environnement, notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants,
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,
- La délibération du Conseil Municipal de KERLOUAN, en date du 03 juillet 2012, prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.
- La décision n° E16 000 328/35 du 20 octobre 2016 du Tribunal Administratif de RENNES désignant M Ernest QUIVOURON en qualité de commissaire enquêteur et Mme DEVAUCHELLE Nicole en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
- L'Arrêté Municipal n° 2016/12 du 10 novembre 2016, signé de Mme ABIVEN, maire de KERLOUAN, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique.
- La délibération du Conseil Municipal de KERLOUAN, en date du 08 décembre 2016, donnant son accord pour que la Communauté de communes poursuive et achève la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune de KERLOUAN.
- Les avis au public par voie de presse et Internet, et les formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture et le déroulement de l'enquête publique.
- Le certificat d'affichage attestant de l'accomplissement des formalités d'affichage de l'enquête publique,
- Le registre d'enquête publique ouvert le 06 décembre 2016 et clos le 06 janvier 2017 à 17h00,
- Le rapport ci-joint, que j'ai établi, relatif au déroulement de l'enquête et après examen détaillé du dossier, vérification des données et visites complémentaires d'information,
- Les avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées
- Les observations émises par le public au cours de l'enquête publique, l'analyse faite dans le Rapport et la synthèse des présentes conclusions,
- Le mémoire en réponse aux observations émises au cours de l'enquête publique, rédigé par le porteur du projet,

V- Conclusions

Je considère que :

- Le projet a fait l'objet de la concertation requise par :
 - une réunion avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées le 16 novembre 2017,
 - une réunion publique (300 personnes) le 22 novembre 2012, pour présenter le projet de PADD, et la mise à disposition d'un registre du 06-07 au 22-11-2012 qui a reçu 39 avis,
 - une réunion publique (75 personnes) le 20 juillet 2016, pour présenter le projet de PLU, et la mise à disposition d'un registre du 22-07 au 02-08-2016 qui a reçu 5 avis,
- L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
- L'ensemble des documents du projet est resté à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, pendant les heures d'ouverture de la mairie,
- Les zones urbanisables concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière,
- L'impact paysager de l'urbanisation future sera essentiellement limité par son inscription dans les limites physiques de l'agglomération. Cette urbanisation viendra conforter la silhouette de l'agglomération, et ne viendra pas bouleverser le paysage existant de la commune de KERLOUAN avec cet objectif de la création de 224 logements dont 24 rénovations pour atteindre une population de 2600 habitants dans les 15 ans à venir (2260 en 2012),
- L'impact sur l'agriculture est inexistant puisque peu de parcelles supportant le projet d'aménagement n'ont de vraie vocation agricole.
- L'impact foncier est très limité puisque le projet ne concerne qu'une surface de 10,5 hectares dont une partie est déjà aujourd'hui propriété de la commune de KERLOUAN, au vu des 1270 ha de surface agricole.
- La lutte contre l'étalement urbain par la maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain constitue un objectif essentiel puisque de 72,5 ha urbanisables prévus au POS en vigueur, le projet n'en que retient 10,5 ha.
- Le classement 1AU sur les parcelles E 167, 173, 174, 1188, 1189, 1204 est justifié car ce sont des parcelles qui peuvent être rapidement opérationnelles.
- La surface minimale des habitations susceptibles fixée à 40 m² de surface de plancher est justifiée au vu de la spécificité des nombreuses petites maisons basses rénovées de style « maison de pêcheur » typiques de la côte.
- L'urbanisation du nord du quartier Des Isles et à la zone 1AUhcb de Lanveur semble intéressante puisqu'elle assure une continuité de l'agglomération vers le secteur bâti Des Isles et affirme une des entrées de l'agglomération par Lanveur.
- L'identification de la zone de Lanhir Rumaout se justifie par l'état d'avancement actuel de ce projet.
- La réalisation d'annexes dans la zone de Lanhir Rumaout, ainsi qu'en zones A et N doivent restées possibles puisque les règles inscrites dans le PLU ne vont pas à l'encontre des règles préconisées par la CDPNAF dans son « Règlement type ».
- L'urbanisation des zones 1AUhc de Lanveur, UHca à l'Ouest de Kerenez et UHca à l'Est de Lanveur densifie la liaison du bourg avec le complexe sportif.
- L'inscription de la bande des 100 m sur le document graphique n'est pas aisée puisqu'il est difficile de faire correspondre précisément ce tracé avec le cadastre.

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de KERLOUAN

- Un zonage Np, en affectant le règlement proposé par la préfecture, sur tous les secteurs en mer ou sur l'estran dès lors qu'ils ne constituent pas un site ou paysage remarquable ne semble pas contradictoire.
- Ce projet s'insère bien dans les objectifs de la commune de KERLOUAN, à savoir trouver un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, forestiers et maritimes, maintenir un dynamisme commercial et développer des activités touristiques en :
 - favorisant le renouvellement urbain,
 - préservant la qualité architecturale et l'environnement,
 - permettant un développement harmonieux et équilibré de la commune,
 - fixant des objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les possibilités d'extension n'étant situées qu'essentiellement à l'échelle de l'agglomération ou en continuité du tissu urbain existant,
 - conservant l'espace naturel du littoral,
 - conservant l'espace agricole cultivé.

Pour toutes les considérations qui précèdent,

J'émet un Avis favorable

Au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de KERLOUAN

Cet avis est formulé sans réserve.

Recommandations : Compte tenu de l'analyse des observations portées dans mon rapport, je recommande vivement :

- d'étudier les opportunités qui s'ouvriraient dans les prochains mois à la commune de KERLOUAN par les allègements de la loi Littoral. Il sera opportun de faire appel au « *bon sens pragmatique de la population locale* » pour que cette commune tire profit de la richesse de son patrimoine maritime varié et de très grande qualité, à coté de son espace agricole exploité.
- de revoir la sélection de hameaux à proximité d'école (Tréas) de camping (...) de commerce et d'équipements touristiques. Compte tenu d'une urbanisation très dense à certains endroits, une telle désignation eut été possible. Il reste que sur ces espaces ni l'application d'un zonage urbanisé, ni la définition d'un zonage naturel ne convient. Dans les possibilités actuelles prévues par la réglementation, l'emploi d'un indice spécifique de la zone naturelle soulignant un écart à la définition de cette zone pourrait être envisagé.
- d'effectuer une identification des habitations existantes dans la zone agricole afin de distinguer les bâtiments d'exploitations en activité de ceux ayant cessé leur activité.
- d'encourager la rénovation des anciennes fermes dans le cadre de la préservation du patrimoine. Les bâtiments annexes (écuries, crèches et granges) pourraient, dans quelques cas justifiés, accéder au changement d'affectation pour des habitations en gîte rural.
- de maintenir une différence entre les surfaces utilisées (SAU) indispensables à la profession agricole, revêtant donc un caractère majeur, et les autres surfaces classées en zone A .

A BOURG-BLANC le 06 Février 2017,

Ernest QUIVOURON
Commissaire Enquêteur

