

HAUT LEON COMMUNAUTE

Commune de PLOUGOULM



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 18 avril au 18 mai 2017

Objet : Modification du PLU de PLOUGOULM

Arrêté du 13 mars 2017

EP N° E1700037 / 35

RAPPORT

Commissaire Enquêteur

Pierre RANNOU

Sommaire

A- RAPPORT.....	3
1- Généralités.....	3
1.1 Objet de l'enquête et cadre juridique.....	3
2- Composition et étude du dossier.....	4
2.1 Composition du dossier.....	4
2.2 Étude du dossier.....	4
3- Organisation de l'enquête publique.....	4
3.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	4
3.2 Publicité et affichage.....	5
3.3 Modalités de consultation du projet et de participation du public.....	5
3.4 Chronologie de l'enquête.....	5
3.5 Clôture de l'enquête et transfert du dossier.....	6
4- Entretiens et visite des lieux.....	6
5- Déroulement de l'enquête et participation du public.....	6
6- Réponse du maître d'ouvrage.....	9
7- Réponse des PPA.....	10
8- Conclusions.....	11

A- RAPPORT

1- Généralités

La commune de PLOUGOULM est située sur la côte nord du département du Finistère. C'est une commune côtière soumise à la Loi Littoral. Pour une surface de 18.4 km², elle compte 1782 habitants.

Intégrée dans la communauté d'agglomération du Haut Léon Communauté, elle dépend aussi du SCoT du LEON, approuvé le 13 avril 2010.

La commune est desservie à partir de la RD788 (PLOUESCAT – ST POL DE LEON), par la RD69 qui traverse la commune du sud au nord.

PLOUGOULM est riveraine de ST POL DE LEON, et située coté ouest.

Le PLU de PLOUGOULM a été approuvé le 17 novembre 2008.

1.1 Objet de l'enquête et cadre juridique

Suite à la publication de la loi ALUR en 2014, et l'adoption de la loi Macron le 6 août 1995, désormais le PLU doit apporter des précisions complémentaires pour les extensions et annexes en zones agricoles, naturelles et forestières. Il doit préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes, afin d'assurer l'insertion dans l'environnement et d'assurer la compatibilité avec le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone concernée.

En l'absence de ces précision dans le PLU, aucune demande d'extension d'habitation ou de construction d'annexe ne pouvait être prise en compte en zone A ou N, ou de toute façon recevait un avis défavorable.

Par la délibération du 15 décembre 2016, le conseil municipal de PLOUGOULM engageait la modification du PLU – *annexe 2* -.

Par arrêté du 13 mars 2017, le Maire prescrivait l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU – *annexe 3* -.

Les points concernés par cette modification sont :

- Modification du règlement écrit pour les zones agricoles, naturelles et forestières
- Art.2 : occupations et utilisations du sol : extensions et annexes
- Art.10 : hauteur des constructions
- Art.11 : aménagement des abords : ajout de la possibilité de créer des murets traditionnels d'une hauteur maximum de 0.60 m.

Cependant, la loi ALUR a prévu le transfert de la compétence PLU vers la communauté des communes, Haut Léon Communauté (HLC) dans ce cas, à la date du 27 mars 2017, soit après le lancement de la procédure d'enquête.

Ce transfert automatique de la compétence PLU, conditionné à ce qu'aucune minorité de blocage ne soit constaté, prévoit que l'EPCI puisse achever la procédure avant transfert de la compétence par la commune. Aucune minorité de blocage n'ayant été constatée, HLC s'est engagé à reprendre les procédures en cours et à les mener à leur terme par la délibération du conseil de communauté du 05 juillet 2017, ce qui a retardé la restitution du mémoire en réponse, lui revenant de droit. Dans cet objectif, HLC avait demandé au commissaire enquêteur de retarder la date de remise de son rapport afin d'inclure la réponse dans la procédure d'enquête – *voir annexe 12* -.

Entre temps la commune avait déjà délibéré en faveur de ce transfert de compétence en date du 18 mai 2017 – *annexe 10* -.

2- Composition et étude du dossier

2.1 Composition du dossier

Conformément à l'art. R 124-6 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à enquête publique comportait :

- Le rapport de présentation,
- Les avis de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et des Personnes Publiques Associées,
- L'arrêté portant organisation de l'enquête
- Le registre d'enquête

2.2 Étude du dossier

Le dossier a été réalisé par le secrétariat de la mairie.

- Le rapport de présentation, réalisé par QUARTA, est daté de décembre 2016. Il contient 24 pages avec:
 - Préambule : présente le PLU et ses évolutions
 - Situation de la commune : la commune et l'intercommunalité
 - Cadre réglementaire : SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Léon –Trégor (en cours d'élaboration), SCoT du Léon, approuvé le 13 avril 2010
 - Modification du règlement écrit : les art.2, 10 et 11, pour les zones A et N, sont détaillés et les modifications apportées figurent en rouge. L'ensemble est parfaitement compréhensible.
 - Justification des impacts : traite de la constructibilité en zones Agricoles et Naturelles et de l'assouplissement des règles fixées à l'art.11.
- Le registre d'enquête, modèle BERGER- LEVRAULT référencé 501 051, de 32 pages. Ces pages sont cotées et paraphées par le commissaire enquêteur. Le registre portait également le cachet de Haut-Léon Communauté.
- L'arrêté d'enquête publique signé du maire

3- Organisation de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la commune, de PLOUGOULM, de nommer un commissaire enquêteur, j'ai été désigné par le Tribunal Administratif de Rennes – *voir annexe 1* - :

- Décision du 14/02/2017
- Dossier N° E17000037 / 35

Pour mener l'enquête publique qui a pour objet : « *Modification du plan local d'urbanisme de PLOUGOULM* ».

3.2 Publicité et affichage

- Les annonces légales 15 jours avant le début de l'enquête :

- Publication dans 2 journaux régionaux, avant le début de l'enquête: *Le Télégramme* et *l'Ouest-France* le 22 mars 2017 - voir annexe 4 -

- Affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage du territoire :

- A la mairie (panneau extérieur)
- Algéco salle de réunion des associations (entre terrains de football et salle omnisports)
- Boulodrome
- Salle Goariven (salle des fêtes)
- Espace Hermine (bibliothèque, garderie, cantine, centre de loisirs)
- Salle omnisports

Toutes les affiches étaient au format A2 et de couleur jaune. Voir les photos d'affichage – annexe 6 -, et le modèle d'affiche – annexe 7 -.

Un rappel de l'enquête a été publié dans deux journaux la première semaine de l'enquête. *Le Télégramme* et *l'Ouest-France* en date du 18 avril 2017 – annexe 4 –

D'autres publications sont parues – voir annexe 5-:

- en local dans *Le Télégramme*
- en local dans *l'Ouest-France*
- sur le site Web de la commune, et de Haut-Léon Communauté, pendant toute la période de l'enquête, et dès 15 jours avant l'ouverture.

3.3 Modalités de consultation du projet et de participation du public

Le dossier d'enquête publique était consultable, en Mairie de PLOUGOULM, aux heures d'ouverture, et sur le site web de la Mairie (<http://www.plougoulm.bzh>).

Toute information complémentaire pouvait être demandée par courriel à « mairiedeplougoulm@gmail.com ».

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre, mis à disposition en mairie, ou par courrier adressé au commissaire enquêteur.

3.4 Chronologie de l'enquête

- 14/02/2017: désignation du commissaire enquêteur, par le Tribunal Administratif
- 28/02/2017 : entretien avec la DGS pour calage de la procédure d'enquête
- 08/03/2017 : mise en place des dates de permanence
- 04/04/2017: entretien avec Monsieur Le Maire, préparation du dossier, calage de la procédure de l'enquête et visite de l'affichage.
- 18/04/2017 : ouverture de l'enquête publique, par le commissaire enquêteur, à 9H00.
- du 18 avril au 18 mai 2017 j'ai assuré 4 permanences en mairie :
 - le mardi 18 avril 2017 de 9H à 12H
 - le samedi 29 avril de 9H à 12H
 - le mercredi 10 mai de 14H à 17H
 - le jeudi 18 mai de 14H à 17H

- 18/05/2017: clôture de l'enquête, à 17H, par le Commissaire Enquêteur.

3.5 Clôture de l'enquête et transfert du dossier

Après avoir clos l'enquête, et le registre, le 18 mai 2017 à 17h00, j'ai pris possession du dossier d'enquête, des registres et des documents annexés qui étaient mis à la disposition du public.

Au cours de cette enquête j'ai reçu 15 observations au total.

Après la clôture de l'enquête j'ai pris rendez-vous, avec HAUT-LEON COMMUNAUTE, pour la remise du procès-verbal de synthèse, le 23 mai 2017 - *annexe 8* -. HLC était représentée par Monsieur Daniel JACQ, vice président, Monsieur Patrick GUEN, maire de Plougoulm et Madame COLLEAU, directrice Pôle Aménagement du Territoire.

Demande de retarder la date de restitution du rapport :

Suite au PV de synthèse, HLC a souhaité fournir un mémoire en réponse. Seulement ceci n'était possible qu'après une délibération de HLC pour accepter le transfert des compétences PLU. Il m'a donc été demandé de reporter le délai de remise de mon rapport – voir *annexe 12* -.

Le rapport, les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, ainsi que le dossier complet, ont été expédiés à HLC, service urbanisme, le jeudi 20 juillet 2017.

Une copie a été adressée, le jour même, au Tribunal Administratif de Rennes.

4- Entretiens et visite des lieux

Le 4 avril 2017 j'ai eu rendez-vous avec Monsieur le Maire pour préparer l'enquête et m'assurer de la bonne compréhension du dossier. Nous avons visité deux sites qui posent question, sur la commune, en matière d'urbanisation en zone de Loi Littoral. Ces sites étaient susceptibles d'être mis en avant durant l'enquête. Ce qui a été le cas.

5- Déroulement de l'enquête et participation du public

L'enquête publique s'est déroulée sereinement sur 31 jours. La fréquentation des permanences n'a pas été très importante. Sur le registre nous avons 15 observations. Nous avons également 2 pièces jointes.

Voici l'ensemble des observations :

N°	Date	Nom	Observation	annexes
1	18/04/2017	Mme QUEMENEUR	Demande de vente de terrain pour construire (UC)	
2	18/04/2017	M. LE COAT	Extensions: "les 30% maximum sont illégaux, à supprimer".	
3	29/04/2017	anonyme	Renseignement sur parcelle constructible	
4	29/04/2017	CORRE François	pour information sur le projet	
5	29/04/2017	CUEFF Alain	renseignement constructibilité d'une parcelle	
6	29/04/2017	DEROFF Marcel	renseignement constructibilité d'une parcelle	
7	29/04/2017	Mme QUEMENEUR et M. POULIQUEN	sollicitent une demande d'urbanisation en dent creuse. Concerne l'observation N°1	

8	10/05/2017	M. LE DALL Yvon	pour information sur la constructibilité de son terrain au Venguer (zone UC)	
9	10/05/2017	Mme QUEMET-BANCEL Marie-Annick	Pour information sur les conséquences du projet sur ses terrains de Kerguidu (zone NH)	
10	10/05/2017	M. CABIOCH Henri	Pour information sur la constructibilité dans le quartier de Guelveiny	
11	18/05/2017	M. MARCHALAND Jean-Bernard	Pour information sur la constructibilité dans le quartier de Bellevue, avec demande de le rendre constructible	1 document annexe
12	18/05/2017	M. MARCHALAND Jean-Bernard	Pour information sur la constructibilité dans le quartier de route de SIBIRIL, avec demande de le rendre constructible	1 document annexe
13	18/05/2017	M. & Mme SEITE Jacky & Anne	Art 7: demande de rajouter "création de logement supplémentaire en cas de handicap physique lourd et reconnu"	
14	18/05/2017	M. OLLIVIER Marc	Demande d'information sur zone 1AUC au bourg	
15	18/05/2017	M. JACQ Michel	Demande de supprimer les contraintes: " 60 m2 minimum" pour permettre un agrandissement, "30 m2 maximum" d'emprise au sol et "30 % maximum" de surface d'agrandissement et "ne pas créer de logement supplémentaire"	

ANALYSE DES OBSERVATIONS

Voici les observations classées par thème.

A- Observations sur le projet de règlement

N°	Date	Nom	Observation	annexes
2	18/04/2017	M. LE COAT	Extensions: "les 30% maximum sont illégaux et discriminatoires, à supprimer".	
13	18/05/2017	M. & Mme SEITE Jacky & Anne	Art 7: demande de rajouter "création de logement supplémentaire en cas de handicap physique lourd et reconnu"	
15	18/05/2017	M. JACQ Michel	Demande de supprimer la contrainte: " 60 m2 minimum" pour permettre un agrandissement, "30 m2 maximum" d'emprise au sol et "30 % maximum" de surface d'agrandissement et la contrainte "ne pas créer de logement supplémentaire"	

Ces observations s'inscrivent dans l'objet de l'enquête avec, en général un objectif de réduire les contraintes, liées aux droits à réaliser, aux notions de minimum et maximum pour les surfaces.

L'observation N° 13, de M. et Mme SEITE, interpelle sur des possibilités d'aménagements particuliers en cas de situation de handicap.

B- Consultation du dossier pour information

N°	Date	Nom	Observation	annexes
4	29/04/2017	CORRE François	pour information sur le projet	
9	10/05/2017	Mme QUEMET-BANCEL Marie-Annick	Pour information sur les conséquences du projet sur ses terrains de Kerguidu (zone NH)	

C- Demande d'informations sur la constructibilité de terrains

N°	Date	Nom	Observation	annexes
3	29/04/2017	anonyme	Renseignement sur parcelle constructible	
5	29/04/2017	CUEFF Alain	renseignement constructibilité d'une parcelle	
6	29/04/2017	DEROFF Marcel	renseignement constructibilité d'une parcelle	
8	10/05/2017	M. LE DALL Yvon	pour information sur la constructibilité de son terrain au Venguer (zone UC)	(près le Bourret)
10	10/05/2017	M. CABIOCH Henri	Pour information sur la constructibilité dans le quartier de Guelveiny	
14	18/05/2017	M. OLLIVIER Marc	Demande d'information sur zone 1AUC au bourg	

Durant l'enquête de modification du PLU il est fréquent de recevoir du public particulièrement attentif aux évolutions concernant les zones urbanisables, ou non, même si ce n'est pas l'objet de l'enquête.

D- Demandes de rendre constructible un terrain

N°	Date	Nom	Observation	annexes
1	18/04/2017	Mme QUEMENEUR	Demande de vente de terrain pour construire (UC)	
7	29/04/2017	Mme QUEMENEUR et M. POULIQUEN	sollicitent une demande d'urbanisation en dent creuse. Concerne l'observation N°1	
11	18/05/2017	M. MARCHALAND Jean-Bernard	Pour information sur la constructibilité dans le quartier de Bellevue, avec demande de rendre constructible une ou des parcelles	1 document annexe
12	18/05/2017	M. MARCHALAND Jean-Bernard	Pour information sur la constructibilité dans le quartier de route de SIBIRIL, avec demande de rendre constructible une ou des parcelles	1 document annexe

Durant l'enquête de modification du PLU il est aussi fréquent de recevoir du public qui profite de l'opportunité pour faire connaître leur volonté de vouloir rendre constructibles des terrains, même si ce n'est pas l'objet de l'enquête.

CONCLUSIONS

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans une ambiance sereine. Avec 15 observations, inscrites sur le registre, la participation n'a pas été forte. Une majorité traite de la constructibilité des terrains même si ce n'en est pas l'objet.

Deux observations concernent des contre propositions visant à réduire les nouvelles contraintes inscrites dans le projet. Elles sont liées aux conditions de surface minimum pour prétendre aux droits à réaliser une extension, ou aux notions de surfaces minimum et maximum pour les extensions, et annexes, et également de distance par rapport à la construction principale, pour les annexes.

L'observation N° 13, de M. et Mme SEITE, interpelle sur des possibilités d'aménagements particuliers en cas de situation de handicap (extension avec couchage). Il semblerait cependant qu'il y ait confusion entre « construction nouvelle avec création de logements nouveaux », ce que le projet ne permet pas en zone A et N, et « construction existante avec possibilité de couchage complémentaire » dans l'extension ».

6- Réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse, de Haut-Léon Communauté, est parvenu le 8 juillet 2017, par courriel – voir annexe 10 -. Voici la synthèse.

Haut-Léon Communauté rappelle que seules 3 observations attendaient une réponse. La N°2, Monsieur COAT, la N°13, Monsieur et Madame SEITE et la N° 15, Monsieur JACQ. La réponse prend en compte également les observations des personnes publiques associées.

- Pour les extensions en zones A et N l'art.2 sera ainsi modifié :
 - La surface plancher totale ne pourra dépasser 250 m2 (existant + extensions + dépendances)
 - La surface plancher de la construction existante devra être supérieure à 60 m2, à la date d'approbation du PLU en vigueur
 - Les surfaces plancher, créées par l'extension, seront ainsi définies :

Surface plancher initiale	Surface plancher maximum autorisée
De 60 à 100 m2	40 m2
De 100 à 150 m2	35% de la surface initiale
De 151 à 192 m2	30% de la surface initiale
Pour 193 et plus	20% avec maximum de 250 m2

- Création de logement supplémentaire en zone A et N :

Ceci est impossible (loi littoral)

- Annexes des habitations non liées à l'activité agricole :

L'art.2 sera ainsi modifié :

- Ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances
- Ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site
- Ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée
- S'implanter à moins de 15 m de la façade la plus proche
- Ne pas créer de logement supplémentaire

- Les hauteurs :

Pour respecter l'avis de la CDPENAF : la hauteur des annexes sera ramenée à 4 m au faitage en zone A et N.

7- Réponse des PPA

Les réponses de l'état, de la Chambre d'Agriculture et des PPA ont été jointes au dossier.

Réponse de la sous-préfecture :

- Les extensions des habitations : fixer des limites de surface minimum, de l'existant, pour permettre une extension
- Constructions d'annexes : les dimensions, en hauteur et en surface, sont excessives

Chambre d'Agriculture :

- Extensions : la construction de base devra couvrir au minimum 60 m² pour permettre une extension. Et pour la surface maximum après travaux reprendre les bases du SCoT.
- Annexes :
- Restreindre l'emprise au sol à 30 m² et retirer l'alternative des 20% de la surface de la construction principale.
- Pour les hauteurs : toitures bi-pans permettre 5 m maximum au faitage. Pour les toitures plates, ou mono-pan, 3.5 m à l'acrotère

Réponse de la CDPENAF (commission du 19 mai 2017):

- Fixer à 60 m² minimum la surface initiale d'une habitation permettant une extension
- Fixer à 250 m² maximum la surface de plancher après extension
- Surface maximum des annexes : 30 m²
- Hauteur maximum des annexes : 4 m au faitage

CCI Bretagne Ouest : pas de remarque

Syndicat Mixte du Léon (SCoT) : avis favorable

Conseil Départemental et Régional : sans observation

8- Conclusions

Ce projet de modification du PLU :

- Ne porte pas atteinte au PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance

Il est par conséquent conforme à l'art. L123-13 du code de l'urbanisme.

La procédure a été bien respectée pour le déroulement de cette enquête. L'information du public sur la tenue de l'enquête publique a été bien réalisée, que ce soit par l'affichage dans la commune, les annonces officielles dans la presse, et aussi par les annonces en local dans les journaux.

Toutes les conditions étaient requises pour un bon déroulement de celle-ci. Avec 15 observations au total je considère que la participation du public est restée relativement faible.

Fait à Pleyber-Christ le 18 juillet 2017

Le commissaire enquêteur

Pierre RANNOU