

**HAUT LEON COMMUNAUTE**  
**Commune de PLOUGOULM**



**ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Du 18 avril au 18 mai 2017*

**Objet : Modification du PLU de PLOUGOULM**

Arrêté du 13 mars 2017  
EP N° E17000037 / 35

# CONCLUSIONS

**Commissaire Enquêteur**

*Pierre RANNOU*

# CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1- Sur le déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée selon les indications portées dans le rapport. Voici les principaux éléments.

Le commissaire enquêteur a été désigné, le 14 février 2107, par le tribunal administratif de Rennes.

Par arrêté du 13 mars 2017, le Maire de PLOUGOULM prescrivait l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU. Au 27 mars le transfert des compétences PLU se faisait automatiquement vers Haut-Léon Communauté (loi ALUR). Il assurait la poursuite totale de la procédure. La commune de Plougoulm et HLC ont délibéré dans ce sens.

L'affichage a été réalisé en mairie et dans 5 secteurs stratégiques de la commune. Les affiches étaient toutes de couleur jaune au format A2 et visibles de l'extérieur.

Les annonces légales ont été publiées deux fois dans les journaux.

D'autres annonces ont été publiées, en local, dans deux journaux.

L'enquête était annoncée sur le site web de la commune et de la communauté de commune.

Le dossier d'enquête publique, ainsi que le registre d'enquête, étaient consultables, en mairie, aux heures d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations du public pouvaient être inscrites sur le registre d'enquête, ou par courrier, adressé à Monsieur le commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie.

L'enquête publique s'est déroulée sereinement. Nous avons enregistré 15 observations sur le registre d'enquête. Par ailleurs il n'y a eu aucun courrier, ni courriel, d'adressé au commissaire enquêteur.

### ***Conclusions du commissaire enquêteur (CE) :***

***Je considère que toutes les conditions ont été respectées pour l'annonce, l'affichage et un bon déroulement de l'enquête et permettre la participation du public et des associations.***

## 2- Sur le dossier

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

- Le rapport de présentation,
- Les avis de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et des Personnes Publiques Associées. L'avis de la CDPENAF est parvenu après la clôture de l'enquête. Je l'ai pris en compte.
- L'arrêté portant organisation de l'enquête
- Le registre d'enquête

Le rapport de présentation, réalisé par QUARTA, regroupait toutes les informations nécessaires : préambule, situation de la commune et de l'intercommunalité, le cadre réglementaire, un extrait des articles 2, 10 et 11, pour les zones A et N, concernés par le projet et une justification des impacts.

Les articles 2, 10 et 11 faisaient apparaître en écriture rouge les modifications du projet.

***Conclusions du CE : je considère que le dossier était complet. Que les modifications ont été annoncées dans le rapport de présentation, et la rédaction était suffisamment claire pour une bonne compréhension.***

### 3- Sur la participation du Public

L'enquête publique s'est déroulée sereinement dans les locaux de la mairie de PLOUGOULM. Bien qu'elle ait été bien annoncée, la participation du public est restée relativement faible avec 15 observations. Il n'y a eu aucun courrier ou courriel complémentaire d'adressé, ou remis, au commissaire enquêteur.

**Conclusions du CE : avec 15 observations on ne peut pas dire que le public ait été au rendez-vous. L'enquête a été bien annoncée par l'affichage, local dans des points de passage régulier, y compris à la mairie qui tient aussi lieu de bureau de poste. Les affiches étaient visibles de l'extérieur. Je considère que l'absence de participation du public ne peut être due à un défaut d'annonce de la tenue de l'enquête publique.**

### 4- Sur les observations du public

Les observations concernent, pour une forte proportion, des passages pour information (2), ou des préoccupations sur la constructibilité des parcelles (10). Seules 3 concernent directement le projet.

- N°2 : M. LE COAT : demande de supprimer la contrainte d'extension de 30% maximum, la jugeant illégale et discriminatoire.
- N°13 : M. et Mme SEITE : demande une possibilité de création de logement supplémentaire en cas de handicap (en zones A et N)
- N°15 : M. JACQ : demande de supprimer toutes les contraintes du projet : surface minimum permettant de réaliser un agrandissement, les 30 m<sup>2</sup> maximum de surface permise, les 30% maximum d'agrandissement et l'interdiction de créer des logements supplémentaires.

**Conclusions du CE : les observations N°2 et N°15 supposent de laisser toute liberté à chaque projet individuel. Elles n'intègrent pas la nécessité de protéger les espaces agricoles, la préservation des zones naturelles et les paysages.**

**On observe déjà un mitage très important dans la région et il ne faut plus l'accentuer. La surface minimum, concernant une autorisation de créer des extensions, est nécessaire sous peine de voir apparaître de nouvelles habitations dans le paysage. La surface annoncée de 60 m<sup>2</sup> me semble logique.**

**En zone A et N des limites sont nécessaires, y compris la surface maximale couvert (250 m<sup>2</sup> dans ce cas). Car il ne faut pas oublier que l'assainissement individuel est aussi consommateur d'espace. Ces espaces se cumulent dans la réalité et viennent en réduction des espaces agricoles.**

**Quand à l'observation N°13 de M. et Mme SEITE, je pense qu'il y a confusion entre le terme « logement supplémentaire » et « couchage supplémentaire ». A mon avis cette observation concerne « un couchage supplémentaire », c'est-à-dire une annexe permettant d'aménager une chambre à coucher, car le logement est déjà existant avec espaces communs, cuisine, salle de bains, toilettes et assainissement individuel. Il n'y a donc pas création de logement.**

### 5- Sur les réponses de HAUT-LEON COMMUNAUTE

Le mémoire en réponse fourni par HLC vient préciser quelque peu le projet. Il apporte une précision complémentaire quand à la surface totale maximum qui sera de 250 m<sup>2</sup> tout compris (Habitation, extensions et annexes). Elle était de 200 m<sup>2</sup>, pour habitation + extension, dans le projet. Il confirme la surface minimum en dessous de laquelle il ne sera pas possible de créer une extension, soit 60 m<sup>2</sup>.

La règle de 30% maximum de la surface de l'extension est assouplie, de la manière suivante, pour les surfaces inférieures à 150 m<sup>2</sup> :

Surface plancher initiale	Surface plancher maximum autorisée
De 60 à 100 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
De 100 à 150 m <sup>2</sup>	35% de la surface initiale
De 151 à 192 m <sup>2</sup>	30% de la surface initiale
Pour 193 et plus	20% avec maximum de 250 m <sup>2</sup>

Pour les implantations d'annexes aux habitations non liées aux activités agricoles, le projet reste inchangé.

***Conclusions du CE : le mémoire en réponse apporte une souplesse complémentaire en portant à 250 m<sup>2</sup> la surface totale habitation+extension+annexes. C'est une réponse partielle aux observations. Je partage cette évolution qui rajoute un peu de souplesse à la gestion des surfaces sans remettre en cause le fond du projet, ni la protection des espaces agricoles ou naturels.***

***L'assouplissement des surfaces maximum des extensions, selon le tableau ci-dessus, vient partiellement en réponse à l'observation N°2 de M. LE COAT qui remettait en cause les « 30% maximum » en les jugeant « discriminatoires ». Je considère que l'établissement d'une limite est nécessaire et que passer de 30 à 40% des surfaces d'habitation, inférieures à 100 m<sup>2</sup>, est une bonne initiative qui ne remet pas en cause le projet initial de modification du PLU.***

## **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- Vu la nécessité de modifier le PLU de PLOUGOULM pour permettre à nouveau les constructions d'extensions et d'annexes en zones A et N,
- Vu que l'enquête publique a été bien annoncée et s'est déroulée sereinement comme nous l'avons vu ci-dessus,
- Vu le contenu du dossier que j'ai considéré complet et bien présenté,
- Vu que les modifications ont été annoncées clairement dans le rapport de présentations et que les documents permettant de les vérifier étaient présents et bien rédigés pour une bonne compréhension,
- Vu qu'avec 15 observations on ne peut pas dire que le public a été au rendez-vous, mais je ne considère pas non plus que cette enquête soit passé inaperçue,

- Vu l'observation N° 15, de M. JACQ, qui s'oppose à toute limite, ce que je ne peux pas partager, car il n'intègre pas la nécessité de protéger les espaces agricoles, et de préserver les zones naturelles et les paysages,
- Vu l'observation N°2, de M. LE COAT, qui juge discriminatoire la possibilité des extensions limitées à 30% de la surface de l'habitation,
- Vu la réponse de HLC qui assoupli la contrainte des 30%, en passant à 40% pour les surfaces <100 m2, ou 35% pour 100 à 150 m2, et que je partage car les limites sont indispensables,
- Vu la réponse de HLC qui propose une limite maximum de 250 m2 de surface pour le cumul Habitation, extensions et annexes, que je partage parce que c'est un assouplissement dans la gestion des surfaces, tout en conservant une limite raisonnable ne mettant pas en cause la protection des zone A et N,
- Vu le cas de M. et Mme SEITE (observation N°13) dont la demande, de réaliser une chambre dans son extension, est possible, vu qu'il n'y a pas création de logement, mais simplement d'un « couchage »,
- Vu la confirmation qu'il n'y a pas possibilité de créer de nouveau logement en zone A et N, ce que je partage,
- Vu que les propositions d'aménagement proposées par HLC, ne remettent pas en cause le fond du projet, dont je partage le contenu, car il apporte certains assouplissements sans remettre en cause l'intérêt des limites pour protéger les zones A et N,

**je donne un AVIS FAVORABLE au projet, de modification du PLU, tel qu'il a été présenté par PLOUGOULM et revisité par HAUT-LEON COMMUNAUTE.**

Fait à Pleyber-Christ le 19 juillet 2017

Le commissaire enquêteur

Pierre RANNOU