

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

Enquête arrêté municipal du 16 janvier 2025

**Modification du PLU
Abrogation de la carte communale
Zonage d'assainissement des eaux usées
Schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales**

**Paul GALAN
Commissaire enquêteur**

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

SOMMAIRE

RAPPORT D' ENQUETE PUBLIQUE

I) Contexte et généralités

- | | |
|---|-------|
| 1) Objet de l'enquête publique | p. 5 |
| 2) Caractéristiques de la commune | p. 10 |
| 3) Nature et caractéristiques principales du projet | p. 12 |
| 4) Cadre juridique de l'enquête publique | p. 16 |
| 5) Composition du dossier | p. 21 |

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

- | | |
|--|-------|
| 1) Désignation du Commissaire enquêteur | p. 21 |
| 2) Modalités d'organisation de l'enquête | p. 21 |
| 3) Information du public et climat de l'enquête publique | p. 23 |
| 4) Dénombrement des observations | p. 25 |
| 5) Formalités de fin d'enquête | p. 25 |

III) Observations formulées durant l'enquête publique

- | | |
|---|-------|
| 1) Observations formulées par le public | p. 25 |
| 2) Observations des personnes publiques associées | p. 25 |
| 3) Observations de l'Autorité environnementale | p. 30 |
| 4) Observations personnelles du Commissaire enquêteur | p. 32 |

IV) PV de synthèse

- | | |
|---|-------|
| 1) Observations du public | p. 32 |
| 2) Observations des PPA | p. 36 |
| 3) Avis de la MRAe | p. 37 |
| 4) Observations personnelles du commissaire enquêteur | p. 38 |

V) Mémoire en réponse p. 44

Révision du PLU de la commune de Plouhinec
Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

I) Déroulement de l'enquête

- 1) La coopération avec la mairie de Plouhinec p. 45
- 2) La participation du public p. 45

II) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

- 1) Analyse du commissaire enquêteur p. 45
- 2) Conclusions et avis p. 46

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES AU SCHEMA DIRECTEUR ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

I) Déroulement de l'enquête

- 1) La coopération avec la mairie de Plouhinec p. 47
- 2) La participation du public p. 47

II) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

- 1) Analyse du commissaire enquêteur p. 48
- 2) Conclusions et avis p. 50

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

I) Déroulement de l'enquête

- 1) La coopération avec la mairie de Plouhinec p. 51
- 2) Une coopération mitigée avec le SIVOM Baie d'Audierne p. 51
- 3) La participation du public p. 52

II) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

- 1) Analyse du commissaire enquêteur p. 52
- 2) Conclusions et avis p. 54

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA REVISION DU PLU

I) Déroulement de l'enquête

- 1) La coopération avec la mairie de Plouhinec p. 55
- 2) La participation du public p. 55

II) Contenu du projet de révision

- 1) Analyse du règlement écrit et de la cartographie p. 56
- 2) La conformité aux normes supra communales p. 62

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

III Le changement de zonage : la question de la zone N

- | | |
|------------------------------------|-------|
| 1) Les objectifs | p. 64 |
| 2) La justification | p. 65 |
| 3) Une problématique de définition | p. 67 |

IV Des problématiques non résolues

- | | |
|---|-------|
| 1) Problématique globale | p. 70 |
| 2) Des parcelles enclavées ou urbaines | p. 71 |
| 3) Des parcelles construites et viabilisées | p. 74 |

V Une légitime inquiétude des habitants

- | | |
|---------------------------------|-------|
| 1) Climat de l'enquête | p. 76 |
| 2) Contenu des observations | p. 76 |
| 3) La question de l'information | p. 78 |

VI Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

p. 80

ANNEXES

N.B. : Les annexes font l'objet de deux volumes séparés

Volume 1 :

- Recueil des observations

Volume 2 :

- Arrêté municipal du 16 janvier 2025
- Arrêté municipal du 3 mars 2025
- Avis des personnes publiques associées
- Avis de l'Autorité environnementale
- Mémoire en réponse de la mairie de Plouhinec

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

I) Contexte et généralités

1) Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a quatre objets distincts rappelés à la fois dans la décision de nomination du Commissaire enquêteur par le tribunal administratif et l'arrêté municipal du 16 janvier 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique, à savoir :

1. La révision du Plan local d'urbanisme,
2. L'abrogation de la carte communale,
3. Le zonage d'assainissement des eaux usées,
4. Le schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

a) Révision du plan local d'urbanisme

La mise en révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plouhinec, approuvé le 20 octobre 2011, a été délibérée lors du conseil municipal du 13 avril 2017.

Le PLU de la commune de Plouhinec a fait depuis l'objet de six modifications successives.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Tableau récapitulatif des procédures PLU de Plouhinec

Concernant le PLU en vigueur :

	Prescrite le :	Approuvée le :	Objet
Elaboration du PLU	11/07/2001	20/10/2011	
Modification n°1 (simplifiée)	30/09/2016	15/12/2016	Ajustement du règlement écrit sur : 1/ le point 11 de l'article N.2 : « Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé... » afin de supprimer les 2 mentions 'sans changement d'aspect extérieur' du dernier paragraphe ; 2/ les articles Uh.11 et AU.11 : précision à apporter pour l'édification des clôtures (hauteur à prendre 'par rapport au fond le plus haut' et non 'par rapport au niveau de l'axe de la route').
Modification n°2 (avec enquête publique)	09/05/2017	19/12/2017	Ouverture à l'urbanisation une zone 2AUL en 1AUL, afin de pouvoir réaliser un nouveau terrain de football, des vestiaires, une buvette et une tribune de 300 places.
Modification n°3 (simplifiée)	20/06/2019	05/12/2019	Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique (erreur dans le report du recul acoustique de 30 m et du recul inconstructible de 35 m)
Modification n°4 (avec enquête publique)	30/07/2020	30/09/2021	- Permettre l'implantation d'une nouvelle activité économique de loisirs (base ULM) sur son territoire, ce qui nécessite de passer le secteur concerné d'un zonage A (Zone agricole) à un zonage NL (Zone naturelle à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs) ; - Et de supprimer une 2AU (Zone à urbaniser à long terme) au profit de la zone agricole, en compensation.
Modification n°5 (simplifiée)	17/12/2021	09/03/2023	- Délimitation des secteurs dits déjà Urbanisés SDU de St Jean, Poulhervé, Menez Kersugar - Création d'une zone Uhd
Modification n°6 (avec enquête publique)	13/09/2022	06/07/2023	- Création d'une zone Uip sur le site de Jean Moulin – secteur à vocation d'activités économiques liées au port.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Le résumé non technique du dossier d'enquête publique, dans son préambule reprend la liste des objectifs tels que inscrits dans la délibération du conseil municipal du 13 avril 2017 :

« La révision du PLU de Plouhinec poursuit les objectifs suivants :

- *Préserver et renforcer l'identité de la commune ;*
- *Accueillir de nouveaux habitants, afin notamment de rajeunir la population ;*
- *Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le renouvellement urbain (notamment en identifiant les zones de développement urbain prioritaire et les espaces urbanisés densifiables) ;*
- *Favoriser le développement économique en soutenant, de façon équilibrée, l'ensemble des activités existantes et notamment : préserver les espaces agricoles et naturels, pérenniser les zones d'activités économiques et développer la dynamique commerciale communale ;*
- *Conforter l'activité touristique de la commune, notamment ne préservant les campings ;*
- *Être attentif à la préservation des corridors biologiques et autres trames vertes et bleues des espaces de respiration, au maintien de certains cônes de vue ;*
- *Valoriser le patrimoine culturel, architectural et paysager ;*
- *Prévenir les risques de submersion marine dans l'aménagement du territoire, dans l'objectif de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux inondations ;*
- *Mettre le PLU en compatibilité avec les documents supra-communaux et améliorer les dispositions réglementaires du PLU et redéfinir l'ensemble des outils réglementaires ».*

Le magazine de la commune dans son numéro 16 de juillet 2024 résume les orientations du projet de révision, se déclinant en quatre axes :

- 1) *« Attractivité et rayonnement de la commune :*
 - a) *Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain, en poursuivant le développement économique du port, de l'activité agricole ainsi que le tourisme à moindre impact ;*
 - b) *Réhabiliter et construire des commerces en centre bourg.*
- 2) *Un espace urbain de qualité et équilibré :*
 - a) *Mettre en place une offre de logements équilibrés et intergénérationnelle ;*
 - b) *Assurer un parcours résidentiel adapté à notre population.*
- 3) *Une qualité urbaine et une densité territoriale plouhinecoise :*
 - a) *Organiser un développement urbain équilibré et optimisé ;*
 - b) *Préserver la richesse du patrimoine paysager et architectural de la commune.*
- 4) *Un environnement naturel :*
 - a) *Protéger les réservoirs de biodiversité ;*
 - b) *Maintenir des coupures d'urbanisation,*
 - c) *Améliorer le cycle de l'eau,*
 - d) *Organiser une gestion intégrée du littoral ».*

Enfin, le rapport de présentation de la révision du PLU, dans son tome 1, page 22 donne une autre raison à caractère économique pour la révision de ce document d'urbanisme :

« Une absence de maîtrise foncière sur les espaces ouverts à l'urbanisation, au sein du PLU actuellement en vigueur, à vocation économique » ; ce qui entrainerait, selon les auteurs de ce rapport « Un manque de maîtrise foncière et de réel projet de développement économique stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes ».

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

b) L'abrogation de la carte communale

Par délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2002, la commune de Plouhinec établissait une carte communale permettant à la commune de se doter de la compétence en matière de délivrance des permis de construire. Cette délibération était approuvée par l'arrêté préfectoral 03/0067 du 27 janvier 2003.

Notons que la carte communale est un document d'urbanisme simple pour les petites communes n'ayant pas élaboré de Plan local d'urbanisme. L'adoption d'un PLU le 20 octobre 2011 rend de facto caduque la carte communale. Néanmoins, juridiquement, aucune délibération ni document juridique n'est venu annuler la délibération du 28 novembre 2002.

c) Le zonage d'assainissement des eaux usées

L'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, impose aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone.

Dans l'optique de cette révision du zonage d'assainissement et à la demande de la commune de Plouhinec, le cabinet IRH a remis un rapport sur ce sujet. Dans son introduction, IRH écrit :

« La commune de Plouhinec souhaite réaliser son zonage d'assainissement des eaux usées conjointement à la révision du PLU.

Cette révision du zonage d'assainissement a pour but de proposer les solutions techniques les mieux adaptées à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées.

Ce dossier comprend :

- Le diagnostic de l'état actuel de l'assainissement collectif et autonome, afin d'établir un état des lieux de l'assainissement de la commune ;*
- Les propositions pour la mise à jour du zonage d'assainissement, sur la base d'une approche technico-économique pour chaque secteur étudié ;*
- Une carte de synthèse définissant les zones d'assainissement collectif et non collectif.*

L'étude porte sur l'ensemble des zones urbanisées de la commune, ainsi que sur des zones destinées à l'urbanisation et sur des villages non desservis actuellement par le réseau collectif de la commune.

Ce rapport présente les différentes solutions en définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome. »

Dans son chapitre 6 (page 66) « Etude d'actualisation du zonage » IRH précise sa méthodologie :

« Le développement urbain de la commune implique de revoir le zonage d'assainissement de certains secteurs. Pour cela, la méthodologie employée est la suivante :

- Dans un premier temps, une analyse du zonage actuel permet de déterminer les secteurs, classés en zonage non collectif, pour lesquels l'assainissement collectif a été mis en œuvre ;*
- Dans un second temps, pour les zones urbanisables et certains secteurs dont la question de la mise en collectif peut se poser (densification du secteur, proximité du réseau d'assainissement, état du parc ANC, taille de parcelles) : réalisation d'un*

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

*comparatif technico-économique entre l'assainissement collectif et non-collectif.
Le comparatif technico-économique porte sur les options suivantes :*

1. *La réhabilitation des dispositifs d'assainissement autonomes défaillant ;*

2. *La mise en collectif.*

Cette étude technico-économique permet de déterminer la solution d'assainissement optimale pour les différents secteurs à potentiellement raccordables. Cette étude se base sur :

- *Les contraintes techniques (aptitude des sols, zone hydromorphe, etc.) à partir des données existantes de l'ancien zonage ;*
- *Les contraintes d'exploitation (topographie, possibilité de desserte par le réseau gravitaire, etc.) ;*
- *Les aspects financiers (coûts d'investissement et coûts de fonctionnement) ».*

Toutefois le Commissaire enquêteur fait remarquer que le rapport remis par le cabinet IRH ne contient pas de résumé non technique (p. 122) alors qu'il est annoncé dans le sommaire de ce document, et qu'il se résume à trois paragraphes de 7 lignes.

Par ailleurs le zonage d'assainissement collectif des eaux usées étant de la compétence du SIVOM de la baie d'Audierne, ce syndicat par courrier en date du 14 janvier 2025 à M. le Maire de Plouhinec « *autorise à soumettre la proposition de zonage à l'enquête publique prévue* ».

Enfin par délibération du comité syndical en date du 21 mars 2025, le SIVOM :

- *« Approuve le rapport présenté et les modifications du zonage d'assainissement des eaux usées proposées »,*
- *« Autorise la commune de Plouhinec à soumettre la modification du zonage à enquête publique dans le cadre de la modification de son PLU ».*

d) Le schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales

L'étude finale du cabinet TPAe remis le 9 septembre 2024 et constitué d'un résumé non technique et d'une proposition de zonage d'assainissement rappelle les enjeux posés (résumé non technique, page 5) :

« Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est une étude des écoulements et de la gestion des eaux pluviales, afin de déterminer les potentiels dysfonctionnements et de fixer des prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs). Les prescriptions peuvent être par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire) ou encore d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre... Ces prescriptions peuvent être réunies au sein d'un règlement d'assainissement eaux pluviales qui accompagne le plan de zonage pluvial.

Un plan de zonage pluvial délimité :

- *les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales ;*
- *les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.*

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

La commune de Plouhinec a établi son plan local d'urbanisme (PLU). Or, d'après l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un plan de zonage pluvial doit être annexé au PLU. Ce plan devra être en parfaite cohérence avec le PLU.

Ces documents permettent de bien prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans la planification et l'aménagement de leur territoire pour limiter :

- le risque d'inondation (protection de la commune de Daoulas en aval) ;*
- le risque de pollution (ruissellement vers le milieu naturel d'eaux pluviales chargées en polluant (ex. hydrocarbures) ;*
- le risque de dégradation du système d'assainissement.*

Les parcelles sur le territoire communal de Plouhinec sont représentées sur le plan de zonage pluvial. En fonction de la zone dans laquelle se trouve la parcelle, la gestion des eaux pluviales de la parcelle devra respecter des règles données d'aménagement du terrain. Ainsi le zonage pluvial peut imposer de gérer les eaux pluviales sur la parcelle où il peut encore limiter l'imperméabilisation de la parcelle, ce qui a un impact sur les possibilités d'aménagement ».

2) Caractéristiques de la commune

Plouhinec est une commune du Cap Sizun, dans le département du Finistère. Elle fait partie de la Communauté de Communes Cap Sizun-Pointe du Raz qui compte 15 271 habitants.

Cet EPCI se compose des communes de : Plouhinec, Audierne, Pont-Croix, Plogoff, Beuzec-Cap-Sizun, Mahalon, Cléden-Cap-Sizun, Confort-Meilars, Primelin et Goulien.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

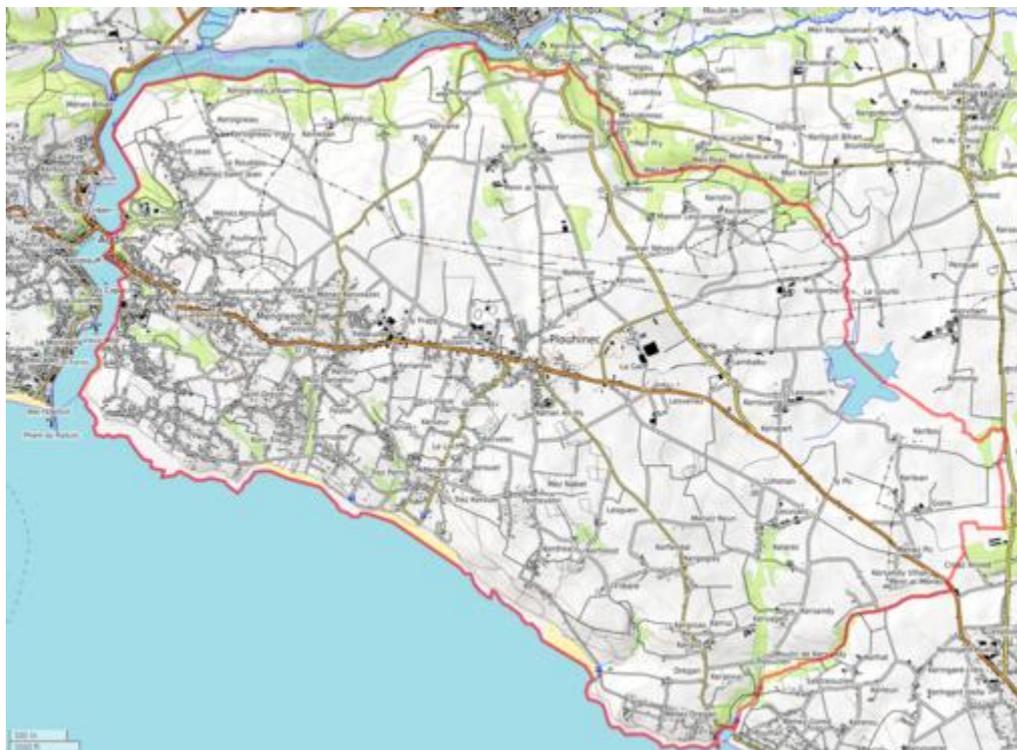


La population légale de Plouhinec pour 2023 est de 3 940 habitants, ce qui fait d'elle la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes Cap Sizun-Pointe du Raz.

Couvrant une superficie de 28,05 km², Plouhinec s'étire le long de la RD 784, formant une véritable "ville-rue", principalement vers l'ouest à partir du centre du bourg initial (quartiers successifs de Ty Frapp, Trébeuzec, Kermézéven et Locquéran) jusqu'à la rive gauche de l'estuaire du Goyen. L'agglomération de Poulgoazec forme un second centre qui s'est urbanisé en raison de la présence de son port éponyme et de la proximité d'Audierne. Les ports d'Audierne et de Poulgoazec forment une seule entité portuaire. Un pont enjambe l'estuaire du Goyen et permet de rejoindre la commune voisine d'Audierne.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025



3) Nature et caractéristiques principales du projet

a) Détails des opérations envisagées :

La révision du PLU, tel qu'envisagé par la commune de Plouhinec, vise à une refonte globale du PLU avec un zonage plus précis et plus détaillé que celui en vigueur depuis 2011. Ainsi le PLU en vigueur de 2011 comporte 4 zonages principaux : U, AU, A et N.

Notons que par un email du 25 mars 2025 la commune a très légèrement modifié le projet de révision du PLU tel que présenté dans le dossier d'enquête :

« Je vous informe que la mairie ne souhaite pas donner suite à l'emplacement réservé N°25 du projet de révision du PLU.

En effet, un CUB positif avait été délivré sur cette parcelle en date du 09/06/2023, bien en amont de la concertation sur le PADD (4 juillet 2024), puis le PC 0291972400051 de M. THERIN a été déposé en mairie le 29/08/2024, en amont de l'arrêt du PLU (3 octobre 2024).

La mairie n'a donc pas souhaité faire de refus sur ce PC et le projet de parc de stationnement est abandonné sur cette parcelle. »

Le Commissaire enquêteur prend acte de ce changement qui ne lui semble pas remettre en cause la globalité de l'enquête publique.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Zonage PLU en vigueur (2011) :

Zone	Libellé (résumé)
Uh Uhb Uhc	destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat couvre l'agglomération du bourg, et les formes urbaines périphériques. correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu
Ui	regroupant les activités à caractère... industriel, artisanal, commercial tertiaire...à l'extérieur des zones d'habitat
Uc	activités à vocation commerciale dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat ("Ty Frapp")
UL	Installation d'équipements de sport et de loisirs
Ut Ut1	activités et équipements touristiques activités de camping caravaning
Up	activités du port
AU 1AU 1AUhb 1AUhc 1AUc 2AU 2AUL	parties du territoire destinées à être aménagées. Parcelles ne disposant pas d'équipements généraux suffisants zone opérationnelle immédiatement secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu secteur à vocation d'activités commerciales ou de services Urbanisables à moyen ou long terme à vocation future de sport, loisirs et/ou équipements collectifs
A	Préservation et développement des activités agricoles
N Nc Nh et Nhp Nr Nmo Np Ns et Nsm Na Nzh NL Nt Nport	Espaces naturels non constructibles Activités extractives autorisées Adaptation des constructions non agricoles déjà existantes Adaptation et changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes Zone de mouillages autorisés sur le domaine public maritime Terrains naturels inclus dans un périmètre de protection de captage d'eau potable Espaces et milieux littoraux à préserver (art, L 146-6 CU) délimitant les parcelles bâties exclues des espaces identifiés remarquables (art, L 146-6 CU) Zones naturelles humides à préserver Installation d'équipements légers de sport et de loisirs Installation d'équipements légers de tourisme Installations et équipements liés au port

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Le projet de PLU, objet de l'enquête publique affine le zonage dans l'ensemble des rubriques et sous rubriques, particulièrement en zone U :

Zone	Projet de règlement
Uha	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains denses de centralité
Uhb	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques
Uhb1	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques
Uhb2	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques, présentant des hauteurs moins élevées
Uhc	Zone urbaine densifiable à vocation d'habitat
Ui	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
Uic	Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
Ue	Zone urbaine à vocation de services et équipements d'intérêt collectif
Up	Zone urbaine à vocation d'activités portuaires
Uru	Zone urbaine destinée à des opérations de renouvellement urbain
Ut	Zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques
Ut1	Zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques (hôtel)
1AUh	Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles
1AUha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains denses
1AUhb	Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles
1AUi	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
1AUe	Zone à urbaniser à vocation de services et équipements d'intérêt collectif
A	Zone agricole
Aspa	Zone agricole destinée à conforter la SPA
N	Zone naturelle
NS	Zone naturelle à protéger en application de l'art, L 121-23 du CU (protection et sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral)
Nm	Zone naturelle correspondant à l'espace maritime
Ni	Zone naturelle à vocation économique (garages automobiles RD 784)
Nip	Zone naturelle à vocation économique portuaire (chantier naval)
Nulm	Zone naturelle destinée à la pratique des activités ULM
Ne	Zone naturelle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (décharge + collège + CTM)
Nt	Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique (camplings)

Le zonage d'assainissement des eaux usées et le schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales sont intimement liées à la révision du PLU.

En effet L'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 impose aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif,

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone.

Selon cet article, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage doit être cohérent avec le PLU, la constructibilité des zones non raccordables à un réseau étant conditionnée par la faisabilité de l'assainissement autonome sur un plan technique et financier. Une fois adoptées, les dispositions du zonage d'assainissement doivent être rendues opposables aux tiers. Pour les communes ayant adopté un plan local d'urbanisme, le zonage d'assainissement doit être annexé au PLU lors de son élaboration ou de sa révision.

Notons que l'assainissement des eaux usées est de la compétence du SIVOM de la baie d'Audierne. M. le Maire de Plouhinec a donc demandé à ce syndicat l'autorisation de mener une enquête publique en son nom. Par courrier du 14 janvier 2025, le président du SIVOM a répondu juridiquement de façon incomplète :

« Conformément à la révision des statuts du SIVOM de la Baie d'Audierne actée par arrêté préfectoral du 29 septembre 2017, le syndicat a pour objet l'établissement du zonage d'assainissement de ses communes membres.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Plouhinec est prévue une modification de ce zonage. Afin de faciliter les démarches, je vous autorise à soumettre la proposition de zonage à l'enquête publique prévue. Cependant, cette proposition devra faire l'objet d'échanges et de consensus entre la commune et le syndicat avant sa validation ».

b) Justification de l'opération

Le compte rendu de la réunion du conseil municipal du 13 avril 2017, inclus dans la délibération de la même date explique bien la justification de cette révision. Le rapporteur, M. Yves THOMAS, premier adjoint en charge de l'urbanisme, expose en effet :

« Compte tenu de l'évolution importante de la législation en matière d'urbanisme et de la jurisprudence en ce qui concerne l'application de la loi Littoral, il devient nécessaire de faire évoluer le PLU pour intégrer les dispositions législatives en vigueur issues de :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- *La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;*
- *La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (AAAF) du 13 octobre 2014 ;*
- *La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 ;*
- *La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ;*
- *L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.*

Le développement de la commune, l'évolution de ses besoins, la nécessité de mettre le PLU en compatibilité avec plusieurs documents supra-communaux rendent également indispensables une adaptation des documents constituant le plan local d'urbanisme.

Il est donc nécessaire de réviser le plan local d'urbanisme et cette révision poursuivra les objectifs suivants :

- *Préserver et renforcer l'identité de la commune ;*
- *Accueillir de nouveaux habitants afin notamment de rajeunir la population ;*
- *Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le renouvellement urbain (notamment en identifiant les zones de développement urbain prioritaire et les espaces urbanisés densifiables) ;*
- *Favoriser le développement économique en soutenant l'ensemble des activités existantes et notamment :*
 - *Préserver les espaces agricoles et naturels,*
 - *Pérenniser les zones d'activités économiques,*
 - *Développer la dynamique commerciale communale.*
- *Conforter l'activité touristique de la commune en préservant les campings ;*
- *Être attentif à la préservation des corridors écologiques et autres trames vertes et bleues ;*
- *Valoriser le patrimoine culturel, architectural et paysager ;*
- *Prévenir les risques de submersion marine ;*
- *Mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec les documents supra communaux notamment le SCOT Ouest Cornouaille ;*
- *Améliorer les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme et redéfinir l'ensemble des outils réglementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, orientation d'aménagements) ».*

4) Cadre juridique de l'enquête publique

a) Cadre législatif et réglementaire

L'enquête publique objet de ce rapport touche particulièrement les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- Code de l'urbanisme articles L 101-1 et 2, relatifs à la procédure de modification de droit commun du PLU ;
- Code de l'urbanisme article L 123-1-4, relatif à la notification du projet de modification du PLU au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) ;

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- Code de l'urbanisme articles L 151-1 et suivants, relatifs aux cas de soumission à enquête publique des procédures de modification de droit commun du PLU ;
- Code de l'urbanisme article L 153-19 ;
- Code de l'urbanisme article L 153-31 à 33, relatifs à la consultation des PPA et à de différents avis.

Par ailleurs, l'enquête publique fait l'objet des articles L 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

b) Cadre communal

Le PLU de la commune de Plouhinec a été adopté par délibération du conseil municipal le 20 octobre 2011. Il a fait l'objet de six modifications successives depuis cette date.

Le conseil municipal, dans sa séance du 3 octobre 2024, précise que « *le projet de PLU sera soumis à enquête publique pendant une durée minimale de trente jours* ».

En conséquence, l'arrêté municipal du 16 janvier 2025 pris par le maire « *procède à une enquête publique unique portant sur le projet de révision du PLU* » (article 1). Ce même article rappelle les quatre objets de cette enquête :

1. « *Révision du PLU* ;
2. *Abrogation de la carte communale* ;
3. *Zonage d'assainissement des eaux usées* ;
4. *Schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux usées* ».

Ce même arrêté municipal :

- Indique les personnes responsables du projet (article 2) ;
- Précise la désignation du Commissaire enquêteur (article 4) ;
- Détaille les modalités de consultation du dossier d'enquête par le public et les permanences organisées (articles 5 et 6) ;
- Détaille la composition du dossier d'enquête publique (article 7) ;
- Précise les modalités de clôture de l'enquête publique et celles de remise du rapport et conclusions du Commissaire enquêteur (article 8) ;
- Détaille les mesures de publicité prises (article 9) ;

A la demande du maire de Plouhinec en date du 7 novembre 2024, le tribunal administratif de Rennes (décision du 25 novembre 2024) a nommé M. Paul GALAN Commissaire enquêteur, pour mener cette enquête publique.

c) Cadre supra-communal et compatibilités

La commune de Plouhinec est concernée par les documents d'urbanisme suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Ouest Cornouaille ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021 par arrêté préfectoral ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, en vigueur depuis le 4 avril 2022 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ouest Cornouaille approuvé le 27 janvier 2016 ;
- Le Programme Local de l'habitat (PLH).

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Le chapitre 3 du résumé non technique (page 9) fait une synthèse et une analyse de la compatibilité du projet avec ces différentes normes :

« L'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 17 juin 2020 précise que le PLU doit être compatible avec :

- Le SCoT, en l'occurrence le SCoT Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015. Ce document considéré comme intégrateur de tous les documents supra à l'exception du PCAET, du PLH et du Plan de mobilité ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer : le territoire de Plouhinec n'est pas concerné ;
- Le plan de mobilité : le territoire de Plouhinec n'est pas concerné ;
- Le plan local de l'habitat : le territoire de Plouhinec n'est pas concerné ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial : le territoire de Plouhinec n'est pas concerné.

Il convient de noter que cet article s'applique à l'ensemble des PLU dont la délibération d'élaboration ou de révision a été engagée après le 1^{er} avril 2021. Cependant, la délibération de la révision du PLU de Plouhinec datant du 13 avril 2017, c'est donc le régime antérieur qui s'applique. La compatibilité du projet de révision devra également être démontrée avec les documents suivants approuvés après l'approbation du SCoT.

Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille :

La révision du PLU de Plouhinec est compatible avec les orientations générales du SCoT Ouest Cornouaille sauf en ce qui concerne la diversification de la production en énergies renouvelables où le PLU n'est que partiellement compatible car il est peu incitatif.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne 2022-2027 :

La révision du PLU de Plouhinec est compatible avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne concernant les documents d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales (rétention des eaux pluviales à la parcelle, dispositions pour la gestion des eaux pluviales au niveau des aires de stationnement) et la protection des zones humides (toute construction interdite au sein des zones humides inventoriées et identifiées dans le règlement graphique).

Il est important de noter que certaines dispositions prises au sein des règlements écrit et graphique du PLU ainsi que dans les OAP (protection des haies et des boisements, gestion des eaux pluviales, recul des constructions par rapport aux cours d'eau, réutilisation de l'eau de pluie, listes d'essences végétales à planter, etc.) répondent à plusieurs dispositions du SDAGE Loire-Bretagne qui ne concernent pourtant pas directement les documents d'urbanisme.

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Ouest Cornouaille :

La révision du PLU de Plouhinec est compatible avec les dispositions du SAGE Ouest Cornouaille concernant les documents d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales (rétention des eaux pluviales à la parcelle, dispositions pour la gestion des eaux pluviales au niveau des aires de stationnement), des eaux usées et la protection des zones humides (toute construction interdite au sein des zones humides inventoriées et identifiées dans le règlement graphique) et du maillage bocager.

Il est important de noter que certaines dispositions prises au sein des règlements écrit et graphique du PLU ainsi que dans les OAP (protection des boisements, recul des constructions

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

par rapport aux cours d'eau, listes d'essences végétales à planter, etc.) répondent à plusieurs dispositions du SAGE Ouest Cornouaille qui ne concernent pourtant pas directement les documents d'urbanisme ».

De plus, l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme prescrit une consultation des Personnes Publiques Associées dans le cas d'une révision du PLU d'une commune. Le détail des PPA consultées et des réponses obtenues figurent infra alinéa f)

Enfin, toute révision de PLU doit être conforme à la législation générale, suivant en cela le principe de légalité. En l'espèce, deux lois sont particulièrement concernées par cette révision :

- Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) » ;
- Loi n°1986-2 du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral ».

d) Bilan de la concertation

Une consultation des habitants a été menée durant l'année 2024 pour présenter le projet de révision du PLU :

- Réunion du 16 mai 2024 pour présenter les grandes orientations de ce projet (50 personnes présentes) ;
- Réunion du 12 Septembre 2024 pour présenter les pièces réglementaires du projet (100 personnes présentes).

Une réunion spécifique aux acteurs économiques de la commune et aux associations a été tenue le 10 septembre 2024. Enfin le maire s'est tenu à la disposition des habitants au cours de deux demi-journées les 13 et 17 septembre 2024.

Ces réunions de concertation ont fait l'objet d'une présentation et d'un bilan lors de la réunion du conseil municipal du 3 octobre 2024.

e) Avis MRAe

La mission régionale d'autorité environnementale, par avis n°2025AB9 du 30 janvier 2025 a délibéré sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune. Dans son préambule, la MRAe rappelle les conditions de l'élaboration de ses avis :

« Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité ».

Cet avis, tout en reconnaissant la grande qualité du dossier d'enquête, contient plusieurs recommandations et observations, détaillées dans le chapitre III, §3 (cf. avis intégral en annexe).

f) Avis des personnes publiques associées

Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, la mairie de Plouhinec a envoyé 26 courriers en ce sens, selon le tableau ci-après, recensant également les réponses apportées et le sens des avis émis. Ces avis figurent en annexe du présent rapport et les observations émises reprises détaillées dans le chapitre III, §2 et dans le procès-verbal de synthèse.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

	PPA et assimilées	Avis	Date Avis
1	Préfecture du Finistère CDNPS	Avis favorable	14-févr.-25
2	DDTM / Unité Planification Urbanisme		
3	DRAC / UDAP / ABF		
4	Conseil Régional de Bretagne	avis favorable avec observations	20-nov.-24
5	Département du Finistère	avis favorable avec observations	20-janv.-25
6	Agence Technique Départementale		
7	Chambre de Commerce et d'Industrie	Avis favorable	3-janv.-25
8	Chambre des Métiers		
9	Chambre d'Agriculture du Finistère	avis favorable avec observations	5-janv.-25
10	SIOCA	avis favorable avec observations	27-nov.-24
11	Communauté de Communes du Cap Sizun	avis favorable avec observations	16-janv.-25
12	OUESCO (SAGE Ouest Cornouaille)	avis favorable avec observations	18-déc.-24
13	Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAQ)	Sans avis	30-oct.-24
14	Section régionale de Conchyliculture		
15	Conservatoire du Littoral		
16	SIVOM		
17	Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	Sans avis	18-déc.-24
Intercommunalités limitrophes			
18	Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden		
19	Douarnenez Communauté		
Communes limitrophes			
20	Mairie d'Audierne / Esquibien		
21	Mairie de Pont Croix		
22	Mairie de Mahalon		
23	Mairie de Plozevet		
Commissions Départementales + MRAe			
24	CDNPS/EBC		
25	CDPENAF	avis favorable avec observations	19-déc.-24
26	DREAL/MRAe		30-janv.-25
Associations agréées pour la défense de l'environnement			
27	Association Environnement agréée / Néant		

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

5) Composition du dossier d'enquête

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend, tel que détaillé dans l'article 7 de l'arrêté du 16 janvier 2025 :

- 1 Le dossier de révision du PLU arrêté le 3 octobre 2024 ;
- 2 Le bilan de la concertation ;
- 3 Le dossier relatif au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales ;
- 4 Le dossier relatif à la délimitation du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- 5 Le dossier relatif à la délimitation du zonage d'assainissement et au traitement des eaux usées ;
- 6 La nomination par le tribunal administratif de M. Paul GALAN, Commissaire enquêteur ;
- 7 La mention des textes régissant l'enquête publique ;
- 8 La décision du conseil municipal autorisant le maire à procéder à une enquête publique ;
- 9 Les pièces administratives afférentes à la procédure (délibérations, avis et publicité) ;
- 10 Le résumé non technique ;
- 11 Les avis et consultations des personnes publiques consultées ;
- 12 L'avis de la MRAe ;
- 13 La carte communale ;
- 14 L'affichette légale ;
- 15 La copie des insertions légales dans les journaux.

Comme indiqué précédemment, le Commissaire enquêteur fait remarquer que le document n°5 (dossier relatif à la délimitation du zonage d'assainissement et au traitement des eaux usées) ne contient pas de résumé non technique (p. 122) alors qu'il est annoncé dans le sommaire de ce document, et qu'il se résume à trois paragraphes de 7 lignes.

Par ailleurs, le Commissaire enquêteur a souhaité que les documents suivants soient annexés au dossier d'enquête à disposition du public :

- Cartographie du projet de zonage ;
- Cartographie des modifications apportées dans le zonage (comparatif PLU en vigueur et projet de PLU).

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

1) Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision du 25 novembre 2024 (décision n° E24000188/35) le président du Tribunal administratif de Rennes a désigné M. Paul GALAN comme Commissaire enquêteur afin de conduire cette enquête publique.

2) Modalités d'organisation de l'enquête

a) Préparation de l'enquête

L'arrêté du maire de Plouhinec en date du 16 janvier 2025 décrit l'objet de l'enquête publique et comprend les principales dispositions suivantes :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- Les dates de l'enquête publique, soit du 17 février au 21 mars 2025 ;
- Les textes régissant la procédure ;
- Le nom du Commissaire enquêteur désigné ;
- Le lieu (mairie de Plouhinec) où le registre et les pièces du dossier sont déposés et consultables aux heures d'ouverture au public et où le public pourra présenter ses observations ou écrire au Commissaire enquêteur ;
- Les lieux, dates et heures des permanences du Commissaire enquêteur ;
- Les modalités de consultation du rapport qui sera ultérieurement rédigé ;
- Les publications dans la presse et les modalités d'affichage.

b) Contacts avec les autorités

Le Commissaire enquêteur a eu des contacts réguliers avec Mme Océane LE HIR et M. Philippe VAIREAUX de la direction de l'urbanisme de la ville, ainsi qu'avec M. Stéphane DOISNE du pôle technique et M. Julien COLLIN, directeur général des services.

Il a également rencontré le jeudi 13 mars 2025 Mme Lauriane DURAND du SIVOM de la baie d'Audierne pour faire le point sur le dossier de l'assainissement collectif des eaux usées.

Il a souhaité rencontrer la DDTM Unité Planification urbaine le jeudi 10 avril 2025 pour avoir le point de vue oral de cette direction sur ce projet (en l'absence de réponse écrite dans les délais et formes prescrites).

Une réunion d'information et de préparation s'est tenue le 3 décembre 2024 à l'attention du Commissaire enquêteur afin de lui expliquer en détail le projet. Une deuxième réunion le 30 janvier 2025 a permis d'étudier certains points du dossier et de finaliser l'organisation des permanences.

Des visites sur le terrain ont été organisées les 24 février et 25 mars 2025 pour que le Commissaire enquêteur puisse appréhender la réalité des changements induits par le projet de PLU.

Une réunion de bilan de l'enquête publique et de présentation du PV de synthèse préparé par le Commissaire enquêteur a eu lieu en mairie le 11 avril 2025.

c) Accueil du public et climat de l'enquête publique

Le public a normalement pu consulter le dossier d'enquête à l'accueil de la mairie de Plouhinec. Une fréquentation importante a été constatée lors des permanences selon les statistiques suivantes :

- Lundi 17 février 2025 : 30 personnes ;
- Lundi 24 février 2025 : 40 personnes ;
- Samedi 1^{er} mars 2025 : 20 personnes ;
- Vendredi 7 mars 2025 : 25 personnes ;
- Samedi 15 mars 2025 : 35 personnes ;
- Vendredi 21 mars 2025 : 30 personnes ;
- Vendredi 28 mars 2025 (prolongation) : 20 personnes.

Soit un total de : 200 personnes environ.

d) Organisation des permanences

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord entre la mairie et le Commissaire enquêteur de façon à ménager des créneaux de dates et d'horaires différents, permettant au public de se déplacer :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

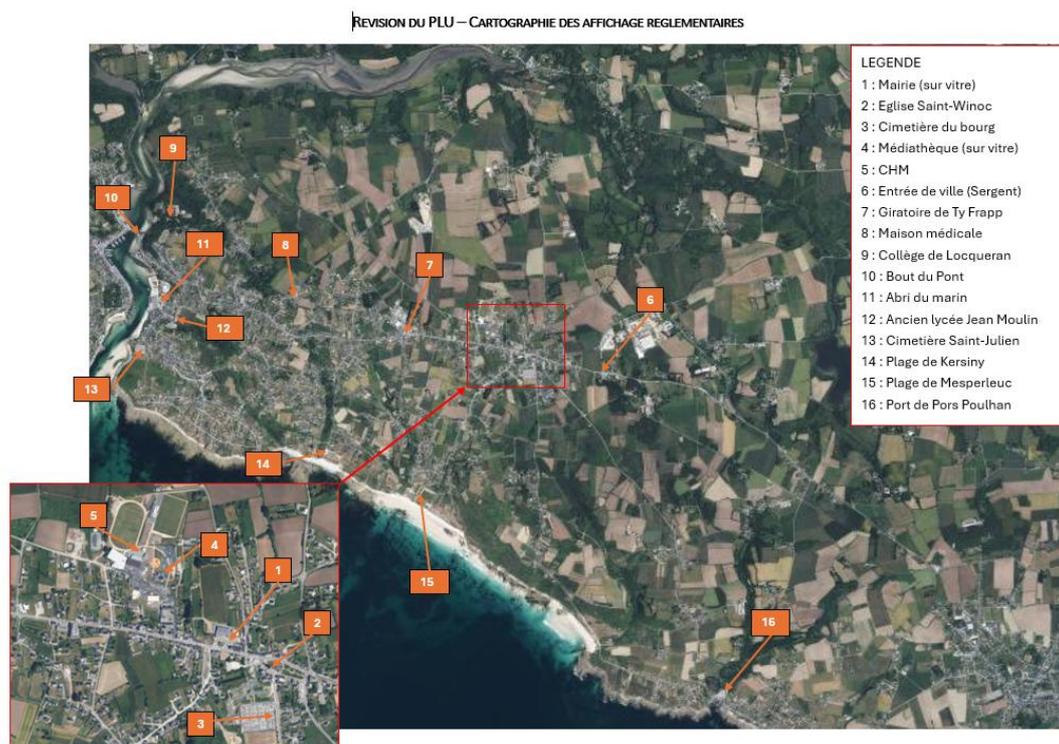
Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- Lundi 17 février 2025 de 9h à 12h (ouverture de l'enquête) ;
- Lundi 24 février 2025 de 14h à 17h ;
- Samedi 1^{er} mars 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 7 mars 2025 de 14h à 17h ;
- Samedi 15 mars 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 21 mars 2025 de 14h à 17h ;
- Vendredi 28 Mars de 14h à 17h (prolongation et clôture de l'enquête).

3) Information du public

a) Affichage de la mise à enquête publique

La commune a affiché l'arrêté et l'avis concernant l'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux officiels d'information municipale et sur deux panneaux d'affichage électronique.



b) Courriers postaux et électroniques

L'article 5 de l'arrêté du maire de Plouhinec précise que les observations du public pourront être reçues par voie électronique à : mairie@plouhinec.bzh.

c) Site Internet

La commune de Plouhinec a porté cette information sur son site Internet <https://www.plouhinec.bzh> et sur le site <https://www.notre-territoire.com/>. De plus, bien

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

qu'il n'ait pas été prévu de mettre en place un registre électronique, les observations déposées étaient visibles sur le site Internet de la mairie.

Cette information a été reprise à plusieurs reprises sur l'application pour téléphone portable « Citykomi » qui renvoyait sur le lien Internet de la commune.

d) Avis dans la presse

Six avis ont été publiés dans les journaux selon les modalités indiquées ci-après :

- Le Télégramme les 31 janvier, 24 février et 6 mars 2025 ;
- Ouest France les 31 janvier, 24 février et 6 mars 2025.

La prolongation de l'enquête publique a été notifiée dans la presse le 7 mars 2025.

De plus, le quotidien « Le Télégramme » a publié un article (hors annonces légales) sur cette enquête publique dans son édition du 14 février 2025.

Néanmoins, il n'a pas été possible d'annoncer cette enquête dans le bulletin d'informations municipales « Plonoeg » en raison des délais d'impression et de périodicité.

e) Avis du Commissaire enquêteur sur l'information au public

Le Commissaire enquêteur estime que l'information du public a été satisfaisante et complète, la mairie de Plouhinec ayant informé les habitants au-delà du strict cadre légal. Néanmoins le nombre important de visiteurs à chaque permanence (moyenne : 30 à 40 personnes), le grand nombre d'observations déposées et une forte inquiétude ressentie sur les changements opérés par le projet de PLU ont conduit le Commissaire enquêteur à demander une prolongation de l'enquête du 22 au 28 mars 2025, avec une permanence supplémentaire le vendredi 28 mars de 14h à 17h (clôture de la prolongation). Cette prolongation a été décidée en collaboration avec Mme le Maire adjoint chargé de l'urbanisme lors d'une réunion le 24 février à 17h.

Cette prolongation a été notifiée à la mairie de Plouhinec à la fois par email et par lettre recommandée avec AR le 25 février 2025 dans les termes suivants :

« Suite à la réunion de ce lundi 24 février en présence de Mme le Maire adjoint chargé de l'urbanisme et de M. Doisne et Collin, j'ai décidé une prolongation de l'enquête publique EP 240188 dont vous avez prescrit l'ouverture par un arrêté du 16 janvier dernier et qui concerne principalement la révision du PLU de la commune.

Cette prolongation serait d'une semaine, soit du 22 au 28 mars 2025 avec une unique permanence supplémentaire le vendredi 28 mars de 14h à 17h.

Cette décision est motivée par la très forte affluence lors des deux premières permanences (30 et 40 personnes) et la grande inquiétude relevée dans les entretiens que j'ai pu avoir à ces moments et traduite dans les nombreuses observations.

La prolongation de l'enquête nécessite les procédures suivantes :

- *Nouvel arrêté municipal indiquant la prolongation de l'enquête et la date de la permanence supplémentaire ;*
- *Publicité légale par insertion dans deux quotidiens régionaux et affichage par affiche A2 jaune ;*
- *Information des habitants par les canaux habituels : site internet de la mairie, application citykomi, etc. ».*

Le Tribunal administratif de Rennes a également été averti par les mêmes voies (copie du courrier).

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

4) Dénombrement des observations

Au jour de la clôture de l'enquête, 94 observations ont été déposées sur le registre mis à disposition du public par 85 personnes différentes (certaines personnes ayant déposé plusieurs observations) :

- 33 directement écrites sur le registre,
- 40 envoyées par email,
- 19 par courriers déposés en mairie ou donnés en main propre au Commissaire enquêteur,
- 2 par courriers recommandés avec accusés de réception.

Ces observations proviennent des personnes suivantes :

- 81 personnes physiques,
- 1 personne morale,
- 3 représentées par des cabinets d'avocat.

Ce grand nombre d'observations représente environ 300 pages : 35 observations ayant de nombreuses annexes : plans, cartes, documents juridiques, photos, etc...

5) Formalités de fin d'enquête

Le vendredi 28 mars 2025 à 17h, conformément à l'arrêté municipal du 3 mars 2025 prolongeant l'enquête, le Commissaire enquêteur a clos l'enquête, paraphé les registres, apposé sa signature et son cachet sur les registres.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a jugé utile d'établir un PV de synthèse reprenant les observations déposées, celles de personnes publiques associées et de la MRAe ainsi que ses propres observations. Ce procès-verbal de synthèse a donné lieu à un mémoire en réponse de la part de la mairie de Plouhinec, en annexe du présent rapport.

III) Observations formulées durant l'enquête publique

1) Observations formulées par le public

L'enquête publique objet du présent rapport a recueilli 94 observations. En raison de ce nombre important, le compte rendu in extenso de ces observations sont en annexe volume 1 intitulé « Recueil des observations »

2) Observations des personnes publiques associées

Le tableau complet des courriers envoyés et réponses reçues est repris intégralement au chapitre I, 4ème §, alinéa f du présent rapport. Les avis intégraux reçus sont en annexe volume 2.

Notons qu'aucune personne publique associée n'a émis d'avis défavorable ; sept personnes morales émettant de simples observations Les personnes publiques ayant répondu au courrier de la mairie de Plouhinec du 17 octobre 2024 sont les suivantes :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

	PPA et assimilées	Avis	Date Avis
1	Préfecture du Finistère CDNPS	Avis favorable	14-févr.-25
4	Conseil Régional de Bretagne	Avis favorable avec observations	20-nov.-24
5	Département du Finistère	Avis favorable avec observations	20-janv.-25
7	Chambre de Commerce et d'Industrie	Avis favorable	3-janv.-25
9	Chambre d'Agriculture du Finistère	Avis favorable avec observations	5-janv.-25
10	SIOCA	Avis favorable avec observations	27-nov.-24
11	Communauté de Communes du Cap Sizun	Avis favorable avec observations	16-janv.-25
12	OUESCO (SAGE Ouest Cornouaille)	Avis favorable avec observations	18-déc.-24
13	Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Sans avis	30-oct.-24
17	Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)	Sans avis	18-déc.-24
25	DDTM CDPENAF	Avis favorable avec observations	19-déc.-24
26	DREAL/MRAe		30-janv.-25

a) Observation du Conseil régional de Bretagne

Par courrier du 20 novembre 2024, le président de la région Bretagne écrit :

« Le SDRADDET modifié, en application de la loi..., différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT...de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme... »

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et à prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi...notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnée »

b) Observation du département du Finistère

Par courrier du 20 janvier 2025, le président du département du Finistère (par délégation) écrit :

« Le conseil départemental émet les remarques suivantes :

- Il n'apparaît pas sur les documents graphiques les marges de recul vis-à-vis des routes départementales hors agglomération.*
- Il est dommage que des OAP spécifiques sur les lieux-dits Ty Pic et Lambadu ne soient pas réalisés. En effet nous constatons une urbanisation assez dense de ces secteurs ainsi que de nombreuses réclamations de riverains sur les vitesses excessives pratiquées sur ces axes. Le devenir de ces lieux-dits, la mise en agglomération par exemple, nous semblerait intéressant dans le cadre de la révision du PLU »*

c) Observation de la CCI du Finistère

Par courrier du 3 janvier 2025, le département « Entreprises et territoire » de la CCI écrit ;

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« Vous avez fait le choix de délimiter des périmètres de centralité au centre bourg de Plouhinec, au port de Poulgoazec ainsi que dans la ZA de Ty Frapp... »

Il convient que ces périmètres ne soient pas trop étendus afin d'encourager les futures implantations à proximité des commerces existants »

d) Observations de la chambre d'agriculture du Finistère

Par courrier du 5 janvier 2025 l'élue référente pour le territoire de Quimper émet de nombreuses observations (document in extenso en annexe du présent rapport)

Concernant le PADD

- Modifier la présentation du document
- Absence de mesures sur le devenir des friches dans le rapport de présentation
- Caractère ambitieux des objectifs de population à l'échelle de 2040

Concernant le rapport de présentation :

- Faiblesse de la part consacrée à l'agriculture dans le rapport
- Peu de renseignements sur la perception des exploitants sur l'activité agricole et sur le secteur rural
- Mesure concernant les abris pour animaux non liés à une activité agricole allant à l'encontre des objectifs agricoles défendus dans le PADD ; permissivité à retirer du règlement écrit du PLU

Concernant le règlement écrit :

- Zone N ne permettant pas la réalisation de constructions agricoles (par exemple installation d'outils de type maraichage)

Concernant le règlement graphique :

- Scission en deux d'un site d'exploitation au lieu-dit Kervagen
- Au lieu-dit Beg ar Roz, exploitation agricole en zone N (à remettre en zone A)

e) Observations du syndicat Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA)

Par courrier du 27 novembre 2024 la vice-présidente du syndicat écrit :

« La commission souhaite attirer l'attention de la commune sur les points suivants :

- *Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT, le secteur de Poulhervé a été identifié comme SDU [Secteur Déjà Urbanisé]. Le SCOT demande cependant que le secteur soit couvert par une OAP avec une vigilance particulière sur la prise en compte du cours d'eau, des zones humides et de la Trame verte et bleue.*
- *Le PADD présente un objectif de valorisation des lignes de transport...La commission relève que ce point n'est pas repris au sein des OAP sectorielles.*
- *La commission encourage également à l'élaboration d'un schéma directeur des liaisons douces permettant d'assurer une continuité des circulations douces sur la commune.*
- *Au regard de la localisation de certaines zones à urbaniser en bordure de la RD 781, la commission encourage la commune à analyser leurs impacts sur la circulation routière.*
- *Il serait intéressant d'intégrer au PLU révisé l'étude sur les assainissements non collectifs des SDU, réalisée lors de leur délimitation dans le PLU en vigueur »*

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

f) Observations de la communauté de communes Cap Sizun Pointe du Raz

« La Communauté de communes a été consultée pour avis au titre des articles L. 153-1 et suivants et R. 153-1 du Code de l'urbanisme. Le dossier a été réceptionné le 17 octobre 2024.

Je vous informe que la collectivité émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations listées dans le tableau ci-dessous :

Assainissement

Lesvenez : gestion des eaux usées à vérifier avec le service compétent la réduction des droits à construire sur cette zone pourrait ne pas permettre une rentabilisation de l'extension du réseau d'assainissement dans cette zone.

Règlement graphique

ZA de Lesvenez

Le zonage est cohérent pour la structuration foncière économique de la Commune de Plouhinec et plus largement du territoire du Cap Sizun. En revanche, le plan de la zone est différent de celui présenté en annexe 2 – plan guide. Il conviendra, si nécessaire, de mettre en cohérence ces deux plans afin de ne pas brouiller la lecture des documents.

Périmètre de la centralité de la commune

Le périmètre semble couper la ZA de Ty-Frapp en son milieu bien que la zone semble être comprise dans son entièreté au sein du périmètre. Ce périmètre de centralité ne devra pas contrevenir au projet d'extension de la ZA pour l'installation d'activités agricoles et commerciales souhaitées par la Communauté de communes et la Ville de Plouhinec.

Règlement écrit

Page 5

Lexique – Notion d'« aggravation de la non-conformité » :

Par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport à la limite séparative.

La phrase rédigée ainsi peut laisser entendre que toute extension de 30 m² serait interdite. Est-ce qu'il ne manquerait pas « non conforme » après le mot façade ?

Page 7

Lexique – notion

d'« Existant(e) » : le critère cumulatif du bâtiment devant être clos et couvert signifierait que les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs (critère jurisprudence) sont exclus.

Page 67

Les projets photovoltaïques au sol sont interdits. Cette interdiction concerne-t-elle également les ombrières équipées de panneaux solaires ? Ces dispositions pourraient être intéressantes pour les activités commerciales disposant de parkings couverts ou non couverts à ce jour.

Page 74

Dans la mesure où l'implantation de salle de cinéma est autorisée, que justifie l'interdiction de construction de salles de spectacle ?

Page 75

Les projets photovoltaïques au sol sont interdits. Cette interdiction concerne-t-elle également les ombrières équipées de panneaux solaires ? Ces dispositions pourraient être intéressantes pour les activités commerciales disposant de parkings couverts ou non couverts à ce jour.

Page 105

En cohérence avec les éventuels projets de la commune et de la Communauté de communes, il pourrait être intéressant d'autoriser, sous conditions, les « locaux et bureaux des administrations

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

publiques », les « équipements sportifs » et les « autres équipements recevant du public ». En l'absence de projet concret à ce jour, la difficulté à autoriser ces types de travaux se justifie amplement.

Page 136

La réglementation devra ici autoriser la réalisation d'aires de camping-cars (projet projeté sur la parcelle YC 31 au moins).

Plan guide

Page 32

Le projet potentiel de véloroute reliant Plouhinec à Mahalon figure dans le schéma directeur vélo du SIOCA mais n'est aucunement porté par le syndicat. La CCCSPR est compétente en matière de mobilité.

Page 32

Il semble que la programmation 43 ne soit pas visible.

ZA de Lesvenez

Le zonage n'est pas en cohérence avec le règlement graphique et l'OAP sectorielle relative à ce site.

Plan de zonage EU

La ZA de Ty-Frapp et la ZA de Lesvenez sont intégrées au zonage EU. Ce choix peut paraître surprenant notamment en raison de l'absence de volonté d'étendre la ZA de Lesvenez. Aussi, il conviendra de vérifier auprès de l'autorité compétente (SIVOM) la pertinence de ces extensions. »

g) Observations du SAGE Ouest Cornouaille

La commission locale de l'Eau du SAGE Ouest Cornouaille a émis l'avis n° 032024 le 18 décembre 2024. Après des remarques concernant des erreurs de forme dans le dossier présenté, l'avis final de cette commission est la suivante :

« La CLE de l'ouest Cornouaille...décide à l'unanimité de donner un avis favorable au projet de PLU...assorti des éléments suivants ; Elle souligne la qualité du projet vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et de la protection des milieux aquatiques

Elle recommande :

- De poursuivre le travail de diagnostic du linéaire bocager et préconise de classer les haies et talus boisés pour la gestion de l'eau au titre des « Espaces Boisés Classés »
- D'apporter une vigilance particulière à l'impact du projet d'extension du port de Poulgoazec, en considération des conclusions de l'étude INPEC
- De démontrer la capacité d'accueil de la commune vis-à-vis de la ressource en eau... »

h) Observations de la Direction départementale des territoires et de la mer du Finistère

Le compte rendu de la réunion de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) détaille l'avis de la commission :

« **Analyse des extensions des habitations existantes et annexes en zones agricole et naturelle**

Conformément à l'article L .151-12 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté de Plouhinec a prévu, dans les zones A et N, d'autoriser des extensions aux bâtiments d'habitation existants et leurs annexes. Le projet de règlement écrit des zones A et N est conforme aux dispositions de principe pour la rédaction d'un règlement de PLU validées en CDPENAF le 30 septembre 2016 à l'exception des points suivants : .

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- *Le règlement précise que la hauteur de l'extension ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. Il conviendra de préciser que cette hauteur ne peut excéder 9 mètres,*
- *en plus des annexes à l'habitation, le règlement autorise des abris pour animaux non liés à une activité agricole, ce qui n'est pas conforme à la vocation de la zone. Ce point devra être revu.*

Un membre de la commission souligne que les aspects relatifs à la trame verte et bleue sur ce territoire n'est pas suffisamment prise en compte. Bien que la CDPENAF ne soit pas compétente en la matière, il demande à ce que ces éléments soient repris dans l'avis Préfet de la DDTM sur le projet de PLU de la commune de Plouhinec.

Bâtiments susceptibles de changer de destination.

L'article 151-11 du Code de l'urbanisme désigne « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Le projet de PLU arrêté identifie 6 bâtiments susceptibles de changer de destination.

Les caractéristiques des bâtiments sont détaillées dans une fiche récapitulative reprenant en partie les critères fixés par la CDPENAF pour caractériser l'aptitude au changement de destination d'un ancien bâtiment. Il est souligné que la fiche ne reprend pas les critères liés à la possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et à la présence d'au moins deux habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.

De plus, les remarques suivantes sont formulées :

- *Le bâtiment 01 est situé à moins de 200 mètres d'un siège d'exploitation agricole et est présenté dans la fiche de présentation comme situé dans une ancienne cour de ferme isolée, • l'identification du bâtiment 04 de 68 m² de surface au sol semble correspondre à deux bâtiments distincts,*
- *Le bâtiment 05 correspond à une habitation et devra être retiré de l'inventaire des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.*

3) Observations de l'Autorité environnementale

Le 30 janvier 2025, l'Autorité environnementale a publié son avis relatif au projet de révision du PLU de la commune de Plouhinec (17 pages ; en annexe du présent rapport). Il rappelle dans son préambule que cet avis n'est ni favorable ni défavorable et porte « sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale »

Dans la synthèse de l'avis, l'Ae présente les trois principales recommandations :

« L'Ae recommande de :

- *Justifier les motifs pour lesquels la localisation des futures zones d'urbanisation, qu'elles soient à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités, a été retenue en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles ;*
- *De privilégier l'urbanisation des secteurs intégrés au centre-bourg et de n'ouvrir à l'urbanisation les autres secteurs qu'en fonction de critères d'urbanisation et d'une densification effective de l'enveloppe urbaine ;*

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- *Intégrer des mesures prescriptives favorisant la mise en œuvre de systèmes de production d'énergies renouvelables ainsi que des règles relatives à l'économie de l'énergie notamment sur les constructions nouvelles »*

Dans la partie « Habitat » du chapitre « Prise en compte de l'environnement » (page 13) :

« *L'Ae recommande de privilégier l'urbanisation des secteurs intégrés au centre-bourg et de n'ouvrir à l'urbanisation les autres secteurs qu'en fonction de critères d'urbanisation et d'une densification effective de l'enveloppe urbaine.* »

Dans la partie « Activités et commerces » du chapitre « Prise en compte de l'environnement » (page 13) :

« *L'Ae recommande de :*

- *Compléter le rapport de présentation par une démonstration que l'offre prévue par le projet pour les activités économiques correspond effectivement aux besoins ;*
- *Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la ZACOM de Ty-Frapp au regard des besoins justifiés et des modalités posées par le SCoT ouest Cornouaille ;*
- *Mettre en œuvre les outils de planification et d'urbanisation différée (tranches conditionnées à des objectifs à atteindre en termes de densification et rénovation urbaine, secteurs 2AU, etc.).* »

Dans la partie « Gestion de l'eau potable » du chapitre « Prise en compte de l'environnement » (page 15) :

« *Il est nécessaire de classer en zone d'urbanisation à long terme (2AU), l'intégralité des secteurs d'urbanisation à court terme (1AU) dans l'attente des éléments démontrant la pérennité de l'alimentation en eau potable, tels qu'ils sont attendus.* »

Dans la partie « Gestion des eaux usées » du chapitre « Prise en compte de l'environnement » (page 16) :

« *L'Ae recommande de présenter des mesures concrètes conduisant à la réduction du nombre d'installations d'assainissement non collectif non conformes.* »

Par ailleurs, l'Autorité environnementale, sans les présenter sous forme de recommandations, et tout en soulignant la qualité du dossier présenté, fait plusieurs observations :

« *Pour le secteur Jean Moulin à Poulgoazec, il semble qu'aucun logement ne soit comptabilisé alors que la zone de renouvellement urbain est à vocation d'activité mixte et ainsi permet l'habitat (l'OAP ne fixe pas de densité minimale ni de nombre minimum de logements). Le rapport de présentation indique que l'opération devrait permettre la production d'hébergements d'employés saisonniers, sans plus de précision. Sûrement réel, le besoin de ce type de logements ne fait l'objet d'aucun chiffrage ni justification. Il conviendrait de compléter le rapport de présentation en ce sens et de préciser sur l'OAP cette destination spécifique afin que l'objet de cette production ne puisse être détourné vers de l'habitat pérenne.* » (page 12)

« *Pour les secteurs soumis à OAP, l'Ae note l'effort réalisé sur la densité, avec un minimum de 25 logements/ha. Le rapport de présentation indique que les constructions réalisées en dent creuse « se verront assujetties [à] une densité » en fonction du type de desserte pour l'assainissement : 25 logements/ha pour les secteurs en assainissement collectif et 15 logements/ha pour les secteurs en assainissement non collectif. Cette mesure ne fait l'objet d'aucune traduction dans les documents opposables, ce manque devra être corrigé, soit en l'intégrant dans une OAP thématique, soit dans le cadre du règlement.* » (page 12)

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« Compte tenu du dernier rapport du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC)⁴⁵ prévoyant une élévation plus importante des niveaux marins, il conviendrait d'intégrer l'évolution des risques de submersion dans le projet de PLU afin d'éviter d'éventuels projets dans les futurs secteurs submersibles, et par ailleurs de rendre les habitations existantes plus résilientes » (page 16)

4) Observations personnelles du Commissaire enquêteur

Ces remarques sont celles non répertoriées dans les observations du public, ni dans les avis émis par les personnes publiques associées, ni dans ceux de la MRAe dans un souci d'éviter des doublons inutiles.

Ces observations sont détaillées dans le chapitre IV : « PV de synthèse » pour éviter de même une répétition inutile.

IV) Procès verbal de synthèse

Le PV de synthèse reprenant les différentes observations (dont celles in extenso celles du public) et l'analyse des observations du public, des PPA, de la MRAe et celles du commissaire enquêteur a été envoyée à la mairie de Plouhinec le 3 avril 2025 par email et remis en mains propres ce même jour.

1) Observations du public

Sur les 94 observations reçues, 78 traitent de la question de changement de zonage, soit 88% ! 77 observations concernent des parcelles identifiées (cas particuliers) et une seule observation traite de l'économie générale du futur PLU. Deux observations sont présentées par des cabinets d'avocats contestant le changement de zonage. De nombreuses observations sont accompagnées de plans et cartes.

La répartition détaillée du contenu des observations est la suivante :

- Changement de zonage : 78 observations, soit 83%
- Demande d'informations : 8
- Approbation du projet de PLU : 4
- Statut des haies et talus : 2
- Assainissement : 2
- Réclamations diverses : 2

(Total supérieur à 94 ; certaines observations contenant plusieurs thématiques)

Notons que ces 94 observations représentent environ 300 pages. De nombreuses observations contiennent des annexes : cartes, plans, graphiques, documents juridiques, etc.... Sur ces 94 observations, pas moins de 35 contiennent des annexes (soit 38%)

Toutes ces questions et observations concernent des cas particuliers (et non une problématique générale des changements de zonage) et **l'ensemble de ces observations traduisent au mieux une incompréhension de ce changement, au pire une colère ou une détresse exprimée**, tel que le montrent les extraits suivants :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n°1 déposée sur le registre par Mme Chantal BUREL le 17 Février 2025 :

« Je suis dans l'incompréhension totale, ce terrain étant enclavé entre deux maisons »

Observation n°2 déposée sur le registre par M Didier LAGNEAU le 17 Février 2025 :

« J'ai déposé un permis en date du 20 janvier 2025, parcelle YC 58, impasse Kerlann pour une maison individuelle et un atelier pour pouvoir exercer mon activité de charpentier/couvreur (réf. Dossier PC 29197 25 00002).

Observation n°3 déposée sur le registre par Mme JOURDAIN et par Mme et M ANSQUER le 17 Février 2025 :

« Terrain YD3, rue Amiral d'Argenlieu. Notre terrain en indivision était constructible jusqu'à présent dans le bourg ; une maison neuve a été construite sur le terrain qui suit, et d'autres maisons y sont attenantes. ...Nous ne comprenons pas qu'il ne soit plus constructible, les limites du bourg ne sont pas compréhensibles ce côté-là ».

Observation n°7 déposée sur le registre par Mme Jeanine KERISIT le 17 Février 2025 :

« Ce projet me semble incohérent au vu de l'aménagement de la zone IAuhb comprenant les parcelles YM 48, YM 198 et YM 196. D'autre part les zones YM 196 et 198 sont déjà construites.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il nous apparaît surprenant qu'un ilot de parcelles au milieu d'un ensemble déjà urbanisé puisse passer en zone N »

Observation n°12 déposée sur le registre (non signé) le 17 Février 2025 :

« Le passage envisagé, dans le nouveau PLU, en zone naturelle N nus apparaît manifestement injustifié et disproportionné »

Observation n° 18 déposée sur le registre par M. Jean-Yves BERNARD et Mme Marie-Christine LE BERRE le 24 février :

« Cette modification nous paraît totalement absurde, illogique, incohérente !!! »

Observation n°22 déposée sur le registre par Mme Caroline QUERE et M. Frédéric LAUREYS le 24 février 2025 :

*« Notre parcelle YC 137, acquise le 28/03/2023, passe de UHC en N. La condition suspensive était de pouvoir construire sur cette parcelle. Nous avons donc demandé un CUO qui est revenu favorable. Malheureusement, suite à la tempête Ciaran, notre projet a dû être retardé car les nombreux arbres présents sont tombés. La parcelle était inaccessible. Les assurances nous ont donné l'accord des différents devis en juillet 2024. Les artisans ne pouvant se déplacer tout de suite, nous avons dû attendre le 29 février et à ce jour ce n'est toujours pas terminé. Notre projet avec le constructeur (François Léon) était quasiment prêt. **Il s'agit de notre résidence principale où nous comptons emménager avec nos trois enfants.** Nous pouvons vous joindre tous les documents nécessaires afin de vous prouver notre bonne foi. »*

Observation n°27 envoyée par email par M. Eric MOALIC le 24 février 2025 :

« La proposition de changer la parcelle 416 en N nous empêcherait de réaliser ces travaux qui pourtant amélioreraient grandement la sécurité de l'accès en voiture de la propriété 56 et donc la valeur à long terme de la propriété. »

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Nous avons acquis ce terrain alors qu'il était constructible et déjà aménagé en jardin. Cette proposition de passage en zone non constructible nous a beaucoup surpris, nous met en difficulté par rapport à nos projets d'amélioration et surtout est illogique vu son rattachement à 56 et sa localisation entourée de zones construites. »

Observation n° 34 déposée par courrier par M. Jean Claude DONNART le 7 Mars 2025 :

« Ces parcelles seraient placées en zone naturelle par le projet du nouveau PLU, je suis surpris, étonné et déçu par ce projet. Ces parcelles sont idéalement situées au bord de la rue de Lézarouant sur laquelle l'installation des conduites du tout à l'égout a été effectuée et également places entre deux maisons. »

Observation n° 36 envoyée par courrier par Mmes Marie-Pierre ROUSSEL et Marie-Thérèse CABILLIC le 7 mars 2025

« Le déclassement de cette parcelle nous semble entachée d'une erreur d'appréciation manifeste :

1. Elle se trouve en pleine agglomération, intégrée dans un secteur urbanisé, à proximité immédiate des commerces et des services »

Observation n° 39 envoyée par email par Mme et M CHARRIER le 11 Mars 2025 :

« Je précise que notre habitation se trouve dans une rue comprenant déjà des constructions sur presque toute sa longueur et que le fait de garder la partie de notre terrain en zone constructible telle qu'elle est aujourd'hui ne porte en rien préjudice aux zones N mitoyennes »

Observation n° 50 remise envoyée par email par Mme Maryvonne TANGUY le 16 mars 2025

« Il importe de noter que la zone est entourée de constructions, et d'activités tertiaires avec la reconversion de l'ancien Lycée Jean Moulin en tiers-lieu, et l'installation dans celui-ci d'une annexe à une entreprise de réparation de bateaux (en bordure du terrain). Cela n'apparaît pas compatible avec l'installation d'activités agricoles dans cette zone, ou en encore la reconnaissance d'une zone protégée écologiquement. »

Observation n° 52 envoyée par mail par Mme Guislaine NAIZOT et M. Frédéric BURELLIER le 18 mars 2025 :

« il suffit de regarder une carte et les photos, encore mieux de le visiter, pour se rendre à l'évidence que l'on a un contexte de dent creuse en milieu urbain, dans un tissu de type « périphérie de centre bourg », qui relève davantage d'une logique de densification au regard des enjeux de développement : le terrain est ceint de constructions sur 3 côtés, enclavé et logé d'un parking, il est également desservi par une servitude de passage et comporte lui-même une autre servitude de passage pour desservir le terrain adjacent au nord et celui à l'ouest.

Enfin, il est viabilisé, équipé pour accueillir l'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité, de communication et l'assainissement collectif.

, à vocation écologique et préservation des espèces. Il est injustifiable dans ces conditions de le caractériser comme zone naturelle C'est un non-sens. De plus, il y a un commerce devant, d'autres à proximité, un projet de parking en face, cet environnement urbain très développé est propice à la densification. »

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n° 58 déposée en Mairie par Mme Eva PAGNEUX et M. Romuald SAUVERVALD, le 18 mars 2025

«En devenant propriétaires de ces terrains (achat effectué en janvier 2025), notre intention était de pouvoir y construire une habitation d'autonomie destinée à nos parents vieillissants, afin qu'ils puissent vivre leurs dernières années à proximité de notre domicile et dans un cadre adapté à leurs besoins.

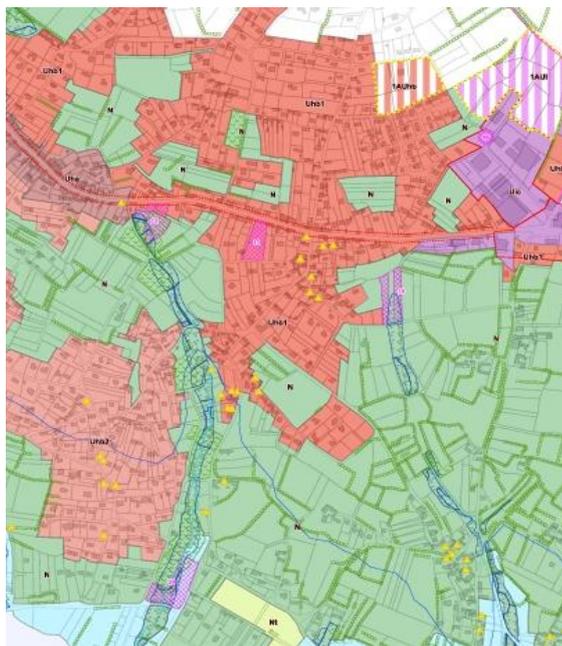
Nous avons procédé à cet achat en toute bonne foi et il apparaît aujourd'hui que nous avons manqué de perspicacité quant à la prise d'informations concernant le projet de révision du PLU en cours.

Observation n° 61 envoyée par email par Mme Marie-Renée LALEOUSE le 22 mars 2025

« Étonnement et surtout incompréhension pour moi en découvrant le « déclassement » de certaines parcelles, en particulier : Parcelle ZY 43 – partie classée IAUhb

Cette parcelle est très bien située à l'entrée immédiate du centre bourg, le long de la RD 784 »

Au vu de la localisation des parcelles des observations concernées, il apparaît que la quasi-totalité concerne le changement de zonage de U en N.



La plupart de auteurs de ces observations mettent en avant le caractère semi urbain de leur parcelle ou démontre que la zone attenante U a la même typologie que leur parcelle déclassée.

- **Il apparaît donc primordial que la mairie de Plouhinec justifie pleinement ces changements de zonage, au vu de la réprobation générale qu'ils suscitent.**

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Les autres questions posées restent marginales en nombre :

Deux observations portent sur le règlement écrit et la cartographie futur PLU :

- Observation n°10 déposée sur le registre par Mme Marie BOSSER le 17 Février 2025 :

« Page 147 du règlement : l'expression « les installations des constructions de logement » n'est pas claire. Quid de l'étoilage des bâtis anciens ? »

- Observation n°11 déposée sur le registre par Mme Irène PLOUGENNEC le 17 Février :

« Je constate que la parcelle étoilée n°6 apparaissant au PLU, ne figure pas sur le document graphique ».

Deux observations concernent des éléments paysagers :

- Observation n°14 envoyée par email par M Benoît QUERE le 17 Février 2025 :

« En étudiant les documents relatifs à l'élaboration du PLU de Plouhinec, je constate que le talus qui jouxte ma propriété (parcelle ZE 152) avait été repéré dans le pré-inventaire bocager. Je n'arrive pas à trouver l'information du choix de ne pas maintenir ce talus comme « à préserver » dans le règlement graphique du PLU. Je suppose qu'il doit y avoir une justification dans l'inventaire final bocager mais je ne le trouve pas.

Pour ma part, je serai assez favorable à un classement de ce talus à protéger, notamment pour une question d'écoulement des eaux pluviales et pour des raisons ornithologiques...»

- Observation n° 32 envoyée par courrier recommandé avec AR par Maître Franck BUORS pour Monsieur Yves CABON le 27 février 2025 :

« ... Après consultation des documents du projet de révision de PLU soumis à enquête, il apparaît que les parcelles des conjoints CABON sont désormais classées en zone N au dit projet de révision du projet et sur la parcelle YR 189 il est identifié un prétendu rideau d'arbres à protéger....

Au vu de la configuration des lieux et de la situation actuelle des parcelles en cause, mes clients sollicitent le maintien du classement au PLU de leurs parcelles en zone constructible (habitation), telles qu'elles y figurent à ce jour et s'opposent fermement à un classement en zone N de leurs parcelles, tel que l'envisage le projet de révision du document d'urbanisme soumis à enquête. Il en est de même de la protection des arbres instaurée sur la parcelle YR 189 qu'il convient de supprimer. »

2) Observations des personnes publiques associées

Le 17 Octobre 2024, aux termes de l'article 1 153-16 du code de l'urbanisme, la mairie de Plouhinec a envoyé le dossier de projet de révision du PLU à 25 personnes publiques (hors MRAe) pour avis.

11 réponses ont été reçues se décomposant de la façon suivante ;

- 9 avis favorables (dont 7 avec des observations)
- 2 sans avis

Sans reprendre l'intégralité de ces observations (cf. annexe, volume 2), il appartient à la mairie de Plouhinec d'y répondre en fonction de leur degré de pertinence et de leur champ d'application.

Notons que le SIVOM de la baie d'Audierne n'a pas émis d'avis ni même répondu au courrier du 17 Octobre 2024 alors qu'il était partie prenante dans cette enquête, au titre de personne morale en charge de l'assainissement collectif des eaux usées de la commune et que, par courrier en date du 14 Janvier 2025, il avait autorisé cette enquête.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

3) Avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale

Le 30 janvier 2025, la MRAe a transmis son avis délibéré concernant le projet de révision du PLU. Elle rappelle dans son préambule l'objectif de cet avis :

« Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. »

Trois recommandations sont mises en avant dans la synthèse de cet avis (page 3) :

« • justifier les motifs pour lesquels la localisation des futures zones d'urbanisation, qu'elles soient à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités, a été retenue en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles ;

• de privilégier l'urbanisation des secteurs intégrés au centre-bourg et de n'ouvrir à l'urbanisation les autres secteurs qu'en fonction de critères d'urbanisation et d'une densification effective de l'enveloppe urbaine ;

• intégrer des mesures prescriptives favorisant la mise en œuvre de systèmes de production d'énergies renouvelables ainsi que des règles relatives à l'économie de l'énergie, notamment sur les constructions nouvelles. »

Le commissaire enquêteur pour sa part a relevé, dans le chapitre 3.3.2 « Gestion de l'eau potable » du présent avis une remarque qui lui semble importante au vu du projet de révision du PLU :

« il est nécessaire de classer en zone d'urbanisation à long terme (2AU), l'intégralité des secteurs d'urbanisation à court terme (1AU) dans l'attente des éléments démontrant la pérennité de l'alimentation en eau potable, tels qu'ils sont attendus. »

L'évaluation environnementale (page 53, chap. 4.3.1) relève cette politique :

« A noter que le PLU de Plouhinec ne prévoit pas de zones 2AU, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine à moyen ou long terme. Toutefois, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est défini dans les OAP sectorielles et qui identifie :

- Des secteurs prioritaires : il s'agit des secteurs du Château d'eau et de Trébeuzec, ainsi que des extensions du cimetière et de Ty Frapp.

- Zone secondaire : Il s'agit du secteur Nord de la Mairie, dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à compter de 2027 ;

- Zone tertiaire : Il s'agit du secteur Centre-bourg, dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à compter de 2030. »

Notons que le cabinet Biotope, mandaté par la commune de Plouhinec, a répondu, avant la fin de l'enquête et avant l'envoi du procès-verbal de synthèse, aux observations et remarques de la MRAe.

Il appartiendra donc à la mairie de Plouhinec de valider ce document après réception du procès-verbal de synthèse.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

4) Observations personnelles du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est interrogé sur plusieurs thématiques et différentes questions qui mériteraient des éclaircissements, à savoir :

1. Les lignes directrices guidant la révision du PLU ;
2. La question des prévisions démographiques ;
3. La justification des changements de zonage de U en N ;
4. Le statut des permis de construire et certificats d'urbanisme délivrés récemment ;
5. La surface de la zone Nm (comparée aux zonages actuels Nsm et Nmo) ;
6. La portée des OAP 2 et 3.

1. Les lignes directrices guidant la révision du PLU

Toute révision du PLU est guidée par des principes généraux, tenant à la fois à l'évolution de la législation, au respect des documents supra communaux mais aussi à une opportunité légitime visant à faire évoluer harmonieusement la commune dans son développement urbain.

➤ Or il est difficile, au vu des documents présentés, de dégager une claire justification et une ligne directrice tant les objectifs poursuivis sont nombreux.

L'arrêté du maire du 16 janvier 2025 dans son article 1 ne liste pas moins de 10 objectifs, dont certains semblent contradictoires :

- *Préserver et renforcer l'identité de la commune*
- *Accueillir de nouveaux habitants afin notamment de rajeunir la population*
- *Maitriser l'étalement urbain par un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le renouvellement urbain*
- *Favoriser le développement économique, en soutenant...l'ensemble des activités existantes, et notamment :*
 - *Préserver les espaces agricoles et naturels*
 - *Pérenniser les zones d'activité économiques*
 - *Dynamiser le dynamisme commercial communal*
- *Conforter l'activité touristique...*
- *Être attentif à la préservation des corridors écologiques et autres trames vertes et bleues ; des espaces de respiration, au maintien de certains cônes de vue*
- *Valoriser le patrimoine culturel, architectural et paysager*
- *Prévenir les risques de submersion...*
- *Mettre le PLU en compatibilité avec le documents supra communaux...*
- *Améliorer les dispositions réglementaires du PLU et redéfinir l'ensemble des outils réglementaires*

Ces objectifs sont repris dans le préambule du résumé non technique du dossier de présentation (page 3). Une rédaction différente mais aux objectifs similaires se retrouve dans le bulletin municipal n°16 de Juillet 2024 consacré à cette révision.

Le PADD (qui n'est pas un document opposable juridiquement) détaille longuement les objectifs poursuivis à travers plusieurs axes, eux même divisés en plusieurs chapitres :

AXE 1 – UN NOUVEL ÉLAN EN MATIÈRE D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

AXE 2 – UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET AXÉ SUR LA SOLIDARITÉ

AXE 3 – UN AMÉNAGEMENT QUI VALORISE LA QUALITÉ URBAINE ET

L'IDENTITÉ TERRITORIALE

AXE 4 – UNE STRATÉGIE INNOVANTE ET EXEMPLAIRE SUR LE PLAN

ENVIRONNEMENTAL

Enfin, le rapport de présentation du dossier d'enquête (tome 1, page 33) justifie cette révision du PLU par des arguments autres :

« La présence d'une urbanisation linéaire le long de la RD 784 ainsi que la dispersion des constructions sont venues entacher le paysage qualitatif plouhinécois. Aussi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- De conserver les composantes du paysage plouhinécois (le littoral, les parcelles agricoles, le bocage les perspectives visuelles, les éléments du patrimoine architectural de qualité, ...) ; -

- De maîtriser l'étalement urbain ainsi que la densification des espaces ;

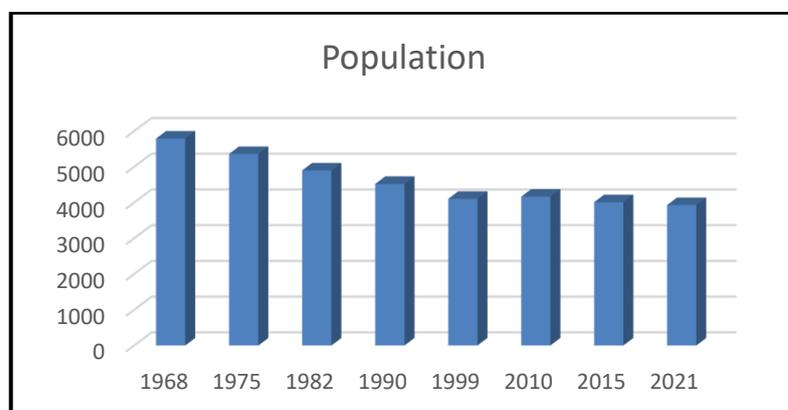
- De conforter l'identité urbaine de chaque quartier. »

2. La question des prévisions démographiques

Cette problématique révèle toute son importance car elle est un des éléments guidant la révision du PLU. Comme le fait remarquer la MRAe dans la synthèse de son avis : « Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) repose sur une croissance démographique de +0,6 % par an, pour atteindre environ 4 500 habitants à échéance 2040 (15 ans). Il prévoit entre 2020 et 2040 la production de 601 logements, dont 161 sont en cours. Ainsi le PLU permettra la production de 440 logements supplémentaires, dont 220 logements dans l'enveloppe urbaine via la densification et 220 logements en extension d'urbanisation. »

Or il n'y a pas de justification statistique réelle de cette croissance démographique alors même que le rapport de présentation du dossier d'enquête publique (tome 1, titre 1, page 15) reprend les statistiques démographiques de l'INSEE montrant une baisse continue de la démographie de la commune selon le tableau ci-après :

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	5792	5361	4900	4524	4106	4165	4011	3932



Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

3. La justification des changements de zonage de U en N

Sans reprendre in extenso les argumentaires développés dans les différentes observations du public, le Commissaire enquêteur fait siennes les remarques et questionnements déposés par le public sur le déclassement de zones U en N.

En effet il est légitime pour une commune de vouloir limiter l'extension de l'urbanisation, d'autant que la loi ZAN du 23 juillet 2023 l'y contraint au fil du temps. Ainsi au chapitre 4.1.3.2 de l'Evaluation environnementale (page 57), **il est indiqué dans un tableau que la zone U a diminué de 31% par rapport au PLU en vigueur, celle de AU (zone à urbaniser) a diminué de 62% et que la zone N a augmenté de 17%**, passant de 804 ha dans le PLU actuel à plus de 939 ha dans le projet de PLU (soit une augmentation de 135 ha).

Notons que l'Autorité Environnementale fait sienne cette remarque dans une de ces trois recommandations principales : « *privilégier l'urbanisation des secteurs intégrés au centre-bourg et de n'ouvrir à l'urbanisation les autres secteurs qu'en fonction de critères d'urbanisation et d'une densification effective de l'enveloppe urbaine* ».

Néanmoins, cette politique ne doit pas se faire au détriment des populations et un juste équilibre doit être trouvé entre la défense de l'intérêt public et la préservation des intérêts privés. C'est pourquoi la façon dont la zone N est agrandie révèle des enjeux cruciaux.

- **Il apparaît donc primordial que la mairie de Plouhinec justifie pleinement les nouveaux découpages effectués pour l'agrandissement des surfaces en zone N.**

4. Le statut des permis de construire et certificats d'urbanisme

Plusieurs observations font état de certificats d'urbanisme et de permis de construire déposés récemment.

Permis de construire :

Parcelle	Z	Obs.	n° PC	Adresse	Propriétaire	Date dépôt PC	Statut	Date délivrance
YW 704,706,708	?	78	29197 22 00064	104 ch. De Menez Veil	PRIOUR Germain		Accordé	31-mars-23
YK 199	N	40	29197 24 00016	5 rue Théodore Botrel	DONNART Philippe	18-mars-24	Accordé	27-mai-24
XB 392	N			rue de Kervoazec	CHATELAIN	24-avr.-54	Accordé	20-juin-24
XB 393	N			rue de Kervoazec	HELLIO Yann	24-mai-24	Accordé	24-juil.-24
XB 377	N		29197 24 00054	11 rue de la Croix Donnart	BILLET Christian	12-sept.-24	Sursis à statuer 26 Déc 24	
YW 414	Uha		29197 24 00051	rue Saint Julien	THERIN	29-août-24	?	
XB 378	N	52	29197 24 00063	rue de Trebeuzec	BURELIER Frédéric	27-sept.-24	Sursis à statuer 19 Déc 24	
XB 268	N	23 et 62	29197 24 00065	rue de Kervoazec	MOULLEC Thomas	27-sept.-24	Accordé	10-janv.-25
YH 16	N	66	29197 24 00082	rue Jean Marie Le Bris	PEUZIAT Christian	17-déc.-24	Sursis à statuer 11 Mars 25	
YC 58	N	2	29197 25 00002	impasse Ker Lann Ilis	LAGNEAU Didier	20-janv.-25	en cours d'instruction	
XB 362, 378,379, 399	N		29197 25 00006	rue de l'Amiral Ronac'h	LE PAVOUX Jean Yves	10-févr.-25	Sursis à statuer 11 Mars 25	
AB 190,191	U et N	64	29197 25 00011	20 rue de Lézarouan	ROBERFROID Dominique	7-mars-25	en cours d'instruction	

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Certificat d'urbanisme :

Parcelle	Obs.	Type	Adresse	Propriétaire	Date délivrance	Fin validité
YC 58	6	CUO	Impasse Ker Lann Ilis	KERAVEC Michelle	6-nov.-23	5-mai-25
<i>non spécifié</i>	19	?	6 rue de Penteven	Epoux ARMAND	19-févr.-24	18-août-25
YC 137	22	CUO	rue Maryse Bastié	QUERE Caroline	21-avr.-23	20-oct.-24
YR 189 et 430	32	CUO	Ch. De Roz Danielou	Consorts CABON	9-juil.-24	8-janv.-26

L'article 9 des certificats d'urbanisme indique clairement que :

« Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire, un sursis à statuer pourra être opposé...en raison de la révision du PLU de la commune de Plouhinec dans les cas où :

- Le projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur PLU
- Le projet serait de nature à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU »

Le sursis à statuer est, quant à lui, encadré par l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

➤ **Mais, au-delà du cadre juridique, le commissaire enquêteur demande à la Mairie quelles informations ont été transmises aux différents propriétaires concernées par cette révision future du PLU lors du dépôt des demandes de CU ou de PC**

Le commissaire enquêteur n'a pas vocation d'examiner des cas particuliers et le cadre de son avis doit être celui du dossier global. Néanmoins, il attire l'attention de la Mairie sur deux cas particuliers dans lesquels la révision du PLU, par le changement de zonage de U en N, nuira gravement aux conditions d'existence d'habitants.

Parcelle YC 58 Impasse Ker lann Illis (M. Didier LAGNEAU) Observation n°2

Cet entrepreneur a déménagé du département de la Somme pour installer un atelier de charpentier couvreur sur la commune et est actuellement en location (observation n°2) :

« J'ai déposé un permis en date du 20 janvier 2025, parcelle YC 58, impasse Kerlann pour une maison individuelle et un atelier pour pouvoir exercer mon activité de charpentier/couvreur (réf. Dossier PC 29197 25 00002).

J'attends bien sûr que mon projet puisse être validé pour exercer mon métier dans la région (déménagement de la Somme, suis locataire dans l'attente sur la commune de Plouhinec) »

Parcelle YC 137 rue Maryse Bastié (Mme Caroline QUERE) Observation n°22

Cette famille avec trois enfants a vu son projet de construction retardé par la tempête Ciaran et la chute d'arbres alors qu'ils avaient entrepris des démarches avec un constructeur (observation n°22) :

« Notre parcelle YC 137, acquise le 28/03/2023, passe de UHC en N. La condition suspensive était de pouvoir construire sur cette parcelle. Nous avons donc demandé un CUO qui est revenu favorable. Malheureusement, suite à la tempête Ciaran, notre projet a dû être retardé car les

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

nombreux arbres présents sont tombés. La parcelle était inaccessible. Les assurances nous ont donné l'accord des différents devis en juillet 2024. Les artisans ne pouvant se déplacer tout de suite, nous avons dû attendre le 29 février et à ce jour ce n'est toujours pas terminé. Notre projet avec le constructeur (François Léon) était quasiment prêt. Il s'agit de notre résidence principale où nous comptons emménager avec nos trois enfants. Nous pouvons vous joindre tous les documents nécessaires afin de vous prouver notre bonne foi. »

- **Le commissaire enquêteur demande à la Mairie quelles mesures seront prises pour ces deux dossiers problématiques**

5 La surface de la zone Nm (comparée aux zonages actuels Nsm et Nmo)

Après examen du tableau du bilan des évolutions du zonage entre le PLU en vigueur et le projet (Evaluation environnementale, chap. 4.1.3.2, page 57), un questionnement subsiste sur les surfaces des zonages en mer

PLU 2011

- Nmo 0,84 ha
- Nport 38,82 ha
- Nsm 237,23 ha
- **TOTAL : 276,89 ha**

Projet de PLU

- **Nm 152,98 ha**

6 La portée des OAP 2 et 3

L'observation 83 a retenu l'attention du commissaire enquêteur :

« ...en examinant une cartographie du bourg dans le tome 2 des documents, pour connaître ce qu'il était dit concernant un terrain nous appartenant, situé dans l'OAP 3, quelle n'a pas été ma surprise de découvrir que la commune envisagerait de détruire notre maison familiale au 4 rue du Général de Gaulle afin de créer une voie d'accès routière pour les constructions du projet OAP 2 situé derrière la mairie. »

Après vérification, il s'agit de la parcelle YE 111 qui sur le schéma de l'OAP 2 semble effectivement concerné par sa mise en application. Il apparaît de plus que l'emplacement réservé n°6 (au niveau du 4 rue du Gal de Gaulle) s'intitule « Création d'un accès » sans plus de précision.

- **Le commissaire enquêteur demande des éclaircissements sur cette problématique et de confirmer ou d'infirmer les propos de Mme Nadine BROCCETTO et M Stéphane BUREL, auteurs de cette observation 83**

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025



Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

V) Mémoire en réponse

Par email en date du 17 avril 2025, la mairie de Plouhinec a fait parvenir au commissaire enquêteur son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et contenant les réponses aux questions posées.

Ce mémoire est constitué de :

- Un mémoire proprement dit de 9 pages contenant
 - Analyse des observations du public
 - Analyse des observations des PPA (cf. annexe 1)
 - Analyse de l'avis de la MRAe (cf. annexe 2)
 - Réponses aux observations personnelles du commissaire enquêteur
- Une annexe 1 : Réponses apportées aux avis des PPA
- Une annexe 2 Réponses à l'avis de la MRAe

Ce mémoire et ces annexes figurent en annexe du présent rapport (volume 2).

Penmarch, le 21 Avril 2025

Paul GALAN
Commissaire enquêteur



Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
117, rue des Marais
29760 PENMARC'H

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

I Déroulement de l'enquête

1) Une coopération exemplaire avec la Mairie de Plouhinec

La préparation de l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et les formalités juridiques ont été accomplies en temps et en heure (arrêté d'ouverture, affichage légal, autres affichages, etc...). Le souhait du commissaire enquêteur de disposer d'une salle adéquate a été exaucé rapidement.

Le déroulement de l'enquête a également été sans accroc ; les différentes demandes du commissaire enquêteur ayant été acceptées (affichage de la cartographie, affichage des cartographies comparées PLU 2011 et projet de PLU). Six permanences ont été programmées pour mieux répondre aux demandes du public.

En raison de la forte affluence constatée dès la 2^{ème} permanence du 24 février 2025, le Commissaire enquêteur a souhaité prolonger l'enquête d'une semaine, avec la tenue d'une permanence supplémentaire le 28 mars 2025 ; acté par un arrêté municipal du 3 mars 2025.

2) La participation du public

Si la participation a été très forte, avec plus de 200 visiteurs sur les 7 permanences et 94 observations déposées, elle ne concerne nullement le sujet de l'abrogation de la carte communale (aucune observation) en raison de l'aspect juridique et sans lien direct avec les habitants.

II Analyse et conclusions du Commissaire enquêteur

1) Analyse du Commissaire enquêteur

L'existence d'une carte communale pour la commune de Plouhinec est un anachronisme juridique, la commune s'étant doté d'un PLU dès 2011. On comprend donc difficilement l'existence juridique d'un tel document et on peut légitimement penser que la délibération du 20 octobre 2011 approuvant le PLU « écraserait » cette carte communale.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Rappelons que ce sont les communes de très petite taille qui se dotent d'une carte communale divisant le territoire d'une commune en ZC (Zone Constructible) et ZNC (Zone Non Constructible), tout en spécifiant les différentes servitudes.

En l'espèce, la carte communale de la commune a été approuvée le 3 décembre 2002 avec approbation par le Préfet du Finistère par l'arrêté 03/0067 du 3 janvier 2003. Aucune délibération postérieure prise dans les mêmes formes ne l'a abrogée.

2) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

Après avoir étudié le dossier, s'être tenu à la disposition du public, avoir eu différents entretiens avec les responsables concernés et enfin avoir procédé à sa propre analyse, le Commissaire enquêteur constate que :

- La carte communale de la commune de Plouhinec n'a pas lieu d'exister juridiquement en raison de la délibération du 20 octobre 2011 instituant un PLU.
- L'abrogation de la délibération du 3 décembre 2002 ne fera que remettre la commune dans une situation juridique conforme à la réalité.

En conséquence, le Commissaire enquêteur **émet un avis favorable sans recommandation ni réserve** sur le projet d'abrogation de la carte communale, objet de la présente enquête publique.

Penmarch, le 21 Avril

Paul GALAN
Commissaire enquêteur




Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
117, rue des Marais
29760 PENMARC'H

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES
AU SCHEMA DIRECTEUR ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX PLUVIALES

I Déroulement de l'enquête

1) Une coopération exemplaire avec la Mairie de Plouhinec

La préparation de l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et les formalités juridiques ont été accomplies en temps et en heure (arrêté d'ouverture, affichage légal, autres affichages, etc...). Le souhait du Commissaire enquêteur de disposer d'une salle adéquate a été exaucé rapidement.

Le déroulement de l'enquête a également été sans accroc ; les différentes demandes du Commissaire enquêteur ayant été acceptées (affichage de la cartographie, affichage des cartographies comparées PLU 2011 et projet de PLU). Six permanences ont été programmées pour mieux répondre aux demandes du public.

En raison de la forte affluence, constatée dès la 2^{ème} permanence du 24 février 2025, le commissaire enquêteur a souhaité prolonger l'enquête d'une semaine avec la tenue d'une permanence supplémentaire le 28 mars 2025 ; acté par un arrêté municipal du 3 mars 2025.

2) La participation du public

Si la participation a été très forte, avec plus de 200 visiteurs sur les 7 permanences et 94 observations déposées, elle ne concerne nullement le sujet du schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales, le public étant focalisé sur le changement de zonage induit par la révision du PLU.

Une seule observation a trait aux eaux pluviales :

Observation n° 41 envoyée par email par M Mathias BIGERNIEL le 13 Mars 2025 :

« Veuillez trouver ci-dessous 2 remarques :

- p. 31 : La régulation des eaux pluviales devra se faire à quel débit ?

" La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (à usage extérieur, sanitaire, ...) est obligatoire". La notion de "sanitaire" ne me semble pas assez précise ou assez expliquée.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- p. 38 : "Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions : - Être compatible avec le voisinage des habitations ;"

La notion de compatibilité avec le voisinage des habitations me semble beaucoup trop floue et sera sujette à interprétations et donc augmente le risque de contentieux. »

II Analyse et conclusions du Commissaire enquêteur

1) Analyse du Commissaire enquêteur

L'analyse du Commissaire enquêteur repose sur le rapport rendu par le bureau d'étude TPAe le 22 juillet 2024. Le Commissaire enquêteur fait remarquer qu'il lui fut difficile d'analyser un document technique de 141 pages, illustré de 79 figures et 27 tableaux d'une grande complexité (même si un résumé non technique était fourni avec cette étude).

Dans son introduction, cette étude rappelle les obligations juridiques d'un plan de zonage des eaux pluviales ;

« Un plan de zonage pluvial annexé au PLU doit délimiter, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT :

- *les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales,*
- *les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.*

Dans le cadre de la création de son PLU, la commune de PLOUHINEC veut réaliser :

- *Son schéma directeur d'assainissement pluvial,*
- *Son zonage d'assainissement pluvial.*

En effet, la commune doit s'assurer que la gestion actuelle et future des eaux pluviales sur son territoire est bien cohérente avec son document d'urbanisme ».

Le rapport de la MRAe emploie les mêmes termes mais à la notion de « cohérence » elle préfère celle de « pertinence » (§ 3.3, page 15) :

« Il serait pertinent de mettre en œuvre les mises à jour des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales simultanément à la révision du PLU, afin d'intégrer ces travaux et ces conclusions au regard des enjeux de développement définis par la collectivité ».

Cet organisme prend acte de la volonté de bonne gestion des eaux pluviales par la commune tout en faisant une recommandation :

« Dans le cadre de l'OAP thématique « continuités écologiques », le projet de révision de PLU recommande la gestion alternative⁴¹ des eaux pluviales et une intégration du parcours de l'eau dès la conception du projet.

Le règlement vient renforcer la prise en compte des eaux pluviales en imposant la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion à la parcelle sauf impossibilité technique avérée, ainsi qu'une maîtrise de la quantité et de la qualité des eaux de ruissellement et des eaux pluviales.

Dans le paragraphe « 5. conditions pour limiter l'imperméabilisation [...] » du règlement, il conviendra de modifier le paragraphe relatif aux obligations liées à tout nouveau bâtiment, indiquant que ce dernier « doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le

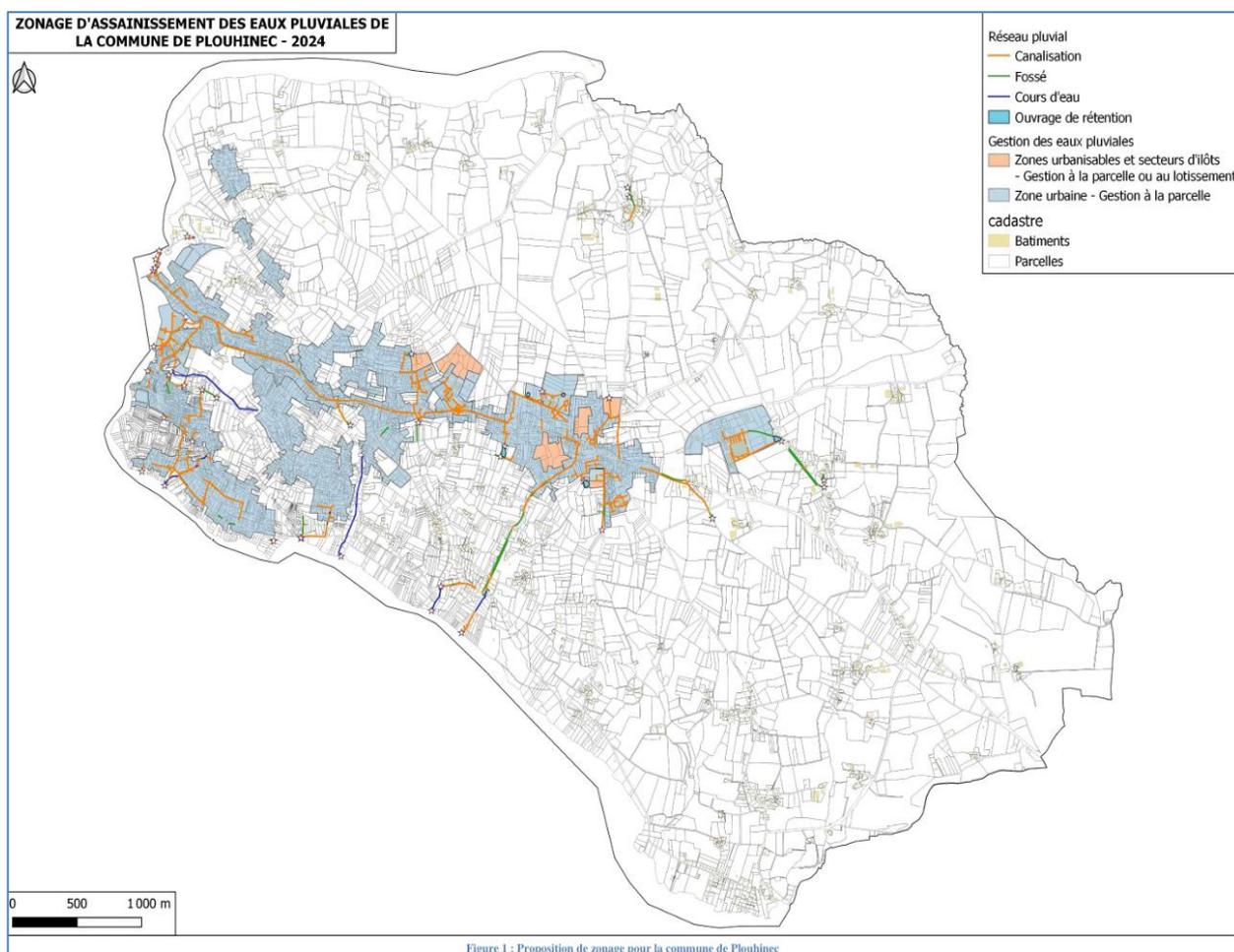
Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

raccordement est techniquement possible » et s'assurer que sa rédaction ne vienne pas contredire la phrase introductive, obligeant la gestion à la parcelle, sauf exception avérée.

L'Ae relève la volonté de la collectivité d'imposer « la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (à usage extérieur, sanitaire...) [...], y compris pour les opérations de réhabilitation engendrant la création de nouveaux logements ».

En page 17 du résumé non technique, le bureau d'étude propose une cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales



Enfin en page 124 de ce rapport, le bureau TPAe tire les conclusions de son rapport, particulièrement en ce qui concerne les nouveaux projets d'urbanisme :

« Les zones urbanisables de la commune sont éloignées des unes des autres, il n'est donc pas possible d'envisager et de dimensionner des solutions communes pour la gestion de leurs eaux pluviales.

*Une alternative à la dégradation de l'état initial est l'infiltration des eaux pluviales, ainsi on propose que, sauf raisons techniques contraires (ex: terrains imperméables) et autorisation expresse de l'autorité compétente, **les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées***

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

communes ou non) pour les nouveaux projets d'urbanisme (zones urbanisables, zones en dents creuses et éventuelles extensions d'imperméabilisation en zones urbanisées) seront infiltrées directement sur le terrain du projet et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas de non prédisposition des terrains à l'infiltration, des techniques alternatives de rétention correctement dimensionnées pourront également être acceptées au cas par cas avec un rejet au réseau d'eaux pluviales régulé.

On rappelle ici que la gestion des eaux pluviales sera à la charge des lotisseurs. L'aménageur d'une zone devra définir en concertation avec le maître d'ouvrage des mesures compensatoires à réaliser en fonction des caractéristiques du terrain à aménager. Les sondages de sol seront à effectuer lorsque les projets d'urbanisation des parcelles seront plus aboutis. »

2) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

Après avoir étudié le dossier et plus particulièrement les conclusions du rapport TPAe, s'être tenu à disposition du public et avoir procédé à sa propre analyse, le Commissaire enquêteur constate que :

- L'avis de la MRAe est globalement positif ;
- Les conclusions du rapport TPAe donnent des propositions claires sur la question centrale des nouveaux projets d'urbanisme.

En conséquence, le Commissaire enquêteur **émet un avis favorable sans recommandation ni réserve** sur le schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales tel que présenté dans le dossier d'enquête.

Penmarch, le 21 Avril 2025

Paul GALAN
Commissaire enquêteur


Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
117, rue des Marais
29760 PENMARC'H

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES **AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

I Déroulement de l'enquête

1) Une coopération exemplaire avec la Mairie de Plouhinec

La préparation de l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et les formalités juridiques ont été accomplies en temps et en heure (arrêté d'ouverture, affichage légal, autres affichages, etc...). Le souhait du Commissaire enquêteur de disposer d'une salle adéquate a été exaucé rapidement.

Le déroulement de l'enquête a également été sans accroc ; les différentes demandes du Commissaire enquêteur ayant été acceptées (affichage de la cartographie, affichage des cartographies comparées PLU 2011 et projet de PLU). Six permanences ont été programmées pour mieux répondre aux demandes du public.

En raison de la forte affluence, constatée dès la 2^{ème} permanence du 24 février 2025, le commissaire enquêteur a souhaité prolonger l'enquête d'une semaine avec la tenue d'une permanence supplémentaire le 28 mars 2025 ; acté par un arrêté municipal du 3 mars 2025.

2) Une coopération mitigée avec le SIVOM de la baie d'Audierne

Même si l'enquête était organisée par la mairie de Plouhinec, le zonage d'assainissement des eaux usées est bien de la compétence du syndicat. C'est pourquoi par courrier du 14 janvier 2025 adressé à la mairie de Plouhinec, le SIVOM « *autorise [la commune] à soumettre la proposition de zonage à l'enquête publique prévue. Cependant cette proposition devra faire l'objet d'échanges et de consensus entre la commune et le syndicat avant sa validation définitive* ».

Néanmoins, le Commissaire enquêteur relève que le SIVOM n'a jamais répondu au courrier de la mairie de Plouhinec du 23 octobre 2024 l'invitant à donner son avis sur le dossier d'enquête publique au titre de personne publique associée.

C'est pourquoi le Commissaire enquêteur a demandé à rencontrer le SIVOM le 13 mars 2025 afin d'avoir son point de vue sur le dossier d'enquête publique et plus spécialement la partie consacrée au zonage des eaux usées. Ce rendez-vous a permis de mettre en évidence :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- Que la cartographie des eaux usées proposées par le cabinet IRH (dans le dossier d'enquête publique) n'était pas celle du SIVOM,
- Qu'aucune délibération officielle n'avait été prise par ce syndicat concernant l'approbation d'un plan de zonage.

Après contacts avec la mairie de Plouhinec, le SIVOM par une délibération du 21 mars 2025

- « *Approuve le rapport présenté et les modifications d'assainissement des eaux usées proposées,*
- *Autorise la commune de Plouhinec à soumettre la modification du zonage à enquête publique sans le cadre de la modification de son PLU* ».

Le Commissaire enquêteur fait remarquer que cette autorisation officielle intervient le dernier jour de l'enquête publique, hors prolongation.

De plus, le rapport de bureau d'études IRH, partie prenante du dossier d'enquête publique, d'une pagination de 122 pages se révèle peu lisible, truffé d'acronymes non développés et de calculs scientifiques mal expliqués. Le résumé non technique en page 122 est constitué de 5 phrases constituant au total 9 lignes !

Le 26 mars 2025, le SIVOM envoie par email un rapport de 8 pages daté du 21 mars 2025 sans préciser s'il complète ou se substitue au rapport IRH et sans que ce document n'ait été inclus dans le dossier d'enquête publique. A ce rapport est annexé une délibération du comité syndical qui « *Approuve le rapport présenté et les modifications d'assainissement des eaux usées proposées* ».

3) La participation du public

Si la participation a été très forte, avec plus de 200 visiteurs sur les 7 permanences et 94 observations déposées, elle ne concerne nullement le sujet du zonage d'assainissement des eaux usées, le public étant focalisé sur le changement de zonage induit par la révision du PLU.

II Analyse et conclusions du Commissaire enquêteur

1) Analyse du Commissaire enquêteur

L'analyse du Commissaire enquêteur repose à la fois sur le rapport du bureau d'études IRH, partie prenante du dossier d'enquête publique et sur le rapport du SIVOM de mars 2025 (envoyé le 26 mars 2025 à la mairie de Plouhinec), tout en rappelant sa légitimité juridique mal fondée. Il constate que des différences mineures existent entre ces deux documents sans remettre en cause réellement l'un ou l'autre de ces deux documents.

Le bilan et conclusion de ce rapport du SIVOM est reproduit ci-après :

« 3. *Bilan*

La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Plouhinec aboutit à exclure du zonage collectif un certain nombre de parcelles non raccordables pour lesquelles il n'y a pas de projet d'extension de réseau sur le court terme.

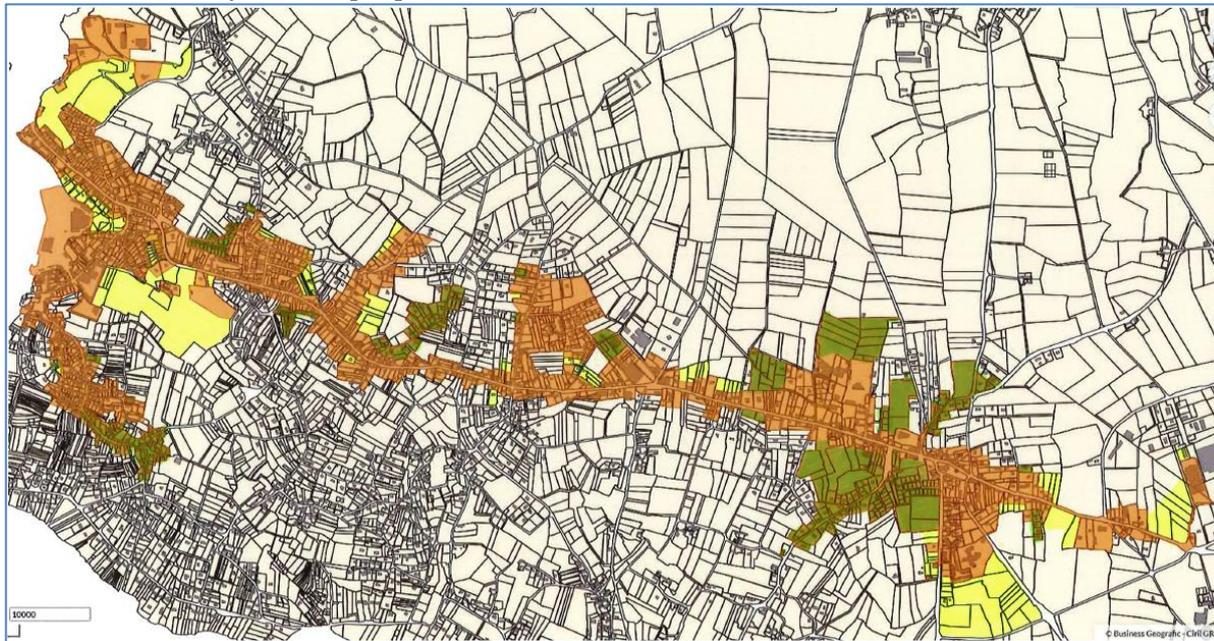
A contrario, plusieurs secteurs déjà raccordables y sont intégrés.

Trois secteurs qui feront l'objet d'extensions de réseau par le SIVOM sont également inclus dans la zone d'assainissement collectif, ainsi que 5 zones à urbaniser dont les réseaux devront être pris en charge par les aménageurs avant leur rétrocession vers le syndicat. »

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

La carte des modifications proposées est la suivante :



Légende :

Les zones en vert correspondent aux zones à inclure au zonage collectif actuellement en vigueur, en jaune celles à exclure, en orange la zone de collectif qui reste identique.

La MRAe, dans son avis rendu le 31 janvier 2025, fait une recommandation au sujet de la gestion des eaux usées :

« La commune de Plouhinec est reliée à la station de traitement des eaux usées (STEU) d'Audierne-Lespoul, localisée à Pont-Croix, dont la réserve de capacité en charge organique⁴³ est d'environ 5 000 EH. Celle-ci est donc en capacité de traiter la charge supplémentaire induite par le projet de révision du PLU. De plus, la masse d'eau réceptrice du rejet est de bonne qualité et le dossier, dans son annexe sanitaire, apporte la démonstration de la faible influence de la STEU sur le milieu et la qualité du cours d'eau.

Pour ce qui est de l'assainissement non collectif (ANC), la commune compte 2 330 installations. Selon le dossier, sur la commune, 48 % des installations (1 116) sont non conformes (dont 17 non conformes avec risques et 17 absences d'installation). Même si peu d'installations présentent des risques avérés pour l'environnement, compte tenu du nombre important d'installations non conformes, dont de nombreuses sont proches du littoral, l'ANC doit faire l'objet de mesures et d'engagements concrets, aujourd'hui absents du dossier présenté, de la part de la commune et de l'intercommunalité.

L'Ae recommande de présenter des mesures concrètes conduisant à la réduction du nombre d'installations d'assainissement non collectif non conformes ».

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte la précision suivante à cette recommandation :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« Le réseau d'assainissement collectif est favorisé et a été étendu dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées. Par ailleurs, celui-ci précise dans le zonage que la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif non conformes suivie par la commune de Plouhinec avec l'assistance des services de la Communauté de communes Cap Sizun permettra de réduire l'impact des rejets sur la qualité des cours d'eau ».

2) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

Après avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public, et enfin avoir procédé à sa propre analyse, le Commissaire enquêteur constate que :

- Le rapport du SIVOM rend une conclusion claire, en s'appuyant notamment sur le rapport IRH, document inclus dans le dossier d'enquête public,
- Ce rapport, hors champ de l'enquête publique, n'a pu être porté à la connaissance de la mairie dans les délais impartis,
- La MRAe porte un avis circonstancié auquel la mairie de Plouhinec a répondu.

En conséquence, le Commissaire enquêteur **émet un avis favorable** sur le zonage d'assainissement des eaux usées tel que présenté dans le dossier d'enquête avec la recommandation suivante :

RECOMMANDATION :

- **Approbation du rapport du SIVOM de mars 2025 par le conseil municipal de Plouhinec**

Penmarch, le 21 Avril 2025

Paul GALAN
Commissaire enquêteur


Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
117, rue des Marais
29760 PENMARC'H

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES **A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

I Déroulement de l'enquête

1) Une coopération exemplaire avec la Mairie de Plouhinec

La préparation de l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et les formalités juridiques ont été accomplies en temps et en heure (arrêté d'ouverture, affichage légal, autres affichages, etc...). Le souhait du Commissaire enquêteur de disposer d'une salle adéquate a été exaucé rapidement.

Le déroulement de l'enquête a également été sans accroc ; les différentes demandes du Commissaire enquêteur ayant été acceptées (affichage de la cartographie, affichage des cartographies comparées PLU 2011 et projet de PLU). Six permanences ont été programmées pour mieux répondre aux demandes du public.

En raison de la forte affluence constatée dès la 2^{ème} permanence du 24 février 2025, le Commissaire enquêteur a souhaité prolonger l'enquête d'une semaine avec la tenue d'une permanence supplémentaire le 28 mars 2025 ; acté par un arrêté municipal du 3 mars 2025.

2) La participation du public

La participation a été très forte, avec plus de 200 visiteurs sur les 7 permanences et 94 observations déposées. Toutes concernent la révision du PLU et plus particulièrement les changements de zonage. Les statistiques sont les suivantes :

- 94 observations de 85 personnes différentes,
- 300 pages environ,
- 35 observations (37%) contenaient des pièces jointes : plans, cartographies, documents juridiques, documentations diverses, extraits du dossier d'enquête publique,
- 3 observations ont été déposées par des cabinets d'avocats,
- 78 observations concernent le changement de zonage (68 de U vers N, 9 de U vers A, 1 de N vers U),
- 89 observations concernent une parcelle en particulier, 5 s'intéressent à la révision du PLU en général.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

II Contenu du projet de révision du PLU

1) Analyse du règlement écrit et de la cartographie

a) Comparaison du PLU en vigueur et du projet de PLU

Le projet de PLU présenté à l'enquête publique est plus détaillé que le PLU en vigueur, particulièrement pour la zone U

Zone	Règlement en vigueur	Zone	Projet de règlement
Uh	destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat	Uha	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains denses de centralité
Uhb	couvre l'agglomération du bourg, et les formes urbaines périphériques.	Uhb	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques
Uhc	correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu	Uhb1	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques
Ui	regroupant les activités à caractère... industriel, artisanal, commercial tertiaire...à l'extérieur des zones d'habitat	Uhb2	Zone urbaine à vocation d'habitat...correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques, présentant des hauteurs moins élevées
Uc	activités à vocation commerciale dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat ("Ty Frapp")	Uhc	Zone urbaine densifiable à vocation d'habitat
UL	Installation d'équipements de sport et de loisirs	Ui	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
Ut	activités et équipements touristiques	Uic	Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
Ut1	activités de camping caravanning	Ue	Zone urbaine à vocation de services et équipements d'intérêt collectif
Up	activités du port	Up	Zone urbaine à vocation d'activités portuaires
AU	parties du territoire destinées à être aménagées. Parcelles ne disposant pas d'équipements généraux suffisants zone opérationnelle immédiatement	Uru	Zone urbaine destinée à des opérations de renouvellement urbain
1AU	secteur à vocation d'habitat moyennement dense,	Ut	Zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques
1AUhb	secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu	Ut1	Zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques (hôtel)
1AUhc	secteur à vocation d'activités commerciales ou de services	1AUh	Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles
1AUc	secteur à vocation d'activités commerciales ou de services	1AUha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains denses
2AU	Urbanisables à moyen ou long terme	1AUhb	Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles
2AUL	à vocation future de sport, loisirs et/ou équipements collectifs	1AUI	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
		1AUe	Zone à urbaniser à vocation de services et équipements d'intérêt collectif
Zone	Règlement en vigueur	Zone	Projet de règlement
A	Préservation et développement des activités agricoles	A	Zone agricole
N	Espaces naturels non constructibles	Aspa	Zone agricole destinée à conforter la SPA
Nc	Activités extractives autorisées	N	Zone naturelle
Nh et Nhp	Adaptation des constructions non agricoles déjà existantes	Ns	Zone naturelle à protéger en application de l'art, L 121-23 du CU (protection et sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral)
Nr	Adaptation et changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes	Nm	Zone naturelle correspondant à l'espace maritime
Nmo	Zone de mouillages autorisés sur le domaine public maritime	Ni	Zone naturelle à vocation économique (garages automobiles RD 784)
Np	Terrains naturels inclus dans un périmètre de protection de captage d'eau potable	Nip	Zone naturelle à vocation économique portuaire (chantier naval)
Ns et Nsm	Espaces et milieux littoraux à préserver (art, L 146-6 CU)	Nulm	Zone naturelle destinée à la pratique des activités ULM
Na	délimitant les parcelles batiées exclues des espaces identifiés remarquables (art, L 146-6 CU)	Ne	Zone naturelle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (décharge + collègue + CTM)
Nzh	Zones naturelles humides à préserver	Nt	Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique (Camping)
NL	Installation d'équipements légers de sport et de loisirs		
Nt	Installation d'équipements légers de tourisme		
Nport	Installations et équipements liés au port		

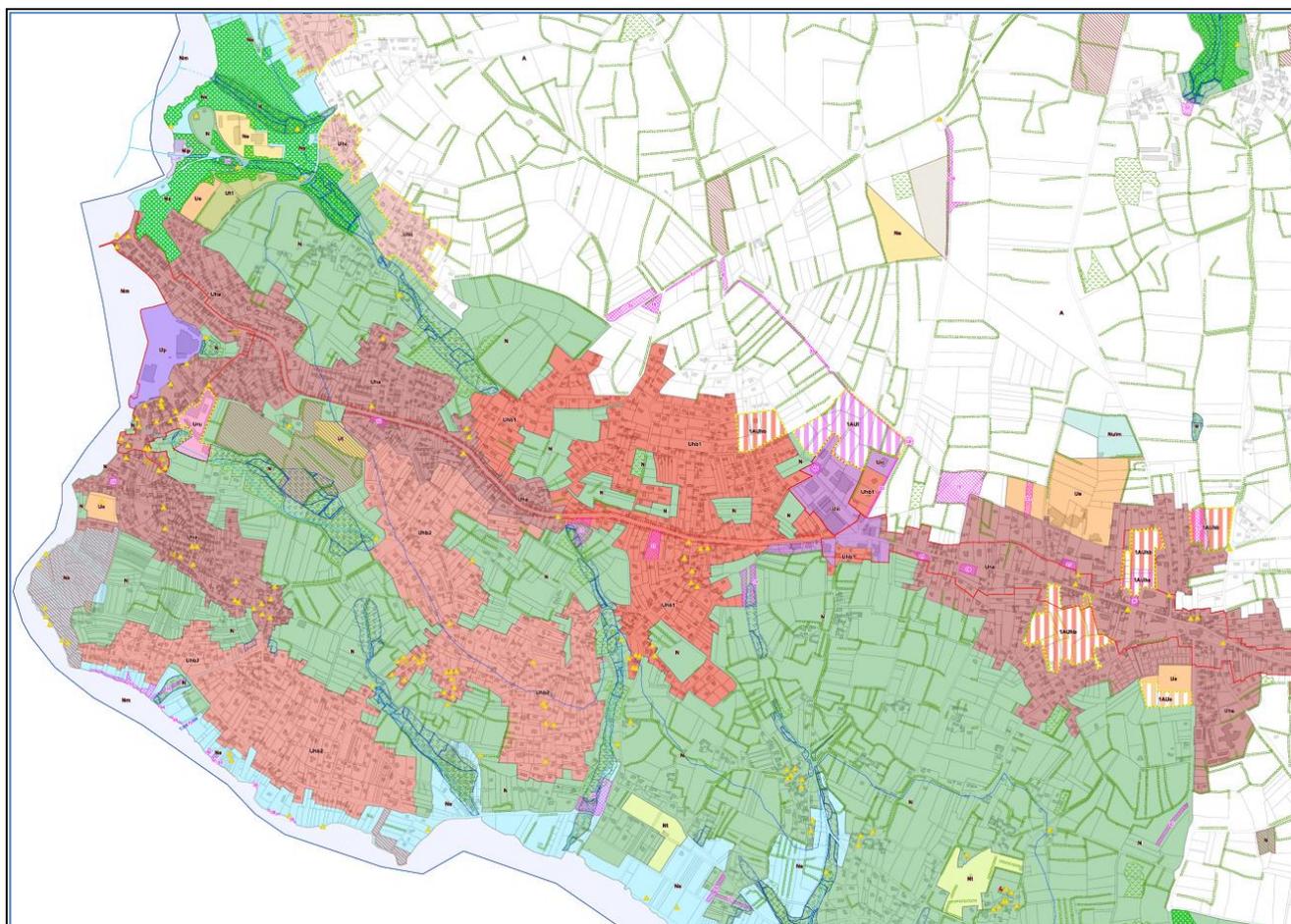
Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Le règlement écrit, complet, rappelle les dispositions et sous destinations prévues par le Code de l'urbanisme ainsi qu'un lexique. Il rappelle dans un titre 2 les dispositions applicables à toutes les zones, puis dans un titre 3, les dispositions applicables à chaque zone et sous zone.

Les dispositions de chaque zone sont précédées d'un tableau synthétique facilitant la lecture en indiquant ce qui est interdit, autorisé et autorisé sous conditions.

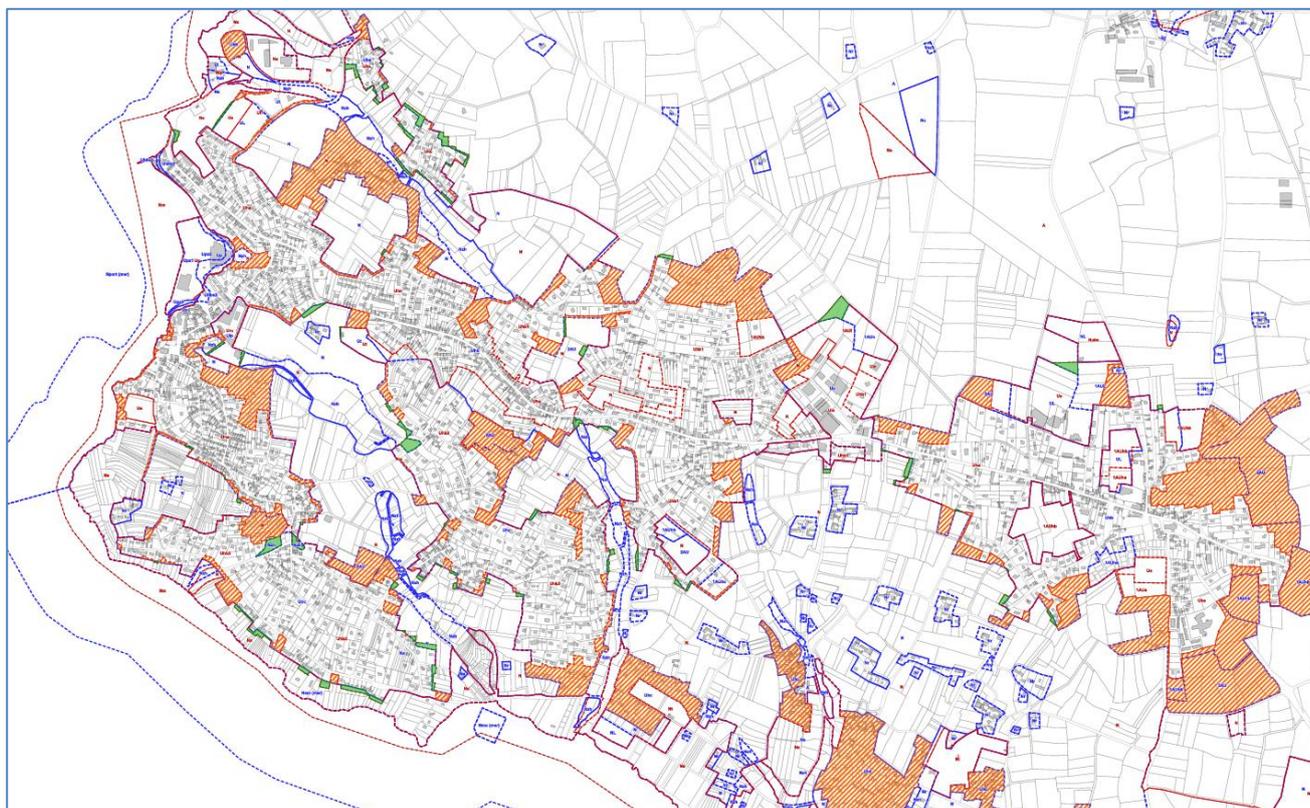
L'élément central du projet de PLU est la cartographie permettant de voir les changements importants opérés entre les différentes zones par rapport au PLU en vigueur.



Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

La cartographie suivante montre les changements (zones hachurées) opérées entre le PLU en vigueur et le projet de PLU :



Le tableau des évolutions entre les zonages (Evaluation environnementale chap. 4.1.3.2, page 57) montre clairement les grandes orientations du projet de PLU, à savoir :

- Une forte baisse des zones urbaines U et à urbaniser AU, passant de 461,8 ha à 305,39 ha, soit une diminution de 156,4 ha. Ces surfaces représentent 15,2% du PLU actuellement pour 10,4% dans le projet de PLU ;
- Les zones UHb1 et UHb2 passent de 217,5 ha actuellement (zonage UHb) à 120,03 ha soit une baisse de 97,83 ha ;
- A contrario la zone N stricto sensu passe de 248,20 ha actuellement à 660,11 ha dans le projet de PLU, soit une augmentation de 411,91 ha. Cette zone N représente donc à ce jour 8,9% du PLU en vigueur et représentera 23,8% dans le projet de PLU ;
- Le Commissaire enquêteur note que, dans le projet de PLU, les zones 2AU du PLU en vigueur ont totalement disparu (cf. supra).

Il est indéniable que la problématique centrale de la révision réside dans cette volonté affirmée de la municipalité de limiter l'urbanisation tout en préservant, voire en développant, les espaces naturels.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

	PLU en vigueur	PLU révisé	Différence en ha	Evolution en %
Zones urbaines (U)	422,05	290,17		
Ue		10,63		
Uha		112,48		
Uhb	217,50			
Uhb1		51,6		
Uhb2		68,43		
Uhbx1	0,09			
Uhbx2	0,27			
Uhc	124,72	12,44		
Uhd	12,42			
Uc	12,13		131,9	-31,25%
Ui	29,38	17,9		
Uic		7,31		
Uip	1,68			
UL	11,91			
Up	0,40	4,16		
Upx1	2,96			
Upx2	0,79			
Uru		1,69		
Ut	2,44	1,24		
Ut1	5,36	2,29		
Zones à urbaniser (AU)	39,75	15,22		
1AUha		0,63		
1AUhb	9,26	8,91		
1AUhc	0,94			
1AUc	1,72			
1AUi		4,78	24,5	-61,71%
1AUe		0,9		
1AUL	2,75			
2AU	25,08			
Zone agricole (A)	1506,25	1528,81		
A	1506,25	1527,94	-22,6	1,50%
Aspa		0,87		
Zone naturelle (N)	804,00	939,14		
N	248,20	660,11		
Na	0,78			
Nc	2,99			
Ne		4,75		
Nh	8,13			
Nhp	0,94			
Ni		1,05		
Nip		1,05		
NL	3,88			
Nm		152,98	-135,1	16,81%
<i>Nmo (mer)</i>	<i>0,84</i>			
Np	69,76			
<i>Nport (mer)</i>	<i>38,82</i>			
Nr	59,30			
Ns	263,23	262,21		
<i>Nsm (mer)</i>	<i>237,23</i>			
Nt	2,41	7,59		
Nulm		2,38		
Nzh	141,58			
Nzhp	2,80			
Total	2772,1	2773,3		

* Les zonages en mer (en gris italique) n'ont pas été comptabilisés dans le calcul

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

b) Des inexactitudes dans le règlement et la cartographie

Si le règlement écrit semble complet (cf. paragraphe a), il n'est pas exempt d'erreurs et d'inexactitudes qui nuisent à sa fiabilité. De même des erreurs cartographiques ont entaché l'exactitude des informations.

La question d'une zone 2AU

La MRAe fait remarquer qu'une zone n'a pas été libellée correctement, en fonction de sa réelle destination (page 15 du rapport) :

« Il est nécessaire de classer en zone d'urbanisation à long terme (2AU), l'intégralité des secteurs d'urbanisation à court terme (1AU) dans l'attente des éléments démontrant la pérennité de l'alimentation en eau potable, tels qu'ils sont attendus ».

Dans l'évaluation environnementale du dossier d'enquête publique (chap. 4.1.3.1, page 53) cette absence est ainsi justifiée :

« Le PLU de Plouhinec ne prévoit pas de zones 2AU, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine à moyen ou long terme. Toutefois, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est défini dans les OAP sectorielles et qui identifie :

- Des secteurs prioritaires : il s'agit des secteurs du Château d'eau et de Trébeuzec, ainsi que des extensions du cimetière et de Ty Frapp ;

- Zone secondaire : Il s'agit du secteur Nord de la Mairie, dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à compter de 2027 ;

- Zone tertiaire : Il s'agit du secteur centre-bourg, dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à compter de 2030 ».

La municipalité dans son mémoire en réponse a répondu de la façon suivante :

« La Communauté de communes va prendre la compétence eau potable à compter du 1^{er} janvier 2026. Ces réflexions sur les enjeux de sécurisation en eau potable, qui ne sont pas uniquement du ressort de la commune de Plouhinec, seront étudiées à une échelle supra-communale dans les années à venir. »

- **Le Commissaire enquêteur estime la réponse insuffisante car ne répondant pas directement à la question posée, à savoir si elle comptait conserver ces secteurs en 1AU (urbanisation à court terme) ou si elle faisait droit à la demande de la MRAe en reclassant ces secteurs en 2AU (urbanisation à long terme).**

Erreur de libellé : zone 2AUh ?

Le règlement des zones Ui, Uic, Ue et 1AUe comporte, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une référence à un secteur 2AUh qui n'existe pas dans le projet de PLU.

- **Le Commissaire enquêteur regrette cette erreur dans un document normatif.**

Emplacement réservé n°11 non conforme

L'emplacement réservé n°11 « Création d'un parc de stationnement et création d'une liaison douce » fait actuellement l'objet d'un permis de construire de 3 logements (construction en cours) qui n'a rien à voir avec l'objet même de cet emplacement réservé.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- **Le Commissaire enquêteur estime que le dossier d'enquête publique aurait dû être mis à jour ou faire savoir au Commissaire enquêteur que la commune abandonnait cet emplacement réservé.**

Marge de recul vis-à-vis des routes départementales

Le Commissaire enquêteur avait relevé cette lacune ; absence que relève également le département du Finistère dans son avis :

« Il n'apparaît pas sur les documents graphiques les marges de recul vis-à-vis des routes départementales hors agglomération ».

La municipalité, dans son mémoire, a apporté la réponse suivante :

« Pour des raisons de lisibilité des documents graphiques et au regard d'éventuelles évolutions ultérieures des limites de l'agglomération, les marges de recul par rapport aux RD n'ont pas été représentées sur le plan de zonage. Néanmoins, les dispositions applicables figurent au sein du règlement écrit « dispositions règlementaires relatives au réseau routier départemental ».

- **Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui ne semble pas totalement convaincante.**

Erreurs cartographiques

L'observation n°29 fait part d'une erreur cartographique, susceptible d'avoir entraîné une mauvaise appréciation du zonage :

« J'attire votre attention sur une erreur matérielle affectant le plan de modification du PLU En effet, le plan présenté ne reflète pas la réalité du terrain dans la mesure où les constructions sur les parcelles YM 196 et YM 198, voisines de la parcelle YM 48, n'y figurent pas. Cette erreur matérielle a pu entraîner une erreur d'appréciation ».

De même pour l'observation n°49 :

« Sur la parcelle YV 118 : Des éléments paysagers identifiés sont inexistantes depuis de nombreuses années ».

L'auteur de l'observation n°72 relève plusieurs erreurs cartographiques d'une certaine importance :

« Dans le projet de PLU, ce terrain apparaît comme terrain agricole. Compte tenu de sa taille et de sa localisation, il n'est pas en situation de recevoir des cultures de grand champ.

Je note que les constructions sur YD 138 et YD 14 ne figurent pas sur le plan de zonage.

Je précise que la limite paysagère avec la parcelle YD14 n'existe pas, cette modification étant sans doute liée au projet de construction autorisé sur la parcelle YD14 ».

- **Le Commissaire enquêteur regrette ces erreurs cartographiques susceptibles d'avoir entraîné une mauvaise appréciation des zonages à effectuer.**

c) Une absence regrettable

Le Commissaire enquêteur constate que la législation sur les résidences saisonnières n'a pas été retenue (article L 151-14-1 du code de l'urbanisme).

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse »

- **Plouhinec étant une commune à fort potentiel touristique, il est regrettable que cette dernière n'ait pas intégré dans le projet de PLU cet article du code de l'urbanisme alors même que de l'aveu des élus, le logement des résidents permanents est un problème crucial.**

2) La conformité aux normes supra communales

L'évaluation environnementale du dossier d'enquête publique affirme que le futur PLU est compatible avec le SCOT Ouest Cornouaille, le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Ouest Cornouaille (chap. 3, pages 27 et s.). Sans remettre en cause ces affirmations, il semble plus judicieux d'analyser ces conformités au regard des organismes chargés de la mise en application de ces normes, à savoir :

- SRADDET et loi ZAN > Région Bretagne
- SAGE et SDAGE > OUESCO
- SCOT > SIOCA

a) Le SRADDET et la loi ZAN

Dans son avis en date du 20 novembre 2024, le chef du service aménagement, foncier et habitat de la région Bretagne écrit :

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027. et les PLU-I le 22 février 2028.

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

b) le SAGE et le SDAGE

La commission locale de l'eau du SAGE Ouest Cornouaille (OUESCO) a envoyé l'avis n° 032024 le 23 décembre 2024. Dans son résumé final, elle précise :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« La CLE de l'Ouest Cornouaille... décide à l'unanimité de donner un avis favorable au projet de PLU... assorti des éléments suivants :

La CLE souligne la qualité du projet vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et de la protection des milieux aquatiques.

En outre, elle recommande :

- De poursuivre le travail de diagnostic du linéaire bocager et préconise de classer les haies et talus boisés stratégiques pour la gestion de l'eau au titre de Espaces boisés classés » ;
- D'apporter une vigilance particulière à l'impact du projet d'extension du port de Poulgoazec ;
- De démontrer la capacité d'accueil de la commune vis-à-vis de la ressource en eau ».

c) le SCOT Ouest Cornouaille

Notons préalablement que le document complet du SCOT Ouest Cornouaille comporte 388 pages sans sommaire détaillé ni pagination claire.

Le SIOCA (Syndicat Intercommunautaire Aménagement Ouest Cornouaille) émet un avis favorable tout en émettant quelques observations :

« 1. Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCoT, le secteur de Poulhervé a été identifié comme SDU. Le SCoT demande cependant que le secteur soit couvert par une OAP avec une vigilance particulière sur la prise en compte du cours d'eau, des zones humides et de la Trame Verte et Bleue. Cette vigilance sur les enjeux environnementaux existants en limite du SDI mériterait d'être davantage prise en compte et développée dans l'OAP.

Réponse de la municipalité : Pas de modification de l'OAP envisagée. Une bande tampon inconstructible a d'ores et déjà été mise en place.

2. Le PADD présente un objectif de valorisation des lignes de transport en commun régionales en améliorant la qualité des espaces publics et des liaisons douces autour des aires de rabattement des stations, notamment dans le centre bourg historique. Le comité syndical relève cependant que ce point n'est pas repris au sein des OAP sectorielles. Il serait intéressant de l'intégrer aux réflexions d'aménagement.

Réponse de la municipalité : Les OAP sectorielles seront amendées en ce sens.

3. Le comité syndical encourage également l'élaboration d'un schéma directeur des liaisons douces permettant d'assurer une continuité des circulations douces sur la commune.

Réponse de la municipalité : En cours de finalisation. Intégration lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

4. Les orientations du SCoT prévoient de veiller à ce que les projets de développement ne génèrent pas un impact significatif sur la sécurité ou la fluidité des axes structurants. Au regard de la localisation de certaines zones à urbaniser en bordure de la RD 784, le comité syndical encourage la commune à analyser leurs impacts sur la circulation routière.

Réponse de la municipalité : L'évaluation environnementale sera complétée en ce sens.

Le comité syndical pense qu'il serait également intéressant d'intégrer au PLU révisé l'étude sur les assainissements non collectifs des SDU, réalisée lors de leur délimitation dans le PLU en vigueur.

Réponse de la municipalité : L'évaluation environnementale sera complétée en ce sens. »

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Par ailleurs la MRAe, dans son avis délibéré, émet l'observation suivante :

« Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la ZACOM de Ty Frapp au regard des besoins justifiés et des modalités posées par le SCOT Ouest Cornouaille ».

Ce à quoi la municipalité a répondu : « *Le secteur d'extension de Ty Frapp n'est pas une extension de la ZACOM, mais la création d'une nouvelle ZA (artisanale). Il fait l'objet d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation à court et moyen termes défini dans l'OAP afin de maîtriser davantage l'accueil des nouvelles entreprises* ».

- **Le Commissaire enquêteur estime que le PLU devra néanmoins argumenter ce choix d'aménagement de la commune, au regard des dispositions d'aménagement définies par le SCOT, d'autant que le règlement écrit du projet de PLU sur cette zone, n'autorise pas l'artisanat et le commerce de détail mais uniquement les commerces de gros, l'industrie, les entrepôts et les bureaux.**

III Les changements de zonage : la question de la zone N

1) Objectifs

Un des objectifs des changements de zonage opérés par le projet de PLU est bien d'éviter l'étalement urbain et de favoriser le centre bourg.

Cet objectif se retrouve tout d'abord dans les axes 2 et 3 du PADD qui indiquent :

« *Axe 2 : Un développement urbain équilibré et axé sur la solidarité*

- *Développer une offre de logements équilibrée et intergénérationnelle,*
- *Rendre accessible à tous un cadre de vie de qualité.*

Axe 3 : Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale

- *Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources,*
- *Préserver la richesse du patrimoine paysager,*
- *Engager la requalification des formes urbaines et architecturales ».*

Ces axes très généralistes et englobants ne donnent au final aucune indication sur les changements précis de zonage qui seront effectués. Il faut se référer au résumé non technique, chap. 4.1.1 pour trouver des indications plus précises :

« *La révision du PLU de Plouhinec prévoit sur plusieurs échéances, s'étendant de 2025 à 2035, d'ouvrir 9,5 ha à l'urbanisation (zone IAU) afin de répondre aux objectifs démographiques du projet de territoire (+0,6% par an) : 500 habitants supplémentaires pour atteindre une population de 4 500 habitants en 2040 et nécessitant la production de 440 logements environ.*

Deux des zones se situent au sein de l'enveloppe urbaine et représentent environ 6 ha (soit 63 % de la surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation.

Il convient également de noter que le SCoT identifie 4 SDU sur la commune de Plouhinec : Perros, Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé ; mais seulement les 3 derniers sont maintenus dans le PLU. En effet, Plouhinec a préféré ne pas identifier de potentiel densifiable, en raison des

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

enjeux relevés sur ce quatrième secteur, liés au contexte agricole (présence d'une exploitation agricole sur le site) et à la présence de zones humides à proximité.

Le développement du territoire (ouverture de 15,22 ha à l'urbanisation toutes vocations confondues) induira indubitablement plusieurs effets négatifs sur l'environnement : dégradation des services écosystémiques assurés par les terres agricoles du centre bourg, exposition possible de nouvelles constructions (et donc de personnes et de biens) aux ruissellements des eaux pluviales, altération du cadre paysager, etc.

Toutefois, les réflexions et les efforts menées par la commune de Plouhinec sur l'optimisation du foncier ont conduit à retirer de l'ouverture à l'urbanisation plus de 60 % des surfaces prévues au PLU en vigueur ».

➤ **Le Commissaire enquêteur fait remarquer qu'il n'y a pas de lien direct ni de justification objective entre l'ouverture à l'urbanisation (zones 1AU) et le retrait de l'ouverture à l'urbanisation (en pratique passage de zones U en N) de 60% des surfaces prévues au PLU en vigueur.**

De plus, comme l'ont fait remarquer la chambre d'agriculture et la MRAe dans leurs avis, la croissance démographique de la commune, revendiquée dans le dossier d'enquête publique, n'est pas réellement établie.

2) Justifications

Les justifications sont à trouver à la fois dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU et dans le mémoire en réponse de la municipalité.

a) Dans le rapport de présentation

Le titre du chapitre III du 2^{ème} tome de ce rapport donne des indications, à savoir : « Justification de la délimitation des zones... ». Le sous chapitre 5 « Dispositions applicables aux zones naturelles » donne à la fois une définition de la zone et une méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation.

Définition de la zone :

« La zone N correspond aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel. »

La méthodologie rappelle (extrait) :

« La réglementation de la zone N vise également à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la richesse des milieux naturels. »

➤ **Le Commissaire enquêteur fait remarquer que ces définitions ne s'appliquent pas ou peu aux parcelles sujettes à observation par leurs propriétaires.**

b) Dans le mémoire en réponse

A la question de la justification des changements de zonage de U en N, la municipalité apporte quatre éléments de réponse :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« 1 Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- **Réponse du CE : Comme précisé infra, de nombreuses parcelles passant en zone N sont dans des secteurs déjà urbanisés et viabilisés, répondant à la définition du code de l'urbanisme**

2 Conformément à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), l'identification des enveloppes urbaines de la commune de Plouhinec s'est faite suivant les critères définis dans le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Ouest Cornouaille. Celui-ci fait mention de différents secteurs pouvant être urbanisés sur le territoire, à savoir :

- Le Bourg, qualifié d'agglomération au sens de la Loi Littoral ;
- Le secteur de Lesvenez, qualifié de village économique au sens de la Loi Littoral ;
- Les secteurs de Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé, qualifiés de secteurs déjà urbanisés au sens de la Loi Littoral.

- **Réponse du CE : Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT Cornouaille précise dans son chapitre 2-B (page 33 et s.) :**

« [les objectifs résidentiels] passent par un développement accru de l'urbanisation dans le tissu urbain et des objectifs de densité ambitieux ».

« Cette consommation d'espace tient compte d'un objectif important des besoins à trouver dans l'enveloppe urbaine existante. Là encore, des espaces enclavés non exploités et sans intérêt naturel seront, quel que soit leur classement, réputés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et non décomptés de la consommation d'espace ».

Comme le souligne le DOO, l'ouverture à l'urbanisation des zones situées dans le tissu urbain devrait être privilégié par rapport à des secteurs en extension

3 Une délimitation qui se fait sur la base de critères (cumulatifs) suivants (critères issus des différentes législations en vigueur et des nombreuses jurisprudences en la matière) :

- L'identification préalable de chaque « entité » par le SCoT ;
- La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes) ;
- La morphologie urbaine et la densité ;
- La préservation des coupures d'urbanisation ;
- La protection des espaces boisés significatifs et des espaces remarquables et caractéristiques du littoral ;
- La protection de l'activité agricole.

4 Le résultat du tracé de l'enveloppe urbaine, qui est par la suite traduit en zones urbaines sur le règlement graphique, figure au sein du rapport de présentation tome 1. La méthodologie y est explicitée et étayée par des cartographies.

Le PLU en vigueur datant de 2011, les législations en matière d'aménagement du territoire ont largement évolué depuis, intégrant des préoccupations environnementales croissantes. Le passage de

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

zones U définies en 2011 vers des zones A ou N apparaît inévitable. Le porter à la connaissance de l'Etat comporte un rappel des principales dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de planification de l'urbanisme ».

Enfin, aux questions posées par le Commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse sur les protestations de nombreux propriétaires affectés par ce changement, la municipalité a apporté la réponse suivante dans son mémoire :

« La réponse apportée à un grand nombre d'observations formulées lors de l'enquête publique est la suivante : la parcelle considérée n'est pas située au sein de l'enveloppe urbaine et n'a pas pu être identifiée comme localisation pour l'extension de l'urbanisation. Cet aménagement répond aux objectifs de modération de consommation de l'espace, introduits par les lois Grenelle I et II et renforcés par la Loi ALUR puis plus récemment par la loi Climat et Résilience ».

➤ **Le Commissaire enquêteur prend acte de cette réponse mais, au vu des cas particuliers présentés, reste dubitatif sur la notion « d'enveloppe urbaine » (cf. 3).**

3) Une problématique de définition

➤ **Passer 1 249 parcelles de U en N (ou A) ne respecte ni la notion de continuité urbaine ni la définition même de la zone N.**

a) La notion de continuité urbaine

Il est indéniable que la commune de Plouhinec s'est développée le long de la route départementale et était à l'origine un « village-rue ». Il est également indéniable que cette continuité urbaine s'étend à ce jour depuis le centre bourg (mairie-église) jusqu'à Audierne. Recentrer l'urbanisation au « centre bourg » semble louable mais ne doit pas être envisagé sans tenir compte de la structure urbaine de la commune.

Le PADD (axe 3, chap. A, page 22) contient in fine la même analyse :

« Conforter les espaces urbanisés, à savoir : ▪ L'agglomération : partant du centre-bourg historique de Plouhinec et allant jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier ».

Cette définition est reprise au mot près dans le rapport de présentation, tome 1, page 62 :

« L'enveloppe urbaine du Bourg de Plouhinec s'étend du bourg historique de Plouhinec jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs urbanisés de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier.

Cette délimitation répond au faisceau d'indices susvisés, à savoir :

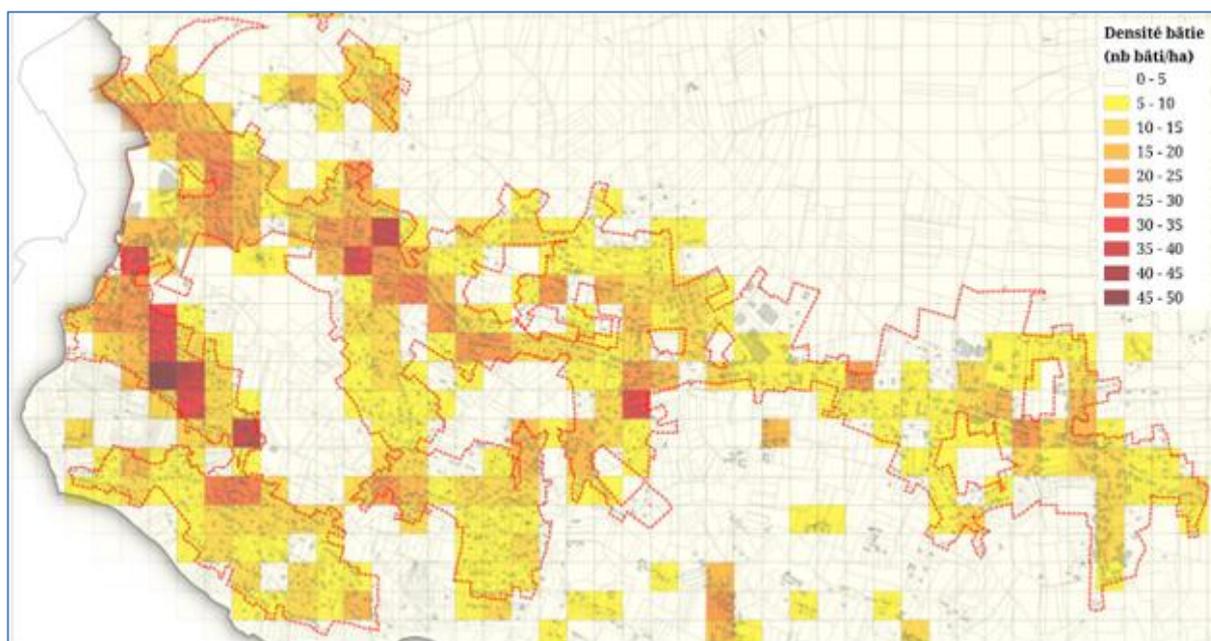
1/ Une identification préalable par le SCoT. Identification préalable qui manque de clarté : le SCoT actuellement en vigueur identifie le « bourg » sans préciser son étendue. La version révisée de ce dernier (en cours) permettra de préciser ce qu'est entendu par « bourg » et viendra donc conforter la délimitation retenue au sein du présent PLU.

2 / La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes) ».

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Les cartographies existantes de la commune démontrent le caractère, certes diffus, mais réel d'urbanisation quasi continue :



Le diagnostic territorial du même rapport reprend les mêmes conclusions (page 30) :

« La commune de Plouhinec s'est développée de façon linéaire le long de la RD 784, depuis son bourg historique jusqu'au port localisé à l'Ouest (port de Poulgoazec), ainsi qu'à proximité du littoral, en façade sud-ouest. Plouhinec compte également des hameaux plus ou moins importants, répartis de manière éparse sur l'ensemble de son territoire.

L'agglomération de Plouhinec est relativement peu dense. La commune présente en effet un patchwork de grandes parcelles bâties et de terrains enherbés, enclavés au milieu du tissu urbanisé ».

b) La définition juridique des zones

➤ Définition de la zone N

L'article R151-24 du Code de l'urbanisme définit la zone N :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Notons par ailleurs que cette définition est reprise quasiment in extenso dans le chapitre III du 2^{ème} tome de rapport de présentation tome 2.

➤ **De nombreuses parcelles, en zone N dans le projet de PLU, ne répondent nullement à ces critères.**

➤ Définition de la zone U

L'article R151-18 du Code de l'urbanisme définit la zone U

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

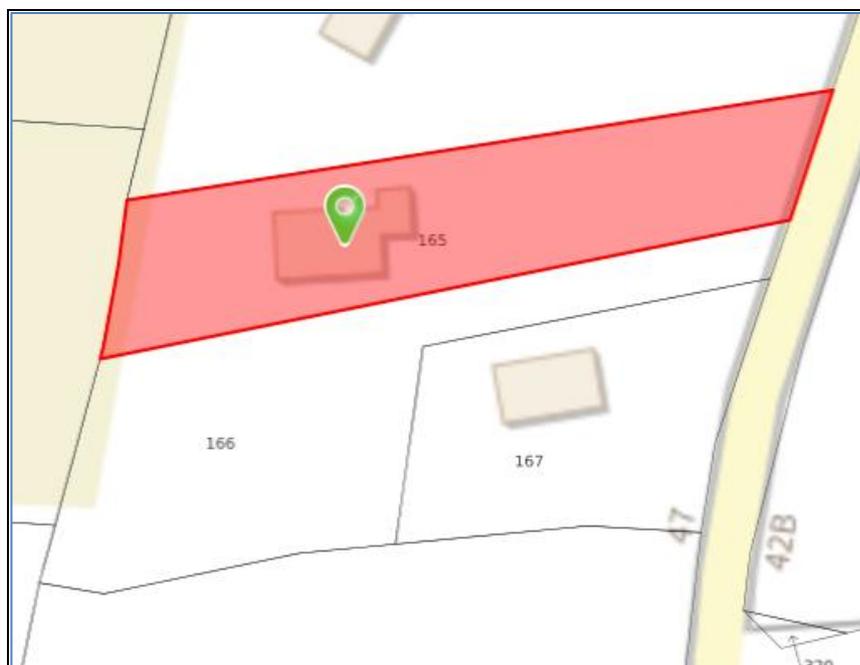
➤ **Des parcelles, en zone N dans le projet de PLU, répondent à cette définition.**

➤ Définition de la zone A

L'article R151-22 du code de l'urbanisme définit la zone A

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

➤ **Les parcelles ZE 165 et 166, qui passeraient de U en A, comprennent une habitation (sur ZE 165) depuis plusieurs années et n'ont aucun « potentiel agronomique, biologique ou économique ».**



Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025



IV Des problématiques non résolues

1) Problématique générale

Il faut préalablement noter l'importance du changement opéré :

- 1249 parcelles passent de U en N (ou A),
- La zone N globale (avec les sous zones) représente 804 ha actuellement et représenterait 939,14 ha dans le projet, **soit + 135 ha**. Cette zone représente actuellement 29% du territoire. Elle représenterait 34% dans le futur PLU,
- Les zones U et AU perdent 156,4 ha. La zone A progresse légèrement de 22,9 ha

Cette importance est soulignée dans l'unique observation s'intéressant à la globalité du PLU :

Observation n° 71 envoyée par email par M. Jean-Jacques LE GOFF le 26 mars 2025

« Le zonage N, + 135,1 ha dans le cadre de la révision en cours, me surprend.

Les critères affichés au rapport de présentation, T2 – page 61, reprennent l'article R151-24 du CU, 1° et 3° : ces critères ne semblent pas applicables à de petites parcelles constituant des jardins entièrement clôturés d'habitations implantées sur des superficies de l'ordre de 350m².

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

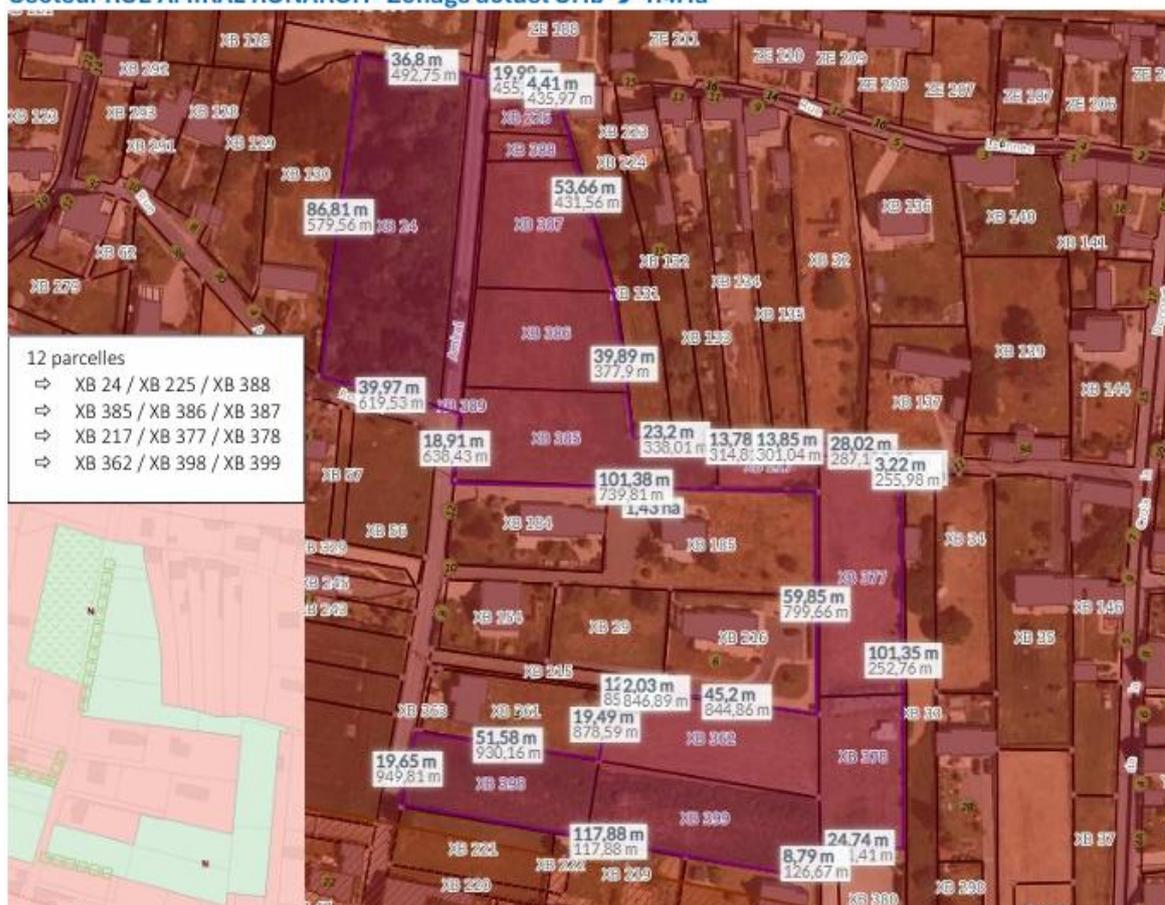
Le zonage N de ces jardins clos est pénalisant car, faute d'une superficie constructible suffisante, la construction d'une annexe en N n'est pas autorisée par le règlement qui n'y permet des constructions que si la construction existante est elle-même en N ».

2) Des parcelles enclavées dans un environnement urbain

Parmi les observations déposées, 24 parcelles peuvent être considérées comme enclavées entre deux constructions ou figurant dans un environnement très urbain.

Le secteur de la rue de l'Amiral Ronach est symptomatique à cet égard :

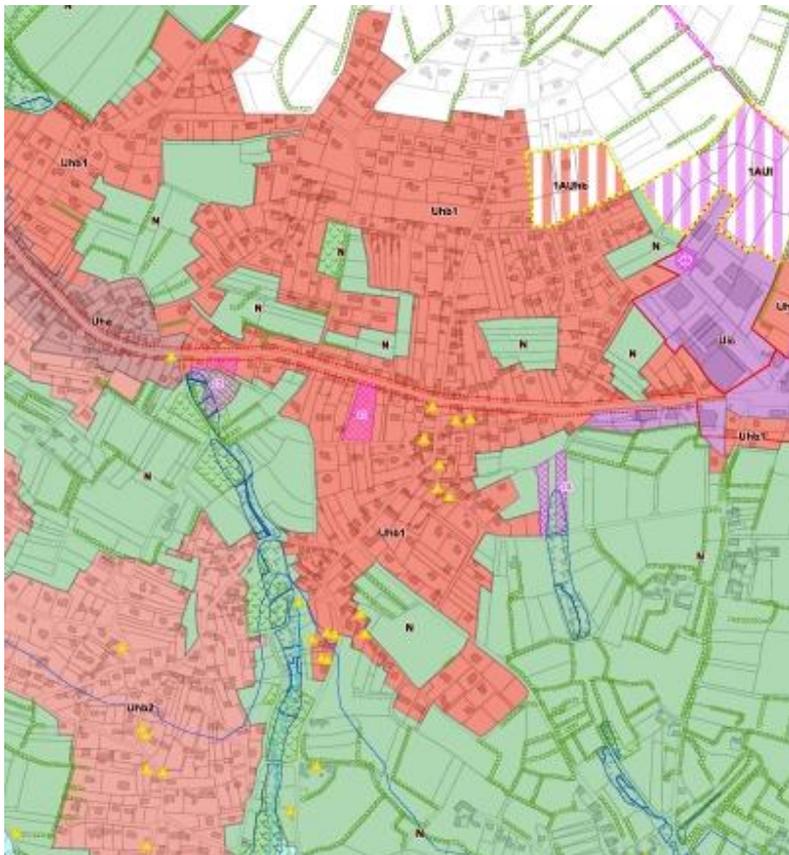
Secteur RUE AMIRAL RONACH– Zonage actuel UHb → 1.4Ha



Plus généralement les « enclaves N » au nord de la RD restent problématiques en termes d'environnement urbanisé :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025



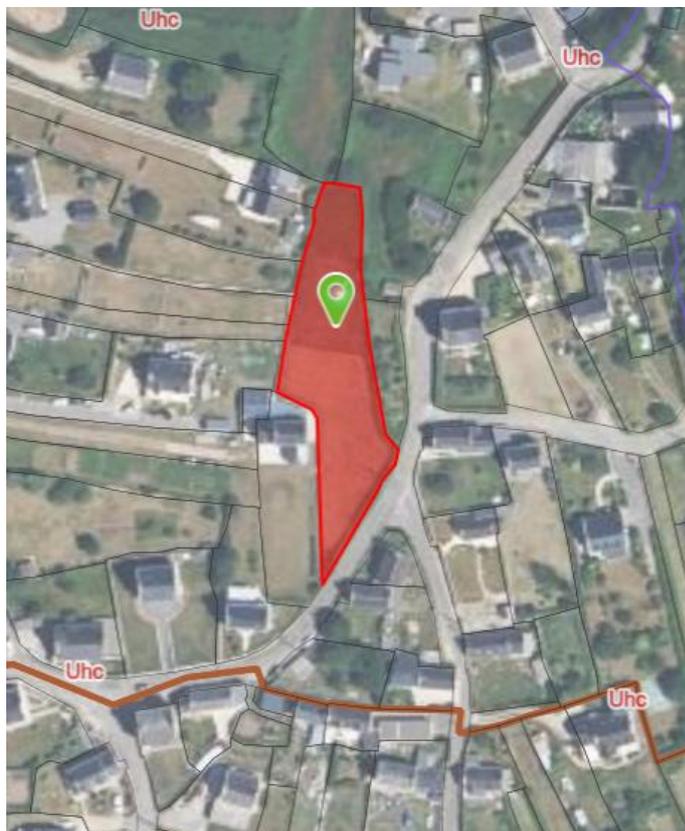
Les exemples suivants se révèlent problématiques voire surprenants :

YR 205 rue Roz Daniélou :

Cette parcelle est totalement entourée d'habitations et la définition juridique de la zone N a du mal à s'appliquer.

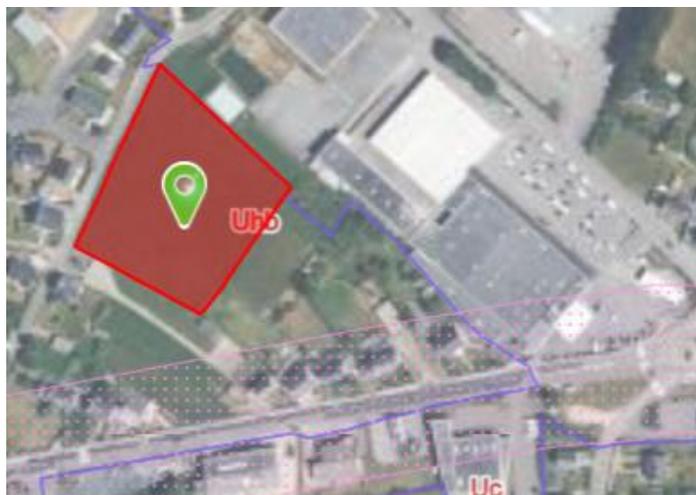
Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025



Parcelle YI 63 (zone commerciale Ti Frapp)

Elle est située derrière le supermarché « Carrefour » et une station d'essence, proche d'une future zone d'activité. Le Commissaire enquêteur ne peut retenir la définition juridique de la zone N pour cette parcelle (*« à protéger en raison...de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique »*).

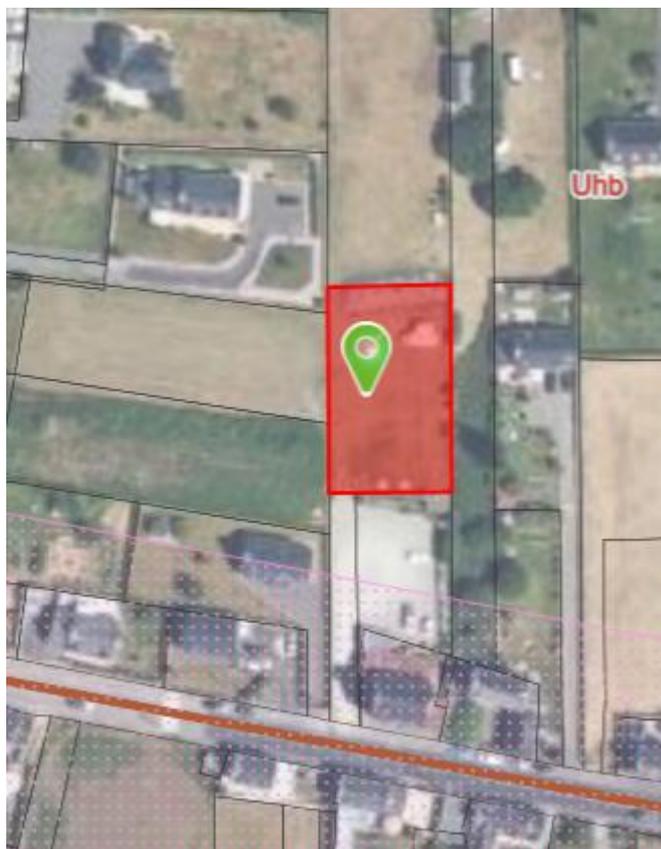


Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Parcelle XB 378

Environnement urbain diffus



3) Des parcelles viabilisées avec habitations

Même si rien ne s'oppose juridiquement au classement en zone N de telles typologies, le bon sens voudrait qu'elles ne le soient pas.

Parcelle YC 170 rue René Quillivic

Maison sur parcelle.

Le propriétaire avait précisé dans son observation :

Observation n° 39 envoyée par email par Mme et M. CHARRIER le 11 mars 2025 :

« Notre parcelle comporte une zone urbanisée (constructible et construite) et une zone N. Avec le nouveau PLU, tout notre terrain passe en zone N...

Ayant déjà une partie de notre terrain en zone N, nous demandons à garder l'autre partie telle qu'elle est actuellement.

Je précise que notre habitation se trouve dans une rue comprenant déjà des constructions sur presque toute sa longueur et que le fait de garder la partie de notre terrain en zone constructible telle qu'elle est aujourd'hui ne porte en rien préjudice aux zones N mitoyennes ».

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

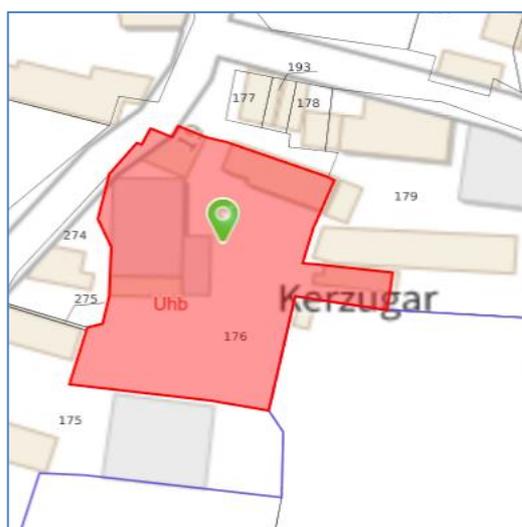


Parcelles XD 176, 177, 178 rue Kerzugar

Parcelle construite. Le propriétaire précise :

Observation n° 68 envoyée par email par M. David FRANCOIS, le 25 mars 2025

« Mes parcelles sont toutes bâties ainsi que la quasi-totalité des parcelles du secteur de Kerzugar. Mes parcelles, ainsi que tout le secteur de Kerzugar, sont raccordées aux réseaux d'équipements publics : eau potable (Veolia), électricité (réseau Enedis) et fibre télécom (SDEF). »



Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

V Une légitime inquiétude des habitants

1) Le climat de l'enquête publique

Déjà évoqué dans le rapport d'enquête publique et rappelé dans le procès-verbal de synthèse, le Commissaire enquêteur a fait face à une foule ininterrompue durant les 7 permanences. Il rappelle qu'à sa demande, l'enquête a été prolongée d'une semaine avec une permanence supplémentaire.

Tous ont exprimé au mieux une grande inquiétude, si ce n'est pour certains une grande détresse face à des changements de vie probables (projet de construction stoppé, regroupement familial impossible, etc...).

Plus de 200 personnes sont venues au cours des 7 permanences, sans compter celles se rendant en mairie hors des permanences pour étudier le dossier d'enquête ou examiner la cartographie affichée.

Le Commissaire enquêteur a reçu un très grand nombre d'habitants souhaitant le rencontrer. Il n'était pas rare qu'une file d'attente se forme à l'extérieur de la salle dédiée à l'enquête publique, lesdits habitants attendant leur tour pour un entretien avec le Commissaire.

Une très grande proportion d'observations ont été remises en mains propres au Commissaire ou écrit sur le registre en sa présence.

Si le Commissaire enquêteur n'a pas vocation, dans le cadre d'une enquête publique, à se pencher sur chaque cas individuel (tous différents), la multiplicité de ces rendez-vous l'ont interpellé sur le ressenti exact de cette révision et sur l'impact auprès de la population.

2) Le contenu des observations

Sur les 94 observations reçus, 89 concernaient une parcelle en particulier, cinq s'intéressant à la globalité du PLU (une pour le critiquer, 4 pour l'approuver).

35% des observations étaient accompagnées de cartes, documents, graphiques divers pour étayer leur démonstration. Trois observations étaient présentées par des cabinets d'avocat, signe d'un probable contentieux futur et de requêtes devant la juridiction administrative.

De très nombreuses observations ont exprimé leur stupéfaction. Extraits :

Observation n°1 déposée sur le registre par Mme Chantal BUREL le 17 février 2025

« Je suis dans l'incompréhension totale, ce terrain étant enclavé entre deux maisons ».

Observation n°3 déposée sur le registre par Mme JOURDAIN et par Mme et M. ANSQUER le 17 février 2025 :

« Terrain YD3, rue Amiral d'Argenlieu. Notre terrain en indivision était constructible jusqu'à présent dans le bourg ; une maison neuve a été construite sur le terrain qui suit, et d'autres maisons y sont attenantes. ...Nous ne comprenons pas qu'il ne soit plus constructible, les limites du bourg ne sont pas compréhensibles ce côté-là ».

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n°7 déposée sur le registre par Mme Jeanine KERISIT le 17 février 2025 :

« Ce projet me semble incohérent au vu de l'aménagement de la zone LAuhb comprenant les parcelles YM 48, YM 198 et YM 196. D'autre part les zones YM 196 et 198 sont déjà construites.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il nous apparaît surprenant qu'un îlot de parcelles au milieu d'un ensemble déjà urbanisé puisse passer en zone N ».

Observation n°12 déposée sur le registre (non signé) le 17 février 2025 :

« Le passage envisagé, dans le nouveau PLU, en zone naturelle N nous apparaît manifestement injustifié et disproportionné ».

Observation n° 18 déposée sur le registre par M. Jean-Yves BERNARD et Mme Marie-Christine LE BERRE le 24 février 2025 :

« Cette modification nous paraît totalement absurde, illogique, incohérente !!! »

Observation n°22 déposée sur le registre par Mme Caroline QUERE et M. Frédéric LAUREYS le 24 février 2025 :

« Notre parcelle YC 137, acquise le 28/03/2023, passe de UHC en N. La condition suspensive était de pouvoir construire sur cette parcelle...Il s'agit de notre résidence principale où nous comptons emménager avec nos trois enfants. Nous pouvons vous joindre tous les documents nécessaires afin de vous prouver notre bonne foi ».

Observation n° 36 envoyée par courrier par Mmes Marie-Pierre ROUSSEL et Marie-Thérèse CABILLIC le 7 mars 2025 :

« Le déclassement de cette parcelle nous semble entachée d'une erreur d'appréciation manifeste :

Elle se trouve en pleine agglomération, intégrée dans un secteur urbanisé, à proximité immédiate des commerces et des services ».

Observation n° 50 envoyée par email par Mme Maryvonne TANGUY le 16 mars 2025 :

« Il importe de noter que la zone est entourée de constructions, et d'activités tertiaires avec la reconversion de l'ancien Lycée Jean-Moulin en tiers-lieu, et l'installation dans celui-ci d'une annexe à une entreprise de réparation de bateaux (en bordure du terrain). Cela n'apparaît pas compatible avec l'installation d'activités agricoles dans cette zone, ou encore la reconnaissance d'une zone protégée écologiquement ».

Observation n° 52 envoyée par mail par Mme Guislaine NAIZOT et M. Frédéric BURELLIER le 18 mars 2025 :

« Il suffit de regarder une carte et les photos, encore mieux de le visiter, pour se rendre à l'évidence que l'on a un contexte de dent creuse en milieu urbain, dans un tissu de type « périphérie de centre bourg », qui relève davantage d'une logique de densification au regard des enjeux de développement : le terrain est ceint de constructions sur 3 côtés, enclavé et logé d'un parking...

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

. Il est injustifiable dans ces conditions de le caractériser comme zone naturelle C'est un non-sens. De plus, il y a un commerce devant, d'autres à proximité, un projet de parking en face, cet environnement urbain très développé est propice à la densification ».

Observation n° 61 envoyée par email par Mme Marie-Renée LALEOUSE le 22 mars 2025 :

« Étonnement et surtout incompréhension pour moi en découvrant le « déclassement » de certaines parcelles, en particulier : Parcelle ZY 43 – partie classée 1AUhb

3) La question de l'information

a) Le bilan de la concertation

Il est légitime de s'interroger sur l'information qui a été donnée aux habitants par la municipalité au sujet de cette future révision du PLU. Plusieurs réunions de concertation ont ainsi été programmées :

- Réunion du 16 mai 2024 pour présenter les grandes orientations de ce projet (50 personnes présentes) ;
- Réunion du 12 septembre 2024 pour présenter les pièces réglementaires du projet (100 personnes présentes).

Une réunion spécifique aux acteurs économiques de la commune et aux associations a été organisé le 10 septembre 2024. Enfin le maire s'est tenu à la disposition des habitants au cours de deux demi-journées les 13 et 17 septembre 2024.

Ces réunions de concertation ont fait l'objet d'une présentation et d'un bilan lors de la réunion du conseil municipal du 3 octobre 2024. Ce bilan de la concertation, élément du dossier d'enquête publique, démontre clairement la volonté de la municipalité d'informer la population de la future révision : annonces des réunions, panneaux en mairie, etc...

Mais le bilan des réunions ne fait apparaître nulle part une information claire sur l'important changement induit par l'accroissement de la zone N et de ses conséquences pour certains habitants. Si les dispositions des articles L 103-2 et L 103-4 du Code de l'urbanisme ont été respectées à la lettre, il aurait été judicieux de mettre en avant la caractéristique principale de ce projet, à savoir l'accroissement de la zone N et, de façon corollaire, la diminution drastique de la zone U.

Dans le document « Bilan de la concertation », annexe de la DCM du 3 octobre 2024 (dossier d'enquête ; partie 0, pièce 044, annexe 2), la question du public sur la constructibilité est libellée de la façon suivante :

« Les habitants et acteurs économiques se sont essentiellement exprimés sur les possibilités de constructibilité de leur parcelle et sur la faisabilité d'un projet futur ».

La réponse de la municipalité ne répond pas réellement à cette interrogation :

« Chacune de ces observations a fait l'objet d'un examen spécifique. Au regard des dispositions réglementaires applicables, de la compatibilité avec les orientations du PADD et du parti d'aménagement défini dans le projet de PLU révisé, certaines de ces demandes ont conduit à une modification du zonage et/ou du règlement écrit. Certaines demandes devront être relayées lors de l'enquête publique ».

- **Il aurait été plus judicieux, semble-t-il, d'évoquer la modification des zonages et l'accroissement de la zone N.**

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

b) La question des certificats d'urbanisme et des permis de construire

Le Commissaire enquêteur a fait remarquer que plusieurs permis de construire avaient été déposés dans les mois précédant l'ouverture de l'enquête publique et que, même si un sursis à statuer avait été émis, des informations et explications auraient dû être données en amont au pétitionnaire.

Permis de construire :

Parcelle	Z	Obs.	n° PC	Adresse	Propriétaire	Date dépôt PC	Statut
YW 414	Uha		29197 24 00051	rue Saint Julien	THERIN	29-août-24	?
XB 377	N		29197 24 00054	11 rue de la Croix Donnart	BILLET Christian	12-sept.-24	Sursis à statuer 26 Déc 24
XB 378	N	52	29197 24 00063	rue de Trebeuzec	BURELIER Frédéric	27-sept.-24	Sursis à statuer 19 Déc 24
XB 268	N	23 et 62	29197 24 00065	rue de Kervoazec	MOULLEC Thomas	27-sept.-24	Accordé 10 Jan 25
YH 16	N	66	29197 24 00082	rue Jean Marie Le Bris	PEUZIAT Christian	17-déc.-24	Sursis à statuer 11 Mars 25
YC 58	N	2	29197 25 00002	impasse Ker Lann Ilis	LAGNEAU Didier	20-janv.-25	en cours d'instruction
XB 362, 378,379, 399	N	74	29197 25 00006	rue de l'Amiral Ronac'h	LE PAVOUX Jean Yves	10-févr.-25	Sursis à statuer 11 Mars 25
AB 190,191	U et N	64	29197 25 00011	20 rue de Lézarouan	ROBERFROID Dominique	7-mars-25	en cours d'instruction

Certificat d'urbanisme :

Parcelle	Obs.	Adresse	Propriétaire	Date délivrance	Fin validité
YC 137	22	<i>non spécifié</i>	QUERE Caroline	21-avr.-23	20-oct.-24
YC 58	6	Impasse Ker Lann Ilis	KERAVEC Michelle	6-nov.-23	5-mai-25
<i>non spécifié</i>	19	6 rue de Penteven	Epoux ARMAND	19-févr.-24	18-août-25
YR 189 et 430	32	Ch. De Roz Danielou	Consorts CABON	9-juil.-24	8-janv.-26

Dans son mémoire en réponse, la municipalité écrit sur cette question :

« *Le cas échéant, les sursis à statuer ont été notifiés aux pétitionnaires... Les pétitionnaires étaient prévenus qu'un sursis à statuer pouvait être opposé s'ils se déplaçaient auprès du service ADS* ».

➤ **Le Commissaire enquêteur aurait souhaité que le sursis à statuer soit communiqué immédiatement au pétitionnaire et non uniquement dans l'hypothèse où il se déplaçait en mairie.**

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

VI Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public, avoir eu différents entretiens avec les responsables concernés et enfin avoir procédé à sa propre analyse, le Commissaire enquêteur constate que :

- La modification du plan de zonage du projet de révision du PLU et plus particulièrement l'accroissement de la zone N, n'est pas réellement justifiée au regard de son importance et des changements induits.
- L'accroissement de la zone N ne correspond pas réellement, dans de nombreux cas, à la définition de cette zone, tel que décrit dans l'article R 121-24 du Code de l'urbanisme ou dans le rapport de présentation du dossier d'enquête publique. De ce fait des parcelles notoirement enclavées en zone urbaine ne sauraient passer en zone N au vu de cette définition.
- Le projet de révision du PLU a entraîné un rejet massif de la part d'une partie des habitants, allant d'une inquiétude légitime à une détresse réelle, d'autant que la concertation préalable n'a pas pleinement joué son rôle.
- Accessoirement, des erreurs de forme entache le projet de révision et peuvent avoir entraîné des erreurs d'affectation de zonage.

En conséquence, le Commissaire enquêteur **émet un avis défavorable** sur le projet de modification du PLU, objet de la présente enquête publique.

Penmarch, 21 avril 2025

Paul GALAN
Commissaire enquêteur


Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
117, rue des Marais
29760 PENMARC'H