REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE PRIMELIN (29770)

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET

d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Du Lundi 12 avril au Samedi 15 mai 2021

RAPPORT

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : M. LE GOFF Jean-Jacques

Destinataires :

- ► Monsieur le Maire de la commune de PRIMELIN.
- \- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES

SOMMAIRE

1ère partie : RAPPORT

I – Contexte réglementaire

II – Généralités

2.1 Préambule – présentation de la commune
2.2 Objet de l'enquête
2.3 Nature et caractéristiques du projet
2.4 Composition du dossier

III – Concertation préalable

IV - Organisation et déroulement de l'enquête

4.1 Chronologie des évènements avant enquête
4.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête
4.3 Déroulement
4.4 Information du public – publicité - affichages
4.5 Accueil du public
4.6 Clôture de l'enquête

V - Observations

5.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier
5.2 Observations de la MRAe, des services de l'Etat ou des personnes publiques associées.
5.3 Observations du Public et avis du Commissaire Enquêteur

VI – Liste des documents annexés

A 1 Procès-verbal de synthèse
A 2 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
A 3 Sommaire modifié et détaillé du dossier d'enquête

Deuxième partie: CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I - Rappel de l'objet de l'enquête publique
II - Bilan de l'enquête publique
III - Appréciations sur le dossier
IV - Appréciations sur les observations
V - Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants, R123-1 et suivants….

Code de l'Urbanisme,

Liste d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur pour le département du FINISTERE au titre de l'année 2021.

Décision N°E21000029/35 du 24 février 2021, de Monsieur le Conseiller délégué auprès du Tribunal Administratif de RENNES, désignant M. Jean-Jacques LE GOFF en qualité de Commissaire Enquêteur, en vue de procéder à la demande de Monsieur le maire de PRIMELIN (29770) à une enquête publique ayant pour objet « *le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Primelin ».*

Délibérations du Conseil Municipal de Primelin en date du:
- 6 novembre 2015 prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU.
- 11 février 2019 relative au PADD
- 10 août 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan local d'urbanisme de la commune.

Arrêté N°CP-228-20217 de Mr le Maire de Primelin en date du 11 mars 2021, prescrivant l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune, et en précisant les modalités.

II - GENERALITES

2.1 PREAMBULE

La commune de Primelin était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1989 (POS). La loi ALUR du 24 mars 2014 établissait la caducité automatique des POS au 1er janvier 2016 mais le code de l'urbanisme prévoyait que dans le cas d'une prescription antérieure de révision du POS en vigueur, sa validité était prolongée jusqu'au 27 mars 2017.

La commune de Primelin ayant prescrit la révision de son POS et l'élaboration d'un PLU par délibération du 6 novembre 2015, a bénéficié de la validité de ce plan jusqu'au 27 mars 2017; elle est soumise depuis cette date au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par délibération en date du 6 novembre 2015, le conseil municipal prescrivait la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune, il fixait également les modalités du déroulement de la concertation.

La municipalité a confié à Mme Michelle Tanguy (Conseil en urbanisme, aménagement, environnement), à Mme Emmanuelle Besrest (conseil en environnement), et à l'agence AGAP urbanisme & paysage, la réalisation des études et du dossier (bureaux d'études du Morbihan).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été présenté et débattu lors du conseil municipal du 11 février 2019, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Le bilan de la concertation a été tiré lors du conseil municipal du 10 août 2020 et le projet de plan local d'urbanisme arrêté ce même jour.

Conformément aux textes le dossier arrêté a été transmis le 19 août 2020 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe), ainsi qu'aux personnes publiques associées ou consultées

PRESENTATION DE LA COMMUNE

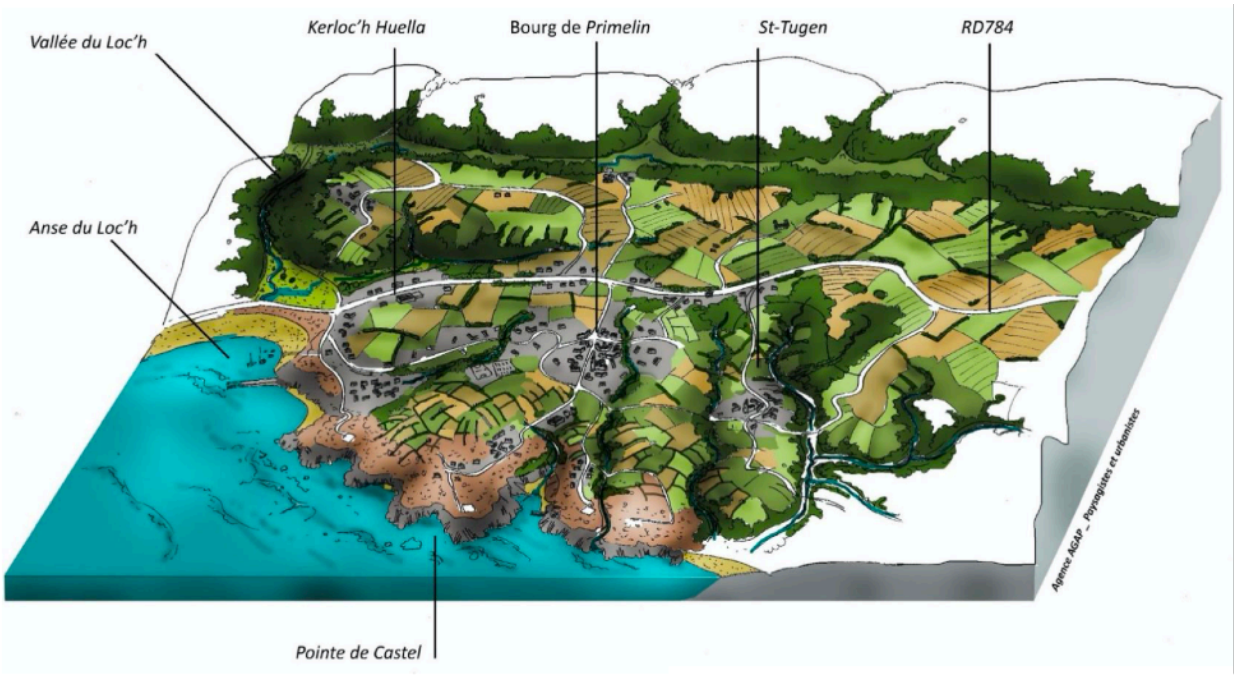
Située à la pointe sud du département du Finistère, 49 km à l'ouest de Quimper, la commune de PRIMELIN est une commune rurale littorale d'une superficie de 867 ha. Elle est limitrophe à l'est et au sud-est avec la commune nouvelle Audierne-Esquibien, au nord avec les communes de Goulien et de Cléden-Cap-Sizun, à l'ouest avec celle de Plogoff.

Elle appartient à la communauté de communes de Cap Sizun - Pointe du Raz (CCCSPR) qui regroupe 10 communes, à l'arrondissement de Quimper et est concernée par les directives du Schéma de Cohérence Territorial « Ouest-Cornouaille », porté par le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA).

La population décroît depuis plusieurs années: le nombre d'habitants recensé était de 743 en 2008, de 729 en 2013, de 679 en 2018 (données INSEE).

L'urbanisation est peu dense y compris dans le bourg où il n'y a pas de commerces de proximité ou de services. L'habitat est diffus hors du centre bourg et du village de Saint-Tugen à

l'est du territoire. De nombreux hameaux et lieux-dits rassemblent plusieurs habitations, certains sont relativement importants comme Kermaléro et Kérandréon.



Le bourg concentre néanmoins la structure urbaine, les équipements publics (mairie, poste, salle municipale et bibliothèque) à proximité de l'église; les commerces se situent en bordure de la RD 784, les équipements sportifs se situent avec le camping municipal en dehors de la zone Uh. Le fonctionnement du territoire repose en grande partie sur les services, les commerces et les ressources techniques de l'intercommunalité.

Le territoire communal s'inscrit dans un rectangle de 4 km environ d'est en ouest et de 2,5 km du nord au sud, avec 3 km de côtes au sud/sud-ouest. Il est généralement en pente du nord vers le sud et son point le plus haut se situe à 59 m d'altitude. Il est bordé au nord par la rivière du Loch qui s'écoule de l'est vers l'ouest, et traversé par plusieurs ruisseaux côtiers s'écoulant généralement vers les côtes sud.

La commune est traversée d'est en ouest par un axe de circulation principal RD 784, dite route de « La Pointe du raz ». Il passe au nord du centre bourg.

La commune dispose d'un patrimoine naturel et culturel intéressant. Elle se situe dans le site Natura 2000 du Cap Sizun, une zone spéciale de conservation (ZSC) s'étend sur un ensemble d'estrans rocheux et d'ilôts, de falaises, de landes et de fourrés. Elle appartient au grand ensemble de perméabilité (GEP) n°10 du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui s'étend du Cap Sizun à la baie d'Audierne. Située entre deux sites naturels remarquables, les hautes falaises nord du Cap Sizun et les dunes de Trez Goarem à Esquibien (commune d'Audierne), *elle intègre le périmètre du grand site de France « Pointe du Raz en Cap Sizun »*.

Elle est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin LOIRE-BRETAGNE, par le schéma d'aménagement et de gestion (SAGE) Ouest-Cornouaille.

Primelin est une commune rurale ou les activités agricoles ont leur importance mais où le nombre d'exploitations baissent continuellement (6 exploitations en 2000, 4 en 2010, cf.

Diagnostic agricole) pour se limiter à deux sièges d'exploitation sur le territoire communal en 2021, quelques terres étant exploitées par des agriculteurs des communes voisines.

Elle dispose de quelques atouts pour développer le tourisme (patrimoine bâti, littoral, environnement et paysages remarquables) et d'une offre de gîtes et de chambres d'hôtes en complément d'un camping.

Le parc de logements se modifie en permanence avec la montée régulière et forte des résidences secondaires (≈ 43% en 2016), une baisse des logements vacants (≈ 5,5% en 2016).

NOTA: Le SCoT Ouest-Cornouaille, porté par le SIOCA (syndicat intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement) identifie sur la commune littorale de Primelin en secteurs urbanisés une agglomération autour de la mairie et un village à Saint-Tugen. L'habitat dispersé par ailleurs sur le territoire communal apparaît donc en A ou en N. La commune ne dispose pas d'assainissement collectif.

2.2 OBJET DE L'ENQUETE

Il s'agit de l'élaboration du plan local d'urbanisme engagée suite à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015 prescrivant une révision du POS, qui régissait l'urbanisme communal depuis le 3 février 1989.

Les objectifs affichés visent l'élaboration du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU doit se substituer au règlement national d'urbanisme en vigueur depuis mars 2017, suite à la caducité du POS. Son étude a été réalisée en tenant compte des textes en vigueur, de la situation du territoire entièrement concerné par la loi littoral, de la nécessaire compatibilité avec les prescriptions du SCoT Ouest-Cornouaille qui couvre le territoire communal.

2.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune littorale de Primelin voit sa population résidente décroître régulièrement depuis des décennies (-38% de 1968 à 2013 / taux annuel moyen de - 1% entre 2012 et 2017) et son parc de résidences secondaires augmenter fortement sur la même période (+426%). Cet accueil de résidents secondaires et de retraités a contribué à accentuer le vieillissement de la population (49% de plus de 60 ans en 2015) ainsi que les prix du foncier ou de l'immobilier.

La commune doit se confronter aux enjeux issus des diagnostics établis pour tenter de contrecarrer cette évolution. Par le biais de son plan local d'urbanisme elle souhaite donc y remédier et se fixe les objectifs suivants:

* stabiliser la population par l'accueil d'une nouvelle population résidente
* Renforcer le caractère résidentiel de la commune: infléchir le développement des résidences secondaires et produire des logements principaux notamment aidés
* Diversifier l'offre de logements pour répondre au parcours résidentiel et aux besoins de la population
* Développer les commerces et services de proximité, à minima les pérenniser
* Maîtriser le mitage urbain des paysages et développer des transitions bourg/campagne plus cohérentes et plus franches
* Maintenir les conditions de développement de l'activité agricole et permettre sa diversification
* Capter et accueillir les touristes qui se rendent à La Pointe du Raz, notamment par la valorisation des paysages naturels littoraux d'exception

* Valoriser la commune de Primelin porte d'entrée du « Grand Site de France Pointe du Raz en Cap Sizun »
* Préserver les espaces agro-naturels, la trame verte et bleue et conforter les corridors écologiques
* Préserver les zones humides, les landes et pelouses littorales et permettre leur gestion écologique
* Protéger les éléments du bocage littoral et arrière littoral (haies bocagères, murets de pierres sèches, talus à ajoncs et pruneliers) et les boisements d'intérêt écologique
* Permettre une gestion écologique et/ou sylvicole durable des boisements
* Développer et organiser les déplacements doux
* Engager un aménagement paysager des abords de la RD 784, vitrine de la commune pour les nombreux visiteurs (intégrer le bâti commercial, aménager une liaison douce, organiser les vues)
* Aménager de façon sobre le front de mer (reculer et intégrer les stationnements, canaliser finement les piétons,…)

Pour atteindre ces différents objectifs la municipalité a affiché cinq orientations:

1 - répondre aux besoins de la population en place en matière de logements et permettre l'arrivée de nouveaux résidents afin de rajeunir et de renouveler la population.

2 - préserver l'activité agricole et maintenir les conditions de sa pérennité, de son développement et de sa diversification.

3 - afficher la vocation touristique de la commune et améliorer sont attractivité économique.

4 - préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, historique et paysager.

5 - inscrire résolument Primelin dans une démarche de gestion durable de son territoire.

La municipalité est contrainte dans son action par les différents textes se rapportant à l'urbanisme, la loi littoral et la nécessité de compatibilité avec le SCoT Ouest-Cornouaille approuvé le 21 mai 2015.

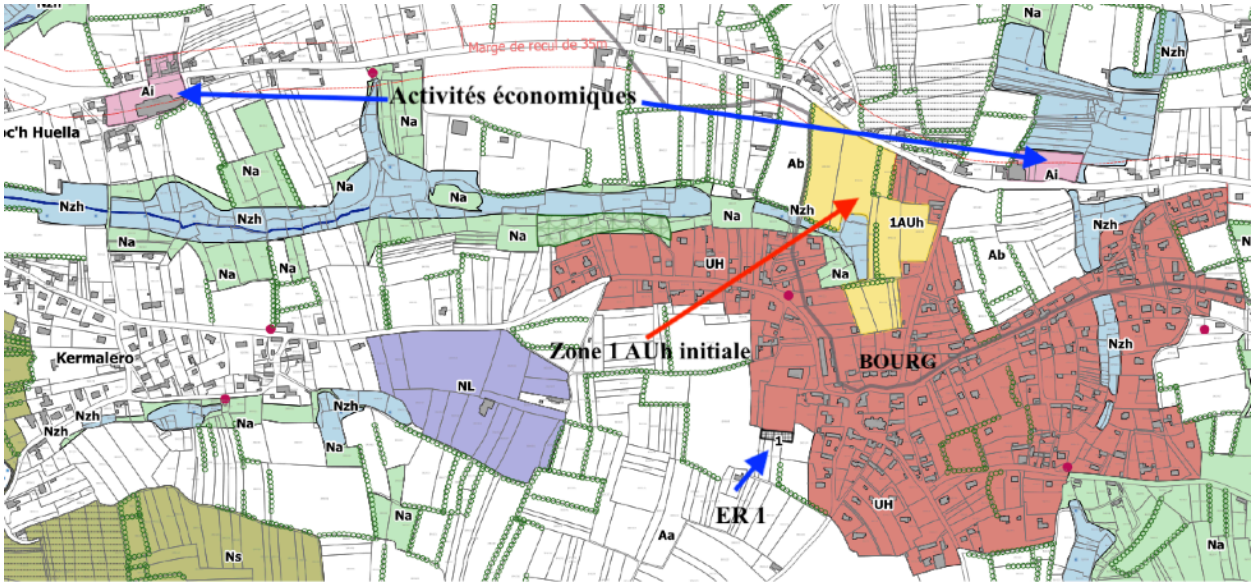
Elle est également contrainte par l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, la commune ne dispose pas de l'assainissement collectif sur son territoire.

En conséquence la municipalité a arrêté lors des délibérations du 10 août 2020, après avoir tirer le bilan de la concertation préalable menée, le projet de PLU présenté à l'enquête publique. Outre la préservation des patrimoines évoqués supra, l'inscription dans une démarche de développement durable…, le projet tend à limiter la consommation foncière. Pour répondre aux besoins estimés à 40 logements sur les 10 ans à venir. Il privilégie une densification au sein de l'enveloppe du bourg, seule agglomération reconnue par le SCoT, et propose une extension de cette enveloppe au nord.

Les secteurs UH couvrent 32,1 ha soit 3,7% du territoire communal. La zone 1 AUh proposée a une superficie de 3,3 ha, elle est divisée en 4 secteurs devant permettre de phaser l'urbanisation. La commune n'a pas la maîtrise foncière sur les terrains disponibles en zone Uh (superficie estimée à 3,5 ha).

La municipalité inclut dans son potentiel une densification du seul village reconnu au titre de la loi littoral: Saint-Tugen, où les disponibilités sont très limitées et soumises à l'avis de

l'architecte des bâtiments de France (périmètres MH). Elle n'y propose aucune extension de l'urbanisation. Le projet recense 11 bâtiments susceptibles de changer de destination.



Le projet ne comprend aucune zone 2 AUh mais des secteurs sont classés « Ab », délimitant des parties du territoire affectées aux activités agricoles où toutes constructions ou installations sont interdites. Ces espaces jouxtant les zones Uh ou 1 Auh peuvent constituer une réserve foncière pour une urbanisation ultérieure.

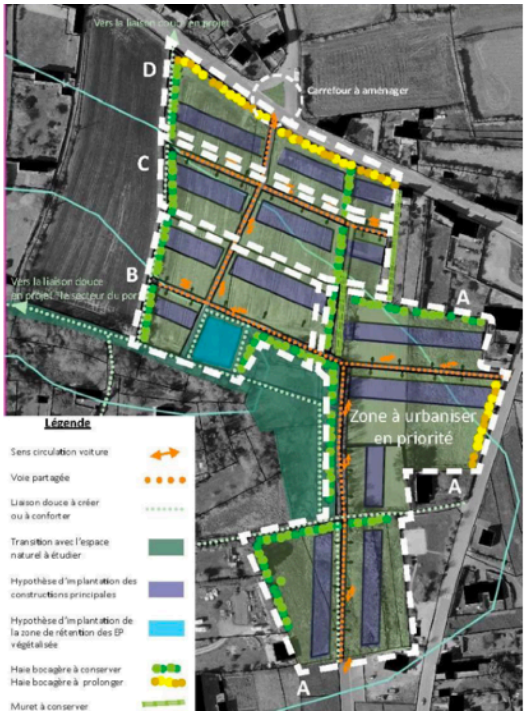
Le rapport de présentation mentionne à la page 88 que le « PLU est calibré de manière à permettre la production de 40 logements minimum à 10 ans ».

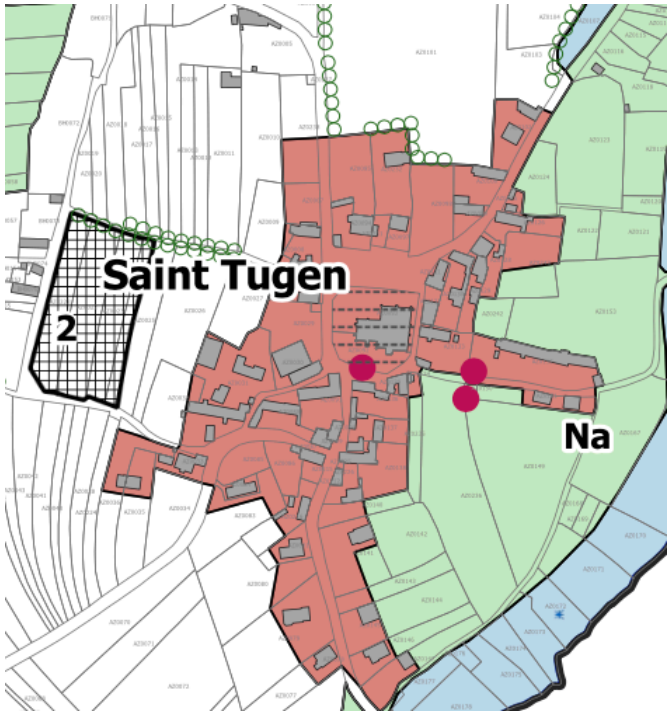
Les 2 secteurs Ai délimitant les secteurs d'activités secondaires ou tertiaires se situent au sein de l'espace rural, en bordure la RD 784 et en dehors des secteurs Uh. Ils épousent les secteurs d'activité et les parkings attenant sans proposer d'extension, pour une superficie de 1,2 ha (cf. Tableau page 93 du rapport de présentation).

Deux emplacements réservés (ER) sont également envisagés, l'ER n°1 (707 m²) pour une extension du cimetière du bourg, l'ER n°2 (4728 m²) pour réaliser une aire de stationnement à proximité du village de Saint-Tugen afin de favoriser l'accès des visiteurs aux monuments historiques du site (Chapelle et fontaine) et de servir de base de départ aux nombreux randonneurs.

La zone agricole couvre 505 ha (58% du territoire) dont une surface agricole utile de 373 ha, un tiers des terres étant non exploitées et pour la plupart en friche. Le projet protège 319 ha d'espaces terrestres écologiquement sensibles classés N (37% du territoire communal) dont 105,9 en zones humides. Seules deux sièges d'exploitation agricole subsistent sur la commune en 2021, des terres sont exploitées par des agriculteurs des communes voisines.

Le dossier comprend en pièce n°8 les réponses de la commune aux avis de la MRAe et des PPA: ce document de 24 pages récapitule les données déjà prises en compte par la collectivité ou les raisons pour lesquelles certaines ne sont pas envisagées, en précisant dans ce document mis à la disposition du public que:





- la zone 1AUh proposée serait réduite aux parcelles de la phase « A », soit 1,5 ha au lieu de la superficie initialement prévue de 3,3 ha
- que l'ER n°1 extension du cimetière était supprimée.
- que l'emprise de l'ER n°2 sera réduite de 50%

Le document graphique (pièce n°4) devra donc faire l'objet des modifications appropriées.

2.4 COMPOSITION DU DOSSIER

L'étude et la réalisation ont été confiées à :
- Michelle Tanguy: Conseil en urbanisme-aménagement-environnement à Lorient (Morbihan)
- Emmanuelle Besrest : conseil en environnement
- AGAP Urbanisme & Paysage (Vannes 56000)

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Un résumé non technique de 11 pages numérotées présentant la composition du dossier et les textes régissant l'enquête publique

Rapport de présentation et évaluation environnementale
1 - Rapport de présentation: document relié comprenant une page de garde et 119 pages numérotées.

1 BIS - Evaluation environnementale: document agrafé comprenant 47 pages numérotées;

1a - Dossier de proposition de classement des bois en EBC pour passage en CDNPS et avis de la CDNPS: document agrafé de 26 pages + avis CDNPS (courrier préfecture + 5 pages, idem pièce 7.9 du dossier)

1b - Inventaire des zones humides: document agrafé établi par DCI Environnement et comprenant une page de garde et 36 pages numérotées.

1c - Diagnostic agricole: document agrafé de la chambre d'agriculture comprenant 27 pages numérotées et 12 pages d'annexes non numérotées.

2 - Le projet d'aménagement et de développement durables: Le PADD est un document agrafé comprenant une page de garde, 13 pages numérotées et un plan de synthèse format A4.

3 - Les orientations d'aménagement et de programmation: document agrafé comprenant une page de garde et 15 pages numérotées.

4 - Règlement graphique: 1 plan au 1/5.000ème.

5 - Règlement écrit: document agrafé comprenant une page de garde et 42 pages numérotées.

6 - Annexes

6.1 - Annexes servitudes: Page de garde et récapitulatif des servitudes (1 page), Plan des SUP n°6.1-1 au 1/5.000ème.

6.2 - Annexes sanitaires: Note comprenant page de garde et 6 pages numérotées.

6.2-1 Réseau eau potable format A3.
6.2-2 carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome individuel format A3.
6.2-3 étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (complément d'étude de septembre 2019: Bureau d'Etudes et Environnement ABE Douarnenez), document comprenant une page de garde et 26 pages à la numérotation erronée.

6.3 Classement sonore des axes routiers

6.4 Délibérations du conseil municipal
6.4 - 1 : extrait délibérations du vendredi 6 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.
6.4 - 2 : extrait délibérations du lundi 11 février 2019 relatif au débat sur le PADD.
6.4 - 3 : extrait délibérations du lundi 10 août 2020 relatif au bilan de la concertation et à l'arrêt du dossier de plan local d'urbanisme

7 - Avis des personnes publiques associées:
7.1 **Avis délibéré de la MRAe de Bretagne 2020AB78 du 19 novembre 2020** (14 pages numérotées)
7.2 Avis Préfecture du Finistère DDTM, courrier du 25 novembre 2020 et rapport d'analyse des services de l'Etat: 9 pages numérotées
7.3 Avis DRAC/UDAP Finistère du 14 septembre 2020 (2 pages)
7.4 Avis Conseil départemental du Finistère: courrier du 16 décembre 2020 + 3 pages.
7.5 Avis Chambre d'Agriculture du Finistère du 9 novembre 2020 (2 pages)
7.6 Avis CCI Métropolitaine Bretagne Ouest du 15 octobre 2020 (1 page)

7.7 Avis de la SIOCA transmis par mail du 23 octobre 2020, document de 3 pages.
7.8 Avis de la CDPENAF du 6 novembre 2020 (courrier du 13 novembre + 3 pages)
7.9 Avis de la CDNPS du Finistère (courrier du 19 juin 2020 + 5 pages - consultation dématérialisée de la commission du 25 mai au 5 juin) relative aux « Espaces boisés à classer » dans le cadre de l'élaboration du PLU)
7.10 Délibération du 11 septembre 2020 de la commune de Cléden-Cap-Sizun (prise de connaissance du dossier sans avis)

8 - Réponse de la commune aux avis des PPA (document agrafé de 24 pages)

Pièce administratives :
- Arrêté municipal n°CP-228-2021-7 du 11 mars 2021 organisant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique au format A4.
- Avis presse (documents joints au dossier en fonction des parution)

III. CONCERTATION PREALABLE sur le projet de révision du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme les délibérations n°60/2015 (6 novembre 2015 - annexe 6.4-1) du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU décidaient également d'une concertation préalable avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, et en fixaient les modalités.

Cette concertation s'est déroulée selon les modalités ci-dessous, rappelées par l'extrait des délibérations du 10 août 2020 (n°63/2020 - annexe 6.4-3) :
- Affichage en mairie de la délibération de prescription et des modalités de la concertation.
- Article dans le bulletin municipal de janvier 2019.
- Articles dans la presse locale concernant l'évolution du dossier, notamment Le Télégramme des 10 juin 2018 et 6 juillet 2019, l'Ouest-France du 8 juillet 2019.
- Deux réunions avec les agriculteurs dans le cadre du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture les 11 janvier et 12 mai 2017.
- Une réunion publique de présentation du diagnostic territorial et du projet de PADD le 5 juin 2018.
- Courrier à l'attention des administrés dans le cadre du recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination en annexe du bulletin municipal de janvier 2019.

La délibération du 10 août tire le bilan de la concertation menée et précise que « les observations ou les suggestions formulées ont été prises en compte dans les différents chapitres du document ».

IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Chronologie des évènements avant enquête

Mercredi 24 févier 2021 : mail du Tribunal Administratif de Rennes pour vérifier la disponibilité du commissaire enquêteur et proposer la conduite de l'enquête publique. Acceptation et déclaration sur l'honneur transmises ce jour.

Vendredi 26 février 2021:
- réception par mail de la décision n° E 21000029/35 du 24 février 2021 concernant la désignation pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Primelin » (l'original est reçu le samedi 27 par voie postale).

- contact téléphonique avec Mr Bruno Burel, premier adjoint au maire et chargé du dossier: l'enquête pourrait débuter le lundi 12 avril et couvrir les vacances scolaires de « Pâques » pour les 3 zones. La commune compte presque 50% de résidences secondaires et souhaite donc un créneau permettant au plus grand nombre de ces résidents de participer sur place à l'enquête publique; la date du mardi 9 avril est fixée pour un premier entretien.

Mardi 9 mars 2021: Entretien avec Mr Alain Donnart, maire de Primelin, et Mr Burel.
- La commune est soumise au règlement national d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, suite à la caducité du POS instauré en 1989.
- Présentation du dossier; le dossier final est en finalisation au bureau d'études pour intégrer les réponses de la commune aux différents avis reçus, dans une pièce indépendante ne modifiant pas le contenu du dossier arrêté
- Les dates de l'enquêtes publiques et les permanences du commissaire enquêteur sont fixées: l'enquête se déroulera du lundi 12 avril à 09h00 au samedi 15 mai à 12 h 00 et cinq permanences seront assurées.
- Les éléments relatifs à l'élaboration de l'arrêté et de l'avis d'enquête sont évoqués et feront l'objet d'échange par mail avant finalisation. Les prescriptions relatives aux dates de parution des annonces légales et de l'affichage sont rappelées.
- Un registre d'enquête publique est pris en compte pour être paraphé.

Mardi 23 mars 2021: perception d'un dossier auprès de Mr Burel à la mairie.

Mardi 30 mars 2021: Entretien avec Mr le Maire et Mr Burel de 9h00 à 9h45 puis visite communale de jusqu' à 12h00. Mr Burel explicite les différents projets communaux et les aménagements envisagés suite aux observations de la MRAe de Bretagne et des PPA.

Mercredi 7 avril 2021: Entretien avec Mr Burel, numérotation des pièces du dossier au vu de la reprise détaillée du sommaire.

4.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête

Lundi 12 avril 2021 : 08 heures 50, installation et mise à disposition du dossier pour l'ouverture de la mairie au public à 09 heures.
1ère permanence du commissaire enquêteur de 09h00 à 12h00.

- Entretiens divers avec des résidents pour renseignements ou vérification de la situation de leurs parcelles, sans inscription d'observation au registre d'enquête ce jour.
- Entretien avec Mr NORMANT Olivier sur le dossier, secteur de St Tugen: Mr Normant porte l'observation n°1 au registre et joint un document explicatif de 2 pages. Il a été informé que sa demande concerne une parcelle en secteur agricole Aa et ne relève pas de l'enquête en cours (souhait de vente à la municipalité).
- Entretien avec M.Mme CANEVET CHARLOU, propriétaires des parcelles BR 13 et 14 à Pors Baie: la parcelle BR 14 se situe en zone Ns, l'habitation sur la parcelle BR13 en Aa. Ils souhaiteraient un zonage Aa pour la parcelle BR 14 afin d'envisager une éventuelle extension de leur maison. L'observation sera formulée par courriel.

Fin de la permanence à 12h05, 12 personnes reçues et une seule inscription au registre. Entretien avec Mr le Maire et Mr Burel.

Mercredi 21 avril 2021 (2ème permanence de 14 à 17h): Enregistrement d'un courriel de Mr Jaspar Xavier, daté du 17 avril (Cl 1) joint au registre d'enquête publique: l'observation porte sur l'emplacement réservé prévu à Saint-Tugen pour la réalisation d'un parking à proximité de la Chapelle (MH) et de la fontaine.
- Entretien avec Mr le Maire et Mr Burel sur le dossier.
- Entretiens avec Mmes Corinne Le Roy et Mme Colloch sur l'emplacement réservé de St Tugen: interrogations sur l'utilité du parking envisagé et du problème de l'accès (étroitesse). Ces dames sont informées de la décision de la municipalité de réduire la superficie de cet emplacement réservé (ER) suite aux observations des PPA (cf. Dossier d'enquête). Mr Burel, interrogé sur place confirmera l'information et le maintien en ER des parcelles longeant la voie d'accès.
Mme Colloch prend acte du maintien en zone constructible de sa parcelle AZ 95 et du fait qu'elle n'est pas directement visée par l'ABF dans ses observations (cf. dossier d'enquête).
- Entretien avec Mme Zapirain, correspondante locale du journal Ouest-France: renseignements sur le projet et les modalités de l'enquête qui seront rappelées prochainement dans le journal.
- Entretien avec Mme Charlotte Halfen de l'agence immobilière Orpi au sujet de la constructibilité de terrains et des dispositions du règlement quant au positionnement des constructions sur la parcelle.
- Entretien avec Mr Alonzo sur un projet d'extension en zone Na de son habitation située en zone Uh. Mr Alonzo transmettra une demande écrite ultérieurement.
- Entretien avec Mme Costeau: renseignements divers sur le projet, secteur AC de Portzac.
- Entretien avec Mr De Blinières: renseignements sur le déroulement de l'enquête, consultera le dossier.

Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête ce jour par les personnes présentes qui ont été informées qu'elles avaient jusqu'au 15 mai 12 heures pour éventuellement le faire.

Mardi 27 avril 2021 (3ème permanence de 9 à 12h):
Prise en compte du dossier et enregistrement de 3 courriels et d'un courrier postal:
- Cl 2 du 22 avril 2021 de Mr Alonzo Eric: demande de modification de zonage de Na vers Uh pour permettre une extension d'habitation.
- Cl 3 du 23 avril 2021 de Mr Charlou Roland, demande de modification de zonage pour sa parcelle BR 0014 à Pors Baie (Ns vers Aa).

- Cl 4 du 23 avril 2021 de Mr Treffel Pierre, demande relative à la possibilité de reconstruction à l'identique dans la bande des 100m.
- CP 1 de Mr Rainer Schmiedeberg, résidant en Allemagne, propriétaire à St Tugen (résidence et une parcelle de l'ER 2): courrier du 16 avril posté le 23, reçu le 26 comprenant 3 pages « recto ». Interrogations sur la nécessité de l'emplacement réservé n°2 et ses conséquences sur l'environnement. Le courrier porte 3 signatures (R, J et Sonja Schmiedeberg) à la page 2. La 3ème page intitulée « post scriptum » (écrite à la machine à écrire) récapitule les différentes interrogations et s'oppose au projet d'ER n°2, à la vente de sa parcelle.
- Entretien avec Mr Poulhazan, exploitant agricole à Kerduzagul, renseignements divers.
- Entretien avec Mr Bonno Gwendal sur le règlement et les possibilités offertes en zone Aa dans les EPR pour l'habitat individuel.
- Entretien avec Mr Perrot sur le document graphique et les zones urbanisées et urbanisables du bourg.
- Entretien avec Mme Le Roy qui remet un courrier C 2 (1 page « recto »), enregistré à l'observation n°2: interrogations sur l'emplacement réservé n°2, parking de St Tugen.
- Entretien avec Mr le Maire et Mr Burel.

Vendredi 7 mai 2021: 4ème permanence de 14h00 à 17h00:
Prise en compte du dossier à 13h50, aucune inscription au registre depuis la permanence précédente, enregistrement de 2 courriels et d'un courrier du Conseil Départemental du Finistère :
- Courriel Cl 5 du 3 mai 2021 de MM Rudy MONIEZ et The Tai PHAM relatif à l'ER 2 parking de Saint-Tugen.
- Courriel Cl 6 du 5 mai 2021 de Mr Alain BAIN relatif à l'ER 2 parking de Saint Tugen.
- Courrier CP n°2 du Conseil Départemental complétant les observations déjà formulées (pièce 7.5), relatif au projet « Vélo Route ». Document comprenant une lettre de 2 pages et 5 pages de carte, plans annotés…

Réception de plusieurs personnes pour renseignements divers sur le dossier, le zonage de leurs parcelles et sur le projet d'emplacement réservé n°2 « parking de Saint-Tugen ».

- MMes DEUFFIC Annick et Danielle, renseignements sur le zonage de leurs parcelles dont la BO 42, intégrée initialement au secteur NAI du POS, figurant en Aa au projet de PLU. Aucune observation inscrite ce jour au registre, elle sera formulée ultérieurement et avant le 15 mai 12 heures.
- M.Mme LE ROUX, propriétaires d'une habitation et de terrain à Landesquenna, information sur le zonage de leur propriété (Aa) et sur les possibilités offertes par le règlement. Pas d'observation au registre ce jour.
- M.Mme KEROUREDAN, consultation du dossier et renseignements divers sans inscription au registre ce jour.
- Mr Jean-Luc LADAN fait part de la transmission d'un courriel à la mairie relatif à l'ER 2 parking de Saint-Tugen: ce courriel est imprimé et enregistré **Cl 7** pour être joint au registre. Mr LADAN est accompagné de plusieurs personnes s'exprimant en faveur du projet d'ER 2: certaines se sont déjà exprimées (Mr Bain Cl 6 - MMes Anne NORMANT et Marie PENVEN qui affirment leur accord au projet dans l'observation n°3), d'autres le feront ultérieurement et avant le 15 mai 2021.

- Mr ECLACHE pour renseignements divers, étude des pièces du dossier sans inscription au registre d'enquête ce jour. Mr Eclache a été informé de la possibilité de poursuivre son étude des pièces du dossier et de prendre connaissance des observations formulées jusqu'au 15 mai 12h00, aux heures d'ouverture de la mairie au public.
- Mr Frédéric AUTRET qui étudie un projet d'implantation en secteur Ai, avec reprise partielle d'un bâtiment commercial existant et en envisageant une extension. Mr Autret avait préparé un courrier mais après l'entretien le conserve pour le compléter avant le 15 mai 12 h 00.

Mr LADAN, le président de l'association de la Chapelle de St Tugen, a été interrogé sur la fréquentation des lieux par les visiteurs. Il fait part d'un nombre de visiteurs s'élevant à 6000 personnes entre le 1er juin et le 30 septembre, d'un nombre important de camping-car mais de très peu d'autobus (1, 2) en raison des difficultés de circulation et de stationnement. Il précise aussi que bon nombre de randonneurs stationnent régulièrement à proximité de la chapelle.

Réception de 11 personnes, fin de permanence à 17 h 10.

Samedi 15 mai 2018 : 5ème et dernière permanence de 9h00 à 12h00.
Prise en compte du dossier à 8h45, une observation a été portée au registre d'enquête le lundi 10 mai. Elle est enregistrée observation n°4 et concerne le dépôt d'un courrier de 2 pages par Mme CANY PYTKOWICZ relatif à l'ER n°2 (C.5).

Deux courriers déposés le 14 mai sont enregistrés:
- C.6: Mme Marie LADAN, 1 feuillet recto relatif à l'Er n°2.

- C.7: Mme Annick DEUFFIC, 1 feuillet recto relatif à une demande de changement de zonage.

Deux courriers postaux sont enregistrés:
- CP n°3: courrier du Conseil départemental du Finistère du 3 mai 2021 adressé à Mr le Maire de Primelin demandant de remettre une lettre de 2 pages datée du 3 ami au commissaire enquêteur. Il s'agit de la même lettre de deux pages enregistrée avec le courrier CP n°2 sans les plans.
- CP n°4: courrier de Mr Daniel SMADJA et de Mme Françoise RIO, daté du 11 mai (1 feuillet recto-verso), relatif à l'ER n°2.

Les entretiens successifs s'échelonneront durant la permanence:
- Dépôt du courrier C.8 par un groupe de 3 personnes qui souhaitent conserver l'anonymat: le document de 5 feuillets « recto » récapitule plusieurs questions, règlement en zone Aa, ajout d'un cône de vue, les friches agricoles, les éléments du paysage…
- Mr FANTINI vient de faire l'acquisition d'une maison en zone Aa et consulte le dossier sans formuler d'observation.
- Mr Hervé HALFEN consulte le dossier, demande des renseignements généraux (règlement….) sans formuler d'observation écrite.
- Mr et Mme DE SAUVAGE portent l'observation n°5 au registre d'enquête: avis favorable à la réalisation d'un parking (projet ER n°2 - St Tugen) « indispensable » pour le tourisme, la valorisation du patrimoine culturel…, en associant la population à sa réalisation (emplacement, taille, entretien surveillance…)
- Dépôt du courrier C.9 par Mr Jean-Paul ECLACHE, 7 pages numérotées. Le document présente des remarques générales sur le projet et plus particulières sur le village de Saint-Tugen

et ses environs. Mr ECLACHE porte l'observation n°6 au registre pour préciser ce dépôt de courrier.
- Mmes Nadine et Eva KERNINON portent l'observation n°7 au registre: leurs parcelles cadastrales BM 280 et BM 281 figurent en zone 1 AUh au projet et seraient retirées suite à l'engagement de la municipalité de réduire le secteur prévu en extension d'urbanisation. Elles le contestent fermement. Elles sont informées que le classement envisagé est « Ab ».

Enregistrement des courriels:
- Cl n°8 du 9 mai de Mr Olivier MARTIN: pièce jointe de 2 pages, interrogations multiples sur le projet et la loi littoral.
- Cl n°9 du 10 mai de Mr Vincent RUSE, protection des haies et murets….
- Cl n°10 du 12 mai de Mme Estelle LANCOU, propriétaire de la parcelle AZ 0238 (Uh) à St Tugen, interrogations suite aux observations de l'ABF sur les secteurs constructibles du village.
- Cl n°11 du 14 mai de Mr Nicolas BLONDEAU, observations sur le projet, proposition pour l'ER n°2.
- Cl n°12 du 15 mai (10h49) de Mr François RAVACHE transmettant en pièce jointe une photographie aérienne de 1967 du secteur de Kérandraon montrant l'existence d'un muret en pierre. Mr Ravache fait référence à son entretien du jour avec le commissaire enquêteur, il devrait s'agir du groupe ayant déposé le courrier C.8 sous couvert d'anonymat.
- Cl n°13 du 15 mai (11h31) de M.Mme SANCHEZ avec une pièce jointe de 3 pages portant des observations diverses sur le projet et notamment sur leur parcelle BM 0309 située en 1AUh.

La permanence s'est achevée à 12h20, 11 personnes ont été reçues. Clôture du registre d'enquête et prise en compte immédiate du dossier d'enquête, des courriers et courriels.

Le 17 mai 2021, la mairie de Primelin transmet le courriel de Mr Timothy DRAYSON qui est parvenu après clôture du registre (contrôle boîte effectué) mais qui porte comme indication un adressage en date du samedi 15 mai à 11 h 54. Il est enregistré Cl n°14 et concerne essentiellement l'ER n°2.

4.3 Déroulement

L'enquête s'est déroulée sans incident du lundi 12 avril à 09 h 00 au samedi 15 mai 2021 12 h 00 inclus, conformément à l'arrêté de référence, dans des locaux de la Mairie de Primelin.

Pendant toute cette période le registre d'enquête et le dossier d'enquête complet sont restés en mairie à la disposition du public, aux horaires habituels d'ouverture.

Le dossier était accessible en permanence sur le site internet de la commune ainsi qu'à partir de l'ordinateur mis à la disposition du public à la mairie.

Les permanences ont été assurées conformément à l'arrêté de référence; elles ont permis d'accueillir 45 personnes.

A l'issue de la dernière permanence un entretien a eu lieu avec Mr Burel, l'informant des observations et courriers remis ce jour. Le procès-verbal de synthèse devant être remis dans les 8 jours a été rappelé à Mr le Maire et à son adjoint.

Ce procès-verbal de synthèse (annexe n°1) a été remis et commenté le 20 mai 2021 à 15 heures à la mairie de Primelin à:

- Mr Alain DONNART, maire de Primelin,
- MR Bruno BUREL, adjoint au maire chargé de l'urbanisme.

Il avait été transmis le 19 mai par mail à la mairie. Il a donné lieu à des échanges sur les observations formulées par le public (notamment l'ER n°2 prévu à Saint-Tugen) ainsi que sur les précisions à apporter pour confirmer les engagements de la municipalité dans ses réponses aux avis des PPA.

Le mémoire en réponse (annexe n°2) est transmis par courriel le 2 juin, un exemplaire signé de Mr le Maire est transmis le 4 juin 2021.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission, que ce soit par Monsieur le Maire, Mr Burel ou Mme Donnart.

4.4 Information du public - Publicité et affichages

L' « Avis au Public » se référant à l'arrêté de référence est resté affiché sur la paroi vitrée de la mairie de PRIMELIN, visible de jour comme de nuit du 27 mars au 15 mai 2021 inclus.
L'affichage a également été réalisé sur la même période sur les autres sites suivants:

- au centre bourg, route de l'Océan
- Le Loch, parking du port
- Lieu-dit Kérodéven, route du Ster
- Rugolva, route de la Pointe du Raz (RD 784)
- Saint-Tugen, place de la Chapelle

Les 1er avis d'enquête publique ont été publiés le **samedi 20 mars 2021** dans les journaux **Ouest France et Le Télégramme.**

Les 2èmes avis sont parus dans l'**Ouest-France** et **Le Télégramme** du **mardi 14 avril 2021.**

Le site internet de la municipalité faisait également apparaître l'avis d'enquête publique et l'arrêté municipal d'organisation. Le dossier complet a été mis en ligne sur le site le 8 avril et maintenu jusqu'au 15 mai inclus.

Le « Télégramme » a rappelé aux pages locales du jeudi 15 avril les modalités de déroulement de l'enquête publique, les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur ainsi que les différentes possibilités offertes au public pour consulter le dossier et formuler ses observations sur le projet.

L' « Ouest-France publiera également un article sur les différentes modalités de déroulement de l'enquête publique.

Le bulletin municipal annuel de Janvier 2021, distribué dans les boîtes à lettres, présente aux pages 4 & 5 le PLU et les différentes étapes suivies de la prescription d'une révision du POS en 2015 à aujourd'hui, passant par celles de la concertation préalable.

4.5 Accueil du public

Pendant les permanences le commissaire-enquêteur a reçu 45 personnes. Certaines se sont renseignées sur le projet et le dossier, ont visualisé les documents graphiques, sans inscription au registre d'enquête. Plusieurs courriers ont été remis directement au commissaire enquêteur.

Hors permanence, quelques consultations du dossier et seulement 1 inscription au registre d'enquête: observation n°4 de Mme CANY PYTKOWICZ du 10 mai, concernant le dépôt d'un courrier enregistré C5. Plusieurs courriers ont été déposés à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Au total 7 observations écrites ont été portées au registre d'enquête; 13 courriers ont été soit remis ou déposés (9), soit adressés par voie postale (4). Les 14 courriels ont été adressés dans le temps de l'enquête publique, le dernier étant daté du 15 mai à 11h54.

4.6 Clôture de l'enquête

Le samedi 15 mai 2021 à 12 heures 20, le délai d'enquête étant expiré, le registre d'enquête est clos par le commissaire-enquêteur qui emporte l'ensemble des documents: dossier complet, registre d'enquête et pièces annexées (courriers, courriels).

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis et commenté au maître d'ouvrage le 20 mai. Il a transmis son mémoire en réponse le 2 juin par courriel, un exemplaire signé le 4 juin.

Conformément aux dispositions de l'article R123-19 du Code de l'Environnement, titre II, le dossier d'enquête accompagné du registre d'enquête et des pièces annexées seront adressés dans les délais impartis avec le rapport, les conclusions et avis motivés à Monsieur le Maire de Primelin.

Une copie de ce rapport avec conclusions et avis, sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarque particulière

V. OBSERVATIONS

5.1 Observations du commissaire enquêteur concernant le dossier

Dans leurs constructions, les différentes pièces avec leurs documents graphiques et techniques, sont conformes aux exigences réglementaires et suffisamment détaillées pour une bonne compréhension du public.

Le dossier comprend bien les pièces énumérées au sommaire. Ce sommaire a fait l'objet d'une modification pour répertorier distinctement l'ensemble des pièces contenues, détailler les différents avis PPA ou PPC reçus et inclure les réponses de la municipalité, afin de faciliter l'exploitation du dossier par le public (annexe n°3).

Pièce n°1 le rapport de présentation figure au sommaire avec un document distinct « évaluation environnementale » répertorié pièce 1 bis au sommaire modifié.

Le document présente quelques incohérences dans les chiffres qui devront faire l'objet de correction (données relatives aux exploitants agricoles et aux surfaces agricoles; superficie secteurs Ai: 1,5 ha ou 1,2….).

La délimitation de la commune, page 5, devra être précisée pour mentionner que sur le sud une partie du territoire ne donne pas sur l'océan atlantique mais en est séparé par un espace remarquable, les dunes de Trez Goarem, commune d'Audierne.

Le nombre de bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination est erroné page 92 (10 au lieu de 11).

L'emplacement réservé n°2, page 99, est qualifié « d'intérêt général » sans éléments justificatifs.

Pièce n°2 Le PAAD est cohérent avec les objectifs et les principes du CU et du du SCoT.

Pièce n°3, Orientations d'aménagement et de programmation :

Erreur de pagination du document: le document de 24 pages comprend une première partie numérotée de 1 à 11, puis une seconde numérotée de 3 à 15.

Le document concerne 3 OAP sectorielles et une OAP paysagère.

La réduction envisagée des superficies urbanisables (pièce n°8) impose une reprise de l'OAP sectorielle n°3 relative au secteur 1 AUh retenu, affichant clairement les prescriptions du SCoT.

Pièce n°4 - document graphique : A l'échelle 1/5000, le territoire communal figure sur un document unique et les références cadastrales indiquées sont peu lisibles; seuls les principaux hameaux sont désignés.

Quelques manques apparaissent:

- L'antenne relais de Kerscoulet n'est pas représentée.
- La déchèterie n'est pas représentée et se situe en zonage agricole Aa (parcelle cadastrale BE 0133).
- La référence du principal axe routier, la RD 784, n'est pas mentionnée (aucune référence de voirie communale).
- La zone NL ne permet pas une identification des limites du camping

Rectificatifs à apporter:

- secteur 1 AUh suite à la réduction de superficie.
- ER n°1 à supprimer (abandon, cf. Pièce n°8)
- ER n°2 suite décision de réduction de l'emprise de 50% (cf. Pièce n°8)
- Faire figurer en Ab les secteurs B, C et D suite à leur retrait de la zone 1 AUh (cf. Pièce n°8)

Pièce n°5, règlement écrit: les articles A2 et N2 autorisent les extensions pour des habitations ayant une emprise au sol allant de 50 m² à 149m² et mentionnent que l'emprise totale (extension incluse) ne peut dépasser 200m². Ces articles devront être précisés pour les emprises au sol inférieures et supérieures.

Quelques incohérences apparaissent: une emprise au sol de 149 peut atteindre 193,70 m², une habitation d'emprise au sol de 150 m² semble limitée à cette superficie?

Pièce n°8 - Réponses de la commune aux avis des PPA: Cette pièce jointe au dossier avant l'ouverture de l'enquête publique comprend des engagements de la municipalité dont certains modifieront le projet:

- suppression de l'ER n°1 (il figurait au document graphique en Aa, hors zone Uh).
- Réduction de la zone 1 AUh: divisée en 4 secteurs (A, B, C, D) seul le secteur A devant permettre la production de 19 logements serait maintenu en 1 AUh. Les 3 autres passeraient en Ab et le secteur urbanisable couvrirait une superficie de 1,5 ha au lieu des 3,3 ha initialement prévus. L'OAP sectorielle n°3 Rugolva devra être réétudiée.
- La superficie de l'ER n°2 est réduite de 50%.

***NOTA**: D'autres observations faites sur le dossier sont mentionnées aux avis des PPA, ils ne sont pas repris ici.*

5.2 Observations de la MRAe, des services de l'Etat, des personnes publiques associées, des organismes consultés

5.2-1 Avis de l'Autorité Environnementale:

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE, n°MRAe2020AB78 du 19 novembre 2020 (n°2020-008282) :
L'AE identifie 3 enjeux environnementaux prioritaires:
- La limitation de la consommation des sols et d'espaces naturels et agricoles (zone Natura 2000, TVB, site classé, EPR…) au regard de l'objectif « zéro artificialisation nette » fixé au niveau national et régional.
- La capacité d'accueil du territoire pour la ressource en eau potable et la qualité de l'eau (accueil touristique, sensibilité des eaux, absence de réseaux d'assainissement collectif).
- La qualité paysagère en lien avec le label « grand site de France » (points de vue ouverts sur la côte).

L'AE mentionne ensuite:

- Concernant l'articulation du document d'urbanisme avec les autres plans et programmes: le PLU s'inscrit dans les prescriptions du SCoT en termes de densité de logements, dans ce territoire à majorité agricole et à urbanisation diffuse.
- Concernant la justification des choix, scénarios alternatifs et démarche ERC: elle recommande de mieux justifier les choix d'urbanisation retenus au regard des hypothèses formulées d'évolution de la population et des scénarios alternatifs au projet actuel.
- Concernant l'environnement: l'état initial est plutôt fourni, la TVB est telle qu'elle figure au SCoT. Elle regrette que l'analyse des flux n'ait pas été menée, en particulier sur la RD 784, ce qui aurait permis de mesurer les potentielles incidences du PLU sur les déplacements intra et inter-communaux et d'avoir une analyse des flux notamment pendant la saison touristique.
- Concernant l'organisation spatiale et la consommation d'espaces: le projet marque une poursuite de l'artificialisation des sols qui ne s'inscrit pas dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » et émet ses craintes quant à la destination des logements neufs en extension de l'urbanisation (logements permanents ou secondaires). Elle conseille la recherche de leviers d'action pour viser l'objectif fixé.
- Concernant la préservation du patrimoine naturel et bâti:

a) sols et zones humides: elle recommande de compléter l'évaluation environnementale en analysant les aménagements urbains permis par le projet dans les secteurs de Rugolva et de St Tugen (incidences sur le fonctionnement écologique des milieux naturels), éventuellement de

revoir la localisation des zones à urbaniser ou de prévoir un aménagement spécifique préservant ces milieux.

b) Biodiversité: la possibilité de construire en zone Aa pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques qu'il aurait été utile d'analyser, la TVB pourrait figurer au règlement graphique dans un cadre propice à son renforcement et non en simple identification (idem SCoT).
c) Paysage et littoral: la commune devrait renforcer les dispositions de l'OAP paysagère au niveau des zones d'extension de l'urbanisation (secteur de Rugolva) situés aux abords de la RD 784, s'assurer que la constructibilité en zone Aa n'aura pas d'incidence négative sur la qualité du paysage et la TVB en particulier à proximité des cours d'eau.
d) Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs: l'AE souligne l'importance de la ressource et de sa préservation pour le Cap Sizun en raison des pics de consommation saisonniers et des activités liées à la qualité des eaux côtières (pêche, conchyliculture, baignade).

- Eau potable: il convient de vérifier les capacités à accueillir le projet au regard de la ressource et des incidences sur les milieux aquatiques, dans un contexte de changement climatique. L'AE rappelle que le débit du Goyen peut passer sous le débit réservé (améliorations pour la protection des ressources sur ce bassin versant , priorité 2 dans le schéma départemental d'alimentation en eau potable des collectivités du Finistère - 2014).
- Gestion des eaux usées: ANC, les nouvelles constructions soumises à la possibilité d'installer un dispositif adapté (voir carte), 51 ANC non conformes, étude devant être confirmée (page 13).
- Gestion des eaux pluviales: Les préconisations du SDAGE et du SAGE Ouest-Cornouaille en matière de recours aux techniques alternatives et de gestion intégrée des eaux pluviales s'appliquent à la réalisation envisagée d'un bassin de rétention.

Concernant la prise en compte des risques et limitation des nuisances:

a) Bruit: prendre en compte ces nuisances secteur de Rugolva, revoir éventuellement l'aménagement ou le nombre de logements pour préserver la qualité de vie.
b) Risque de submersion marine: partie aval du Loch concernée par le risque d'inondation par submersion mais absence de bâtiment et de projet d'urbanisation.

Concernant la contribution au changement climatique, énergie et mobilité: les déplacements se font quasi-exclusivement par voie routière, trafic important en direction de la Pointe du Raz, le projet contribue à l'augmentation du trafic motorisé. « Il serait pertinent de proposer dans le cadre du renouvellement du label ….. une analyse des déplacements notamment en période touristique et d'étudier les moyens de favoriser les modes de déplacements non motorisés ».

5.2-2 Avis des Personnes Publiques Associées et observations des organismes consultés:

Conformément aux textes en vigueur les personnes publiques associées ont été consultées. Seuls les avis émis sont analysés infra:

- **Préfecture du Finistère**, correspondance DDTM du 25 novembre 2020 :

Suite à l'étude du dossier la correspondance mentionne d'emblée que le document présenté devra être précisé, complété, voire ré-arrêté en cas d'écart significatif, sur la base des observations émises dans la synthèse jointe, notamment sur le point suivant: clarifier la

justification du potentiel et des besoins fonciers pour le développement de l'habitat au regard des projections démographiques

La DDTM rappelle la consultation de la CDPENAF dont les observations sont à prendre en compte, celle de la CDNPS dont l'avis sera joint au dossier d'enquête.

L'analyse de la DDTM fait ressortir les observations suivantes:

* La production de logements visée est surévaluée: « le potentiel disponible en densification suffirait à répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat ».
* l'ER prévu pour l'extension du cimetière au bourg devra être reclassée en AU.
* Activités économiques - équipements: Pas de foncier supplémentaire pour le développement économique mais le RP devra être complété pour expliciter et évaluer les besoins économiques de la commune au regard de l'ensemble de la CCCSPR.
* Etalement urbain et activité agricole: impact de l'extension sur l'activité agricole
* Habitat et mixité sociale: les OAP ne relaient pas les principes de mixité sociale ou fonctionnelle, à compléter.
* Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité : zone 1 AU à proximité d'une ZH, pour l'ER n°2 de St Tugen il conviendra de ré-ouvrir le cours d'eau et de le renaturer. Interrogations sur le dimensionnement de l'aire (300 places?)
* Protection et gestion de la ressource en eau:

Eaux usées: le règlement mentionne les fosses étanches, le PLU peut se limiter à exiger un dispositif ANC validé par le SPANC.

Eaux pluviales: Il est fortement conseillé que le règlement impose une gestion à la parcelle sans raccordement à un réseau d'eaux pluviales.

Eau potable: capacité d'alimentation en eau potable à analyser.

Eaux de baignade: l'ARS signale une dégradation de la qualité, rechercher les causes pour prendre des mesures.

* Protection, aménagement et mise en valeur du littoral:

Capacités d'accueil: La fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage, des déplacements et des équipements qui y sont liés (parking, voirie…) n'est pas traitée.

Les extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants: le RP est trop succinct sur l'analyse de la configuration de l'urbanisation sur le territoire…. Le PLU devra être compléter sur ce point.

Espaces remarquables: le RP ne décrit pas les critères ayant conduit à la qualification de ces espaces, à compléter.

* Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine:

Le PLU doit identifier et localiser sur le règlement graphiques les éléments bâtis afin d'en assurer la protection (murets en pierre véritables éléments identitaires à protéger). Il est recommandé de préciser les conditions de protection pour chacun des éléments bâtis.

Manoir de Lézurec: MH inscrit en Aa. Il s'oriente vers une activité d'hébergement touristique et il convient de le classer dans un zonage en adéquation avec sa nature d'activité.

Village de St Tugen: règles architecturales et urbaines du secteur à préciser, possibilité d'OAP patrimoniale.

OAP Paysagère entrée Grand Site de France Kerloc'h Huella: conserver la haie (suppression envisagée).

* Prévention des risques et nuisances: le risque radon doit être mentionné au RP. Une transition paysagère devra être réalisée en limite ouest de la zone AI de Kerloc'h Huella pour

limiter les nuisances sonores des commerces. L'ARS signale l'implantation d'une antenne relais à Kerscoulet en mai 2019, il serait intéressant de la mentionner et de la localiser.

Sur le dossier:

*Rapport de Présentation: la méthodologie adoptée pour identifier les ZH devra être reprise dans le RP

*OAP: Faire figurer les ER à la gestion des eaux; prévoir un paysage de l'urbanisation (1AU, 2AU) afin de garantir la consommation maîtrisée de l'espace; établir des fiches de localisation des bâtiments identifiés en zone rurale (changements de destination).

*Règlement: le PLU s'applique en mer, prévoir un zonage Nm en dehors de la zone Ns, dont les règles seront compatibles avec la vocation maritime du domaine public maritime (DPM).

Règlement graphique: la date d'arrêt par le conseil municipal (10 août 2020) doit figurer sur le document, la zone Nm devra également y figurer; rappeler les dispositions règlementaires pour les éléments recensés au titre des articles L151-19 et L151-23.

Règlement écrit: stationnement, surtout en zone N, à préciser pour éviter les stationnements sauvages. Création souhaitable d'une zone Nsm (Ns mer), incohérences pour les zones Aa et Ab (fusion suggérée), rappel de l'emprise au sol de 60 m² pour une extension ou un changement de destination (50 m² au règlement).

* Servitudes d'utilité publique: modification du libellé de la SUP EL9 par « SPPL Primelin - totalité commune-AP n°91-2104 ».

- **SCoT - SIOCA:**

Recommandations:

* demande de carte pour superposer les réservoirs de biodiversité et les zonages pour s'assurer de la protection adéquate
* Demande de carte permettant de superposer les EPR du document graphique communal et le tracé défini dans le SCoT.
* Mobilité/déplacements: La commission regrette qu'il n'y ait pas d'aménagements spécifiques liés au vélo dans les OAP, pas de différenciation pour les liaisons douces existantes et à créer. Souhait d'ER pour les projets d'aménagements cyclables, protection de l'itinéraire de la véloroute littorale au titre de l'article L151-38 du CU.
* OAP: souhait d'une OAP d'ensemble pour le bourg
* Définir le cadre du développement de l'urbanisation dans les communes littorales: le projet de modification du volet « loi littoral » du SCoT envisage une OAP pour les villages, la commune pourrait anticiper et réaliser une analyse du potentiel foncier.

Interrogations:

* potentiel « changements de destination » non intégré, idem divisions parcellaires
* Densité: diversifier l'offre en terrains constructibles, mixer les formes urbaines, objectifs de densités différenciés selon les secteurs d'OAP en tenant compte de l'identité des secteurs voisins.
* Secteur 1 AUh: invitation à classer une partie en 2 AU (80 logements pour 40 envisagés). Choix du secteur 1 AUh, parcelles plus proches non retenues? Nécessité d'une analyse plus fine du potentiel « dents creuses mobilisables » pour justifier le secteur 1 AUh.
* Activités économiques et commerces: rappel d'une extension limitée à 10% de la surface de vente pour les commerces isolés, alors que le règlement prévoit 50%. La commission souhaite que l'implantation de commerces ne soit pas autorisée dans le village de St Tugen ni dans les zones A et N pour être en conformité avec le volet commercial du SCoT.

* La commission note l'absence de chapitre dédié au tourisme dans le rapport de présentation en évoquant le label renouvelé Grand Site de la Pointe du raz et salue le travail réalisée pour l'OAPP.

- **CDNPS**: Avis favorable (problème EBC - résineux - POS)

- **Consultation de la Commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**; sous réserve de la prise en compte des observations formulées elle émet un avis favorable sur les dispositions du règlement des zones A et N qui permettent les annexes et les extensions. Ces observations portent sur les STECAL identifiés qui ne répondent pas aux critères du CU (à ne pas identifier comme STECAL), et sur les bâtiments susceptibles de changer de destination qui ne répondent pas aux critères définis (base 60 au lieu de 50 m^2, situation par rapport aux sites agricoles pour 4) et qu'il convient de vérifier qu'ils ne font pas obstacle à l'accessibilité des parcelles. Le projet de PLU devra être complété par des fiches de localisation des bâtiments (avec photographies et descriptifs des critères d'identification).

- **Conseil Départemental du Finistère** :

Règlement écrit:

a) Risque de submersion marine: Incohérence PADD- 5ème orientation / construction en zone de submersion marine. Le CD demande que le règlement de ces zones soit repris avec interdiction de toute construction pérenne (il propose un zone spécifique pour ces zones basses littorales).
b) Zones humides: complexification du travail d'instruction en raison de l'évocation des ZH à différents endroits (p 10 ZH et p 33 à 35 Nzh), ajouter en « exceptions » les travaux de restauration et de réhabilitation des ZH et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
c) Cours d'eau: ils ne sont pas tous repris
d) Les routes départementales: marge de recul des constructions de 10m par rapport à la voie et non à l'axe (page 20), accès RD 784 à ne pas interdire page 21, mentionner « l'accès par les voies communales est à privilégier ».

PADD: il ne mentionne pas le porter à connaissance des zones basses littorales du Finistère (2013)

OAP: pas d'OAP TVB. Celle identifiée au RP n'est pas exploitée dans le règlement ou les OAP.
- Le vélo: manque de lisibilité pour la continuité piétonne/cyclable le long de la RD. Interrogation sur le choix du muret en pierre, dangereux? Secteur 6 Anse du Loch: aménagement mixte côté sud RD 784, danger déjà évoqué lors des réunions
- Véloroute « La Littorale », prendre en compte sa localisation (Natura 2000, bande des 100 m, espaces remarquables, ZH…)

Rapport de présentation**:**
ZH: la source des données cours d'eau est à préciser
Les réseaux (p 83): mentionner l'accès à internet fixe est disponible avec le réseau ADSL, 4G fixe, LTE et satellite à Primelin.

- **CCI Métropolitaine Bretagne ouest**: Pièce 7.4, avis favorable du 15 octobre 2020.

- **DRAC - UDAP du Finistère**: Remarques sur 3 points précis

* Le Manoir de Lézurec (MH): il est en zone Aa et un autre zonage devrait être envisagé pour permettre le développement de ses activités (tourisme), la création d'extensions ou d'annexes… Les manoirs en zone rurale devraient bénéficier d'un zonage particulier (norme).
* Le hameau de Saint-Tugen: afin de préserver les abords de la chapelle (MH classé) il conviendrait de ne pas permettre la construction de nouvelles habitations sur plusieurs parcelles en relation visuelle directe avec le MH (toutes les parcelles entourant la chapelle, y compris les parcelles AZ0098, AZ 0029 et AZ 0238. L'ABF demande la protection des murets en pierre existants et que les nouvelles clôtures soient identiques (pierre naturelle locale), la protection des perspectives vers la chapelle depuis les entrées du hameau (Nord et sud), la réalisation des couvertures en ardoises naturelles.

Toutes ces prescriptions pourraient être incluses dans une OAP patrimoniale spécifique au hameau ou être regroupées dans un zonage particulier.

* La conservation de la haie de Kerloc'h Huella: suppression envisagée dans l'OAP de secteur « Kerloc'h Huella, entrée du grand site », demande de préservation.

- **Chambre d'Agriculture du Finistère (CA)**: correspondance du 9 novembre 2020, avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes.

* sur le rapport de présentation: la CA regrette de ne pas avoir une évolution des arasements réalisés afin de justifier l'intérêt de l'inscription de maille bocagère au règlement écrit. Ce règlement ne devrait pas « encadrer trop lourdement les coupes de bois sur les haies et talus ».
* Sur le règlement graphique: la CA souhaiterai pour la zone 1 AU deux zonages différents 1 et 2 AU pour éclairer sur la chronologie d'ouverture à l'urbanisation. Elle s'étonne de l'urbanisation à l'ouest de la route de Rugolva alors que le rapport de présentation identifie le côté est. La CA demande également de revoir la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination pour retirer ceux ne répondant pas aux critères (200 m d'un siège d'exploitation notamment).
* Sur le règlement écrit: revoir l'article A2 (base 60 au lieu de 50 m^2 pour extension), article A6 (prescriptions relatives aux haies); pour l'article A6 il serait souhaitable d'exclure les haies des obligations préalables et d'adapter le règlement pour s'assurer uniquement de leur pérennité ou du maintien de leur linéaire..

- **Commune de Cléden-Cap-Sizun**: sans observation - délibérations du 29 août 2017.

Nota : les PPA ont été régulièrement consultées pour avis, seules celles ayant répondu sont citées supra.

5.3 Observations du Public

Observations écrites au registre d'enquête:

- Les observations n°1, 2, 4 et 6 correspondent au dépôt des courriers C 1, C 2, C 5 et C 9.
- Les observations n°3 formulée par Mmes Anne NORMANT et Marie PENVEN et n°5 formulée par M.Mme DE SAUVAGE portent des avis favorables à l'ER 2, la dernière demandant à faire participer la population à sa réalisation dans le but d'une valorisation du site.

- L'observation n°7 formulée par Mmes KERNINON concerne une contestation du zonage des parcelles BM 280 et 281, apparaissant en secteur 1 AUH au projet et basculant en secteur Ab après engagement de la municipalité de réduire la superficie de ce secteur, suite aux avis des PPA (cf. Pièce n°8).

Courriers postaux (CP), remis ou déposés (C):

- CP 1 de Mr Rainer SCHMIEDEBERG: Propriétaire de la parcelle AZ 222 (intégrée à l'ER 2), Mr Schmiedeberg demeure en Allemagne et s'étonne de ne pas avoir été contacté. Il s'interroge sur:

* l'absence de descriptif du projet, de configuration finale du parking, de précision quant à l''impact sur l'environnement. La parcelle est plantée de beaux arbres (cyprès de plus de 20 ans), étonnement quant à l'imperméabilisation de la zone, l'absence de justification (impact environnemental, économique, fréquentation…..).
* Interrogation sur le gabarit du parking: absence de données explicatives. Le choix de l'accès au parking par une voie interdite aux camions, cars, caravanes du fait du rétrécissement à l'autre extrémité et imposant un aménagement complexe (entrée - sortie par la même voie). Proposition de parking plus loin.
* Quelles destinations pour les parkings autour de la chapelle (espaces verts…).
* Quelles mesures seront prises pour éviter que le parking ne devienne une aire de camping, n'entraîne des nuisances (déchets, toilettes…) comme à la plage du Trez ou la baie des Trépassés. Les règlements ne suffisent pas.
* Mr Schmiedeberg a acheté ce terrain pour se garantir une certaine tranquillité, « ce qui serait compromis si tous les cars revenant de la Pointe du Raz s'arrêtent directement devant chez lui ».
* La page 3 écrite à la machine à écrire, récapitule les différentes interrogations et exprime une opposition au projet et un refus de vendre la parcelle AZ 222.

- CP 2 et 3 du Conseil départemental du Finistère (CD 29 - expédition partiellement doublée) en complément à son avis émis (pièce n°7.4): demande de prise en compte d'un aménagement particulier relatif au vélo route V45 au niveau du « Loch », modification de l'OAPP. Le CD souhaite une prise en compte d'une alternative à la piste unidirectionnelle envisagée, dans l'attente de la validation d'un parcours. L'alternative proposée fait figurer deux secteurs de traversées de chaussée aux extrémités de la portion d'axe concernée, sans en préciser les modalités.

- CP 4 de Mr Daniel SMADJA et de Mme Françoise RIO: interrogations diverses sur la nécessité de l'ER n°2 en l'absence d'une OAP sectorielle qui aurait éclairé sur ce projet (quid des parkings actuels, dimensionnement de l'accès au parking, fréquentation du site, aménagement du chemin piétonnier…., coût de l'opération, à la charge de qui? Quelles retombées pour la commune? Propositions formulées: aménagement de la « grande maison » (lieu de rencontre, coin café, expositions), arrêt du bus 53B à St Tugen (vacanciers non motorisés. Le courrier attire l'attention sur la largeur des routes (sécurité routière), les risques d'occupation abusive du parking, la gestion des déchets et des toilettes, projet en contradiction avec les objectifs de préservation du patrimoine et de limitation de la pression foncière sur les terres agricoles. Mr Smadja et Mme Rio regrettent l'absence de réunion municipale qui aurait permis d'exposer les souhaits, craintes et réticences, de formuler des propositions.

- C 1 de Mr NORMANT relatif à sa parcelle AZ 42 à St Tugen: elle sert de passage aux engins agricoles depuis 15 ans environ, et maintenant de raccourci pour accéder à Trez Goarem (dunes d'ESQUIBIEN). Il propose l'acquisition de cette parcelle par la commune pour maintenir cette circulation en la sécurisant.

- C 2 de Mme LE ROY au sujet de l'ER n°2: interrogations diverses sur le projet (absence de justification, fréquentation, impact environnemental, pollutions sonore et visuelle, problèmes des accès, utilité et utilisation du parking, risques d'utilisation abusive, réaménagement de la place,…). Mme Le Roy demande si l'association de la Chapelle a participé à l'élaboration du projet, qui le finance.

- C 3 de Mr AUTRET qui fait part d'un projet commercial en secteur Ai « bourg »: il envisage une nouvelle activité commerciale dans un bâtiment de 400 m2 à partir d'un bâtiment existant rénové (100 m2) et d'une nouvelle construction (300 m 2). Le projet comprendrait la destruction de l'ancien bar-tabac (40 m2). Mr Autret informe sur son projet et contactera le SIOCA..

- C 4 de Mr PERROT: signale un oubli dans l'inventaire des zones humides et demande la prise en compte d'un secteur au niveau du hameau du « Castel » (photographies et plan cadastral joints).

- C 5 de Mme Evelyne CANY PYTKOWICZ au sujet de l'ER n°2: interrogations diverses sur la motivation (justification, absence de schéma d'aménagement…), sur la localisation (problématique des accès, figuration en partie dans une coupure d'urbanisation…), sur son aménagement (dimensionnement même après réduction de 50%, craintes sur l'utilisation). Pour Mme Cany Pytkowicz le projet est inadéquat, elle s'interroge sur son coût et s'y oppose en précisant qu'elle souscrit à l'amélioration des abords de la Chapelle, sans dégradation d'un environnement préservé et apprécié.

- C 6 de Mme Marie LADAN relatif à l'ER n°2: souligne la nécessité du parking en projet pour remédier aux difficultés de stationnement, aux nuisances qui en résultent. Mme Ladan signale des dégradations dues aux animaux sauvages (espèces protégées) à l'ouest de la commune.

- C7 de Mme Annick DEUFFIC demandant un changement de zonage pour la parcelle BO 0042, partiellement enclavée en limite ouest dans le secteur urbanisé Uh et figurant en Aa au projet de document graphique (Aa vers Uh).

- C8, courrier remis sous couvert de l'anonymat, exprimant plusieurs interrogations sur le projet de PLU (règlement zone Aa, cônes de vue….)

* Précisions sur l'application du règlement en zone Aa: nombre d'annexes, extension d'habitation dans les EPR, potentiels d'extension (pertinence des %), aspect des extensions.
* Ajout d'un cône de vue: demande d'ajout d'un cône de vue (Hent Ar Yeun), prise en compte dans l'OAP Paysage.
* Précisions sur les friches agricoles: quelles actions pour remettre en valeur les terres en friches, pour lutter contre les incendies dues aux « broussailles ».
* Précisions sur les éléments du paysage: demande de confirmation sur les éléments de paysage non bâtis identifiés (talus bocagers ou murets de pierres sèches et non résineux plantés le long

de ces ouvrages), positionnement des trames « éléments du paysage à préserver » (à cheval sur deux parcelles, à l'intérieur d'une parcelle)

- C 9 de Mr Jean-Paul ECLACHE portant des remarques, générales sur le projet et plus particulières sur le village de St Tugen.

* Remarques générales: modalités de l'enquête publique, situation géographique de la commune, l'extension de l'urbanisation (secteur 1AUh non justifié), les routes et la circulation routière (sécurité routière, proposition de rond-point, de ralentisseurs).
* Remarques concernant le village de Saint Tugen et ses environs (aucune activité artisanale ou commerciale): la réalisation de logements neufs à Saint Tugen (problématique des constructions dans ce secteur UH intégré dans le périmètre des MH, délimitation du secteur UH), la création d'une aire de stationnement (données du projet, manque d'explications, aménagement de la place de la chapelle et de l'ER n°2). Mr Eclache précise quelques données sur les activités cultuelles (pardon annuel, enterrements) et culturelles de la chapelle et mentionne une ouverture de la chapelle au public (de juin à septembre) pour une fréquentation stable sur les dix dernières années, très peu de groupes se déplaçant en cars, quelques soirées musicales (2 à 3 en été). Il précise également que le fest-noz annuel qui était organisé sur la place de Saint Tugen ne connaissait pas de problème de stationnement du fait de la mise à disposition de champs voisins et ne voit donc pas l'utilité de créer une aire de stationnement qui nécessiterait des adaptations de la voirie et engendrerait d'importantes nuisances pour les riverains (stationnements abusifs, bruit, déchets, toilettes sauvages éventuellement…). Cette aire ne correspond à aucun besoin réel…. Et ne pourra qu'engendrer des nuisances sans contrepartie pour la commune et le village. Mr Eclache évoque ensuite l'évolution du village de Saint Tugen et de ses environs et le choix municipal non expliqué d'exclure toute extension du village, ce que permet la loi littoral; il rappelle le souhait des PPA d'établir une OAP spécifique et suggère que cette pièce devrait élargir le secteur UH actuel et planifier « le devenir de Saint Tugen et de ses environs (contraintes architecturales, paysagères….).

<u>Courriels (Cl):</u>

- Cl 1 de Mr Xavier JASPAR relatif à l'ER n°2: absence de descriptif, de justificatifs, impact sur l'environnement… Interrogations sur la finalité, l'utilité, l'aménagement de la place, craintes sur un usage abusif du parking, sur les nuisances, les déchets…. « Impossibilité de se faire une opinion sérieuse sur le rapport avantages/inconvénients ».
- Cl 2 de Mr Eric ALONZO propriétaire d'une habitation sur la parcelle BN 40, des parcelles BN 39 et 128 et souhaitant faire une extension sur la parcelle 39. Il espère que le PLU sera compatible avec ce projet (parcelles 40 et 128 en UH, 39 en Na).
- Cl 3 de M.Mme Roland CHARLOU propriétaires des parcelles BR 0012, 0013 et 0014: le document graphique présenté fait figurer les parcelles BR 0012 et 0013 en Aa et la parcelle BR 0014 en Ns. Dans un souci d'homogénéisation et à l'instar du classement précédent ils demandent un classement Aa pour les 3 parcelles.
- Cl 4 de Mr Pierre TREFFEL dont la famille est propriétaire d'une maison située dans la bande des 100 m et qui demande que soit autorisée la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Cl 5 de MM Rudy MONIEZ et The Tai PHAM relatif à l'ER n°2: interrogations sur la nécessité du parking, son utilité, pour qui, les coûts de réalisation et d'entretien (parkings, accès), qui paie, l'impact écologique (espace verdoyant et boisé/parking; biodiversité…), impact visuel. Opposition au projet.

- Cl 6 de Mr Alain BAIN relatif à l'ER n°2: Mr Bain souligne un stationnement anarchique limité à une vingtaine de places autour de la chapelle et une circulation accidentogène (automobile, cycles, piétons), 6000 visiteurs annuels pour la chapelle, point de départ de randonnées… Le projet, imprécis, serait utile pour accroître la fréquentation, libérer la place qui pourrait devenir un lieu de convivialité (pique-nique, commerce, restauration rapide… Mr Bain évoque le fort potentiel touristique de la chapelle et de la plage de Trez Goarem, un intérêt économique évident, mentionne que la route du parking permettrait d'améliorer l'accès à la plage de Trez Goarem (par le hameau de Kerlaouen), de supprimer une friche (impact écologique faible). Il rappelle la circulation dans le village aux rues étroites et regrette que ce problème n'ait pas été pris en compte. Un des axes prioritaires du PLU est « d'affirmer la vocation touristique de la commune et améliorer l'attractivité économique », le village de Saint Tugen est le principal point d'intérêt touristique et patrimonial de la commune (périmètre du grand site de France de La Pointe du raz, parking vital pour Saint Tugen, important pour la commune et le territoire du Cap Sizun.
- Cl 7 de Mr Jean-Luc LADAN relatif à l'ER n°2: (« Président de l'Association pour la Sauvegarde du Patrimoine Religieux de Primelin, s'exprime en son nom propre »). Mr Ladan évoque l'intérêt général du projet, atout pour Saint Tugen, pour la commune et pour le Cap Sizun. Les difficultés de circulation et de stationnement lors d'évènements ou de départ en randonnée sont rappelées. Mr Ladan cite quelques activités culturelles, concerts, fest-noz et des difficultés pour trouver des terrains disponibles pour le stationnement. Il évoque le manque de précision quant aux aménagements, la réglementation des stationnements de jour et propose une aire à disposition des jeunes le soir (foot, jeux divers ….) et précise que les parcelles retenues ne sont ni exploitées ni entretenues (le parking pourrait assurer la fonction de pare-feu)
- Cl 8 de Mr Olivier MARTIN qui souligne une loi littoral inadaptée à la commune. Interrogations quant au classement en Aa des habitats diffus (règlement). Mr Martin rappelle la baisse du nombre d'exploitants agricoles, le vieillissement de la population et le nombre de résidence secondaires et précise qu'il faudrait favoriser l'accueil de nouveaux habitants permanents et enclencher une dynamique de « qualité de vie et de services ». Il faudrait faire apparaître des espaces d'activités économiques et le projet ne constate que l'existant: pas de développement économique envisagé pour attirer…. « La commune de Primelin se trouve de facto figée dans un devenir inférieur à son état actuel »; « Bloquer toute évolution est instiller un poison lent et mortifère ». Mr Martin propose des dispositions sur des activités économiques variées sur l'ensemble de la commune, plus précisément le long de la RD 784, qui seraient salutaires pour la commune. Mr Martin s'interroge sur la marge de recul des 35m le long du RD 784.
- Cl 9 de Mr Vincent RUSE qui demande de prendre en compte la préservation des murets et des haies, d'interdire leur destruction (biodiversité).
- Cl 10 de Mme Estelle LANCOU, propriétaire de la parcelle AZ 0238 à Saint Tugen, partiellement en secteur Uh: Mme Lancou a un projet de construction sur cette parcelle et a pris connaissance des observations de l'ABF sur certaines parcelles dont la sienne. Elle s'interroge sur une construction qui préserverait la vue vers la chapelle en venant du Croazou et affirme qu'elle respectera les prescriptions de l'ABF (périmètre de MH).
- C 11 de M.Mme Nicolas BLONDEAU, propriétaires de la parcelle BL 0257, qui s'interrogent au sujet de l'OAP sectorielle n°2 prévoyant la création d'une voie partagée sur leur terrain et au sujet de l'ER n°2:

* est-ce nécessaire de rajouter une ruelle compte-tenu de la configuration du terrain en longueur? Quels sont les impacts pour vendeurs et acheteurs? Il est important de préserver

l'environnement (espaces verts) et le cadre champêtre. Serait-il possible de se limiter à la création d'une impasse depuis la route de Porstarz afin d'accéder aux terrains BL 203, 207 et 030 au sud de cette zone?.

* Concernant l'ER n°2 ils suggèrent d'utiliser les parkings existants en particulier pour les bus: descendre les passagers à la chapelle et stationner au cimetière ou au camping en attente. Crainte d'un camping sauvage avec les nuisances liées: camping-cars ventouses (plages du Trez ou de la Baie des trépassés), campeurs se douchant à la vue de tous.

- Cl 12 de Mr François RAVACHE qui transmet en pièce jointe un extrait de photo aérienne de 1967 faisant apparaître un muret en pierre. Mr Ravache précise que la photographie se rapporte au lieu-dit Kérandréon et précise avoir rencontré le commissaire enquêteur.

Nota: le commissaire enquêteur n'ayant pas rencontré Mr Ravache, le courriel pourrait être rattaché au courrier C8 remis le même jour sous couvert de l'anonymat et évoquant les « murets » sur le site de Kérandréon.

- Cl 13 de M.Mme Gwenaëlle et Sébastien SANCHEZ, propriétaires de la parcelle BM 0309 à Rugolva, formulent des observations sur le dossier et au sujet de leur parcelle se situant en secteur 1 AUh:

* résumé non technique (OAP, phasage de l'urbanisation)
* Rapport de présentation et évaluation environnemental: contestation de la classification de leur parcelle en « terres agricoles non exploitées » alors qu'il s'agit d'une terre non agricole (taxe foncière), demande de rectification (pièce 1c diagnostic agricole).
* OAP sectorielle n°3 et OAPP: observations diverses (murs et non haie bocagère, opposition au projet de route sur leur parcelle d'autant plus qu'avec la réduction du secteur 1 AUh elle n'est plus justifiée, idem pour la disposition des maisons. L'OAPP évoque également les murets et haies sur leur parcelle.
* Règlement écrit: M.Mme Sanchez prennent acte du classement 1 AUh de leur parcelle et de la constructibilité à partir de l'approbation du PLU. Ils précisent que le terrain est viabilisé en eau et rappelle leur souhait de construire (CU demandé en 2019).
* Annexes: concernant la réalisation de l'étude complémentaire d'aptitude des sols sur leur parcelle ils s'étonnent qu'elle ait eu lieu sans qu'ils soient informés, le terrain étant clos avec deux grilles cadenassées. Ils regrettent cette pratique et précisent qu'ayant fait eux-mêmes une étude sur le sujet la commune aurait peut-être pu éviter une dépense.

En conclusion ils s'opposent au projet de lotissement et de voie communale sur leur terrain, souhaitent le diviser pour construire une maison à eux, vendre l'autre partie. L'accès aux lots se ferait directement à partir de la route pour éviter les contraintes d'un lotissement.

- Cl 14 de Mr Timothy DRAYSON relatif à l'Er n°2:

Nota: le courriel de Mr Drayson est arrivé après la clôture du registre d'enquête à 12 h 20 le 15 mai, il a été transmis par la mairie le lundi 17 mai 2021. Son timbre affichant un envoi le samedi 15 mai 2021 à 11 h 54 il est pris en compte dans le cadre de cette enquête.

Mr Drayson précise que sans être en désaccord avec le projet, les éléments ne lui permettent pas de se faire « une opinion éclairée »: il évoque un impact significatif sur le budget communal et sur l'environnement. Il s'interroge sur l'absence d'information, projet détaillé à soumettre ultérieurement?

Il s'interroge également sur le choix des parcelles AZ 222 et 22 qui toucherait à la vue d'environ 8 maisons (pollution visuelle, paysage écologiquement sensible…). Mr Drayson propose le déplacement du parking sur les parcelles plus au nord BH 61, 62 et 63 où les véhicules seraient masqués par la végétation, l'élargissement d'un accès plus court à partir du Croazou, avec une possibilité d'extension si nécessaire. Mr Drayson reconnaît qu'à certaines occasions la demande de places de stationnement dépasse la disponibilité autour de la chapelle, mais en tant que

résident non permanent il n'a pas trouvé au dossier les éléments justificatifs (impacts divers, représentation à l'instar de l'OAPP, nuisances, réglementation.....). Il précise qu'il soutient les efforts visant à accroître le profil et le poids culturel de St Tugen et qu'il soutiendrait la construction d'un parking en dehors du village s'il était démontré que les avantages l'emportent sur les coûts économiques et environnementaux.

VI – LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

Annexe n°1 : Procès-verbal de synthèse
Annexe n°2 : Mémoire en réponse
Annexe n°3 : Sommaire modifié et détaillé du dossier d'enquête

Fait à Quimper, le 12 juin 2021

Jean-Jacques LE GOFF, Commissaire Enquêteur

Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS
SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU DE PRIMELIN

Dans le rapport, première partie de ce document, ont été présentés la commune de Primelin, l'objet de l'enquête publique, son déroulement ainsi que la composition du dossier.

I - Rappel du projet présenté à l'enquête publique

Par délibération du 6 novembre 2015, le conseil municipal de Primelin a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait la caducité des POS au 1er janvier 2016 mais du fait de la prescription antérieure précitée, le POS de Primelin est resté en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, date à laquelle la commune a été soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Les objectifs affichés visent l'élaboration du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Son étude a été réalisée en tenant compte des textes en vigueur, de la situation du territoire concerné par la loi littoral, de la nécessaire compatibilité avec les prescriptions du SCoT Ouest-Cornouaille qui couvre le territoire communal.

2.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune littorale de Primelin voit sa population résidente décroître régulièrement depuis des décennies (-38% de 1968 à 2013 / taux annuel moyen de - 1% entre 2012 et 2017) et son parc de résidences secondaires augmenter fortement sur la même période (+426%). Cet accueil de résidents secondaires et de retraités a contribué à accentuer le vieillissement de la population (49% de plus de 60 ans en 2015) ainsi que les prix du foncier ou de l'immobilier.

La commune doit se confronter aux enjeux issus des diagnostics établis pour tenter de contrecarrer cette évolution. Par le biais de son plan local d'urbanisme elle souhaite donc y

remédier et s'est fixé des objectifs dont le premier est de **stabiliser sa population par l'accueil d'une nouvelle population résidente** (voir rapport paragraphe 2.3), que les orientations suivantes doivent lui permettre d'atteindre:

1 - répondre aux besoins de la population en place en matière de logements et permettre l'arrivée de nouveaux résidents afin de rajeunir et de renouveler la population.

2 - préserver l'activité agricole et maintenir les conditions de sa pérennité, de son développement et de sa diversification.

3 - afficher la vocation touristique de la commune et améliorer sont attractivité économique.

4 - préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, historique et paysager.

5 - inscrire résolument Primelin dans une démarche de gestion durable de son territoire.

La municipalité est contrainte dans son action par les différents textes se rapportant à l'urbanisme, la loi littoral et la nécessité de compatibilité avec le SCoT Ouest-Cornouaille approuvé le 21 mai 2015. En conséquence le territoire communal ne fait apparaître qu'une « agglomération » au niveau du bourg, et un seul « village » à Saint Tugen, où les extensions de l'urbanisation en continuité pourraient être autorisées (zones classées UH). L'habitat diffus, dont certains hameaux importants comme Kermaléro et Kérandréon, apparaît en zones « A » et « N ».

Elle est également contrainte par l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, la commune ne dispose pas de l'assainissement collectif sur son territoire.

En conséquence la municipalité a arrêté lors des délibérations du 10 août 2020, après avoir tirer le bilan de la concertation préalable menée, le projet de PLU présenté à l'enquête publique. Outre la préservation des patrimoines évoqués supra, l'inscription dans une démarche de développement durable…, le projet tend à limiter la consommation foncière. Pour répondre aux besoins estimés à 40 logements sur les 10 ans à venir. Il privilégie une densification au sein de l'enveloppe du bourg, seule agglomération reconnue par le SCoT, et propose une extension de cette enveloppe au nord. Le rapport de présentation mentionne que le PLU est calibré pour atteindre cet objectif.

Les secteurs UH couvrent 32,1 ha soit 3,7% du territoire communal. La zone 1 AUh proposée a une superficie de 3,3 ha, elle est divisée en 4 secteurs devant permettre de contrôler le déroulement de l'urbanisation. La commune n'a pas la maîtrise foncière sur les terrains disponibles en zone Uh (superficie estimée à 3,5 ha).

En application des dispositions du SCoT et de la législation en vigueur le PLU maintient en zone non constructible les secteurs bâtis ne présentant pas les caractéristiques d'agglomération ou de village au sens de la loi littoral.

La municipalité inclut dans son potentiel une densification du seul village reconnu au titre de la loi littoral: Saint-Tugen, où les disponibilités sont très limitées et soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (périmètres de Monuments Historiques). Elle n'y propose aucune extension de l'urbanisation. Le projet recense 11 bâtiments susceptibles de changer de destination.

Aucune zone 2 AUh n'est envisagée mais des secteurs sont classés « Ab » et délimitent des secteurs du territoire, affectés aux activités agricoles et où les constructions ou les installations sont interdites. Ces espaces, situés entre le bourg et la RD 784, jouxtent les zones Uh ou 1 Auh et peuvent constituer une réserve foncière pour une urbanisation ultérieure.

Les 2 secteurs Ai délimitant les secteurs d'activités secondaires ou tertiaires se situent au sein de l'espace rural, en bordure la RD 784 et en dehors des secteurs Uh. Leurs limites épousent celles des installations et des parkings attenant sans proposer d'extension, pour une superficie de 1,2 ha (cf. Tableau page 93 du rapport de présentation).

Deux emplacements réservés (ER) sont également envisagés, l'ER n°1 (707 m²) pour une extension du cimetière du bourg, l'ER n°2 (4728 m²) pour réaliser une aire de stationnement à proximité du village de Saint-Tugen afin de favoriser l'accès des visiteurs aux monuments historiques du site (Chapelle et fontaine) et de servir de base de départ aux nombreux randonneurs.

La zone agricole couvre 505 ha (58% du territoire) dont une surface agricole utile de 373 ha, un tiers des terres étant non exploitées et pour la plupart en friche. Le projet protège 319 ha d'espaces terrestres écologiquement sensibles classés N (37% du territoire communal) dont 105,9 en zones humides. Seules deux sièges d'exploitation agricole subsistent sur la commune en 2021, des terres sont exploitées par agriculteurs des communes voisines.

Le dossier comprend en pièce n°8 les réponses de la commune aux avis de la MRAe et des PPA: ce document de 24 pages récapitule les données déjà prises en compte par la collectivité ou les raisons pour lesquelles certaines ne sont pas envisagées, en précisant dans ce document mis à la disposition du public que

- la zone 1AUh proposée serait réduite aux parcelles de la phase « A », soit 1,5 ha au lieu de la superficie initialement prévue de 3,3 ha
- l'ER n°1 extension du cimetière était supprimée.
- l'emprise de l'ER n°2 sera réduite de 50%.
- l'emprise de 50 m2 pour les possibilités d'extension ou de changements de destination reste proposée au règlement écrit.
- Le pourcentage proposé de 50% d'extension des commerces est maintenu au règlement.

Le document graphique (pièce n°4) fera donc l'objet des modifications appropriées.

II - Bilan de l'enquête publique

Cette enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, pendant 34 jours consécutifs du lundi 12 avril à 09 heures au samedi 15 mai 2021 à 12 heures 00 et selon les modalités fixées par l'arrêté cité supra.

La publicité réalisée: annonces légales - affichage (cf. paragraphe 4.4 du rapport) - articles de presse - bulletin municipal - site internet municipal, a permis l'information du public sur l'enquête en cours. Les 5 permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur dans un local accessible à tous à la mairie.

Un ordinateur a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête et permettait l'accès au dossier complet, aux courriels d'observation mis en ligne, il n'a pas été sollicité.

Les personnes le souhaitant ont pu consulter le dossier, recevoir auprès du commissaire enquêteur les renseignements souhaités et formuler leurs observations sur ce projet.

L'enquête s'est déroulée sans problème particulier et 45 personnes ont été reçues durant les permanences. Elle a beaucoup intéressé des propriétaires d'habitations et de terrains du village de Saint-Tugen, au sujet de l'emplacement réservé n°2 (ER n°2) relatif au projet de parking à proximité du village et devant faciliter l'accès des visiteurs aux monuments historiques du site (Chapelle et fontaine).

Elle a permis de recueillir 47 observations réparties comme suit:

- 7 observations écrites au registre d'enquête.
- 4 courriers postaux, CP 1 à CP 4.
- 9 courriers remis ou déposés, C1 à C9.
- 14 courriels, Cl 1 à Cl 14.

L'ER n°2 a concentré la plupart des observations. Si la valorisation du site et de ses monuments historiques fait l'unanimité de la population, les avis sur le parking envisagé divergent fortement et font apparaître des habitants franchement opposés, pas défavorables mais s'interrogeant sur l'utilité, et ceux qui le jugent indispensable. Deux propriétaires se sont manifestés, l'un s'oppose fortement et refuse la vente de sa parcelle, le second propose une alternative sur d'autres parcelles.

Les autres observations concernaient essentiellement des remarques générales et des demandes individuelles.

Le 15 mai 2021 à 12 heures 20 le commissaire enquêteur a clos le registre et s'est entretenu avec Mr le Maire qui a suivi le déroulement de l'enquête. Aucun courrier ou courriel n'a été adressé après la clôture.

Le 20 mai 2021 à 15 heures, un entretien a eu lieu à la mairie de Primelin pour la remise commentée du procès-verbal de synthèse à Mr le Maire et Mr Bruno BUREL, adjoint au maire. Ce procès-verbal reprenait les questions soulevées par le public ainsi que celles du commissaire enquêteur, induites par l'enquête (annexe n°1).

Ils ont formulé des observations qu'ils porteront par écrit dans leur mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (annexe n°2) a été transmis au commissaire enquêteur par courrier électronique le 2 juin, une version signée le 4 juin 2021.

III - Appréciations sur le dossier et le projet:

Le dossier comprend les pièces énumérées au sommaire faisant l'objet de l'annexe n°3, requises dans le cadre de l'enquête publique.

Dans leurs constructions, les différentes pièces avec leurs documents graphiques et techniques, sont conformes aux exigences réglementaires et suffisamment détaillées pour une bonne compréhension du public.

Mes principales observations sur le dossier sont énumérées au paragraphe 5.1 du rapport: elles énumèrent mes propositions de correction, d'ajout…, concernant les anomalies relevées.

Le projet est établi dans l'objectif premier de stabiliser une population régulièrement décroissante, d'attirer de nouveaux résidents permanents en mesure d'inverser le vieillissement en cours. Les différentes contraintes évoquées supra pour la délimitation des différentes zones urbaines et d'activités économiques, complexifient les possibilité d'extension de l'urbanisation, l'installation de commerces ou l'évolution de ceux existants et constituent des obstacles pour atteindre les buts fixés.

Le bourg de Primelin, où les possibilités d'évolution sont offertes, comme le village de Saint Tugen, zones UH, ne comprennent aucun commerce, aucun service. Les commerces existants (restaurant, services, …) sont classés en secteur Ai: « secteurs d'activités secondaires existants ou tertiaires au sein de l'espace rural (2 STECAL activités) » où le règlement ne permet que la reconstruction à l'identique ou une extension de l'existant dans la limite de 50% de l'emprise au sol.

Le projet comporte la mise en place de 2 emplacements réservés, le n°1 pour une extension du cimetière dans le bourg (la commune dispose de 2 cimetières, un second à proximité de la chapelle de Saint Tugen), le n°2 pour la réalisation d'un parking à Saint Tugen. Ces deux ER sont qualifiés au rapport de présentation d'intérêt général sans que les besoins ne soient justifiés.

La pièce n°8 « Réponses de la commune aux avis émis sur le dossier », document de 24 pages, permet de renseigner le public sur les enseignements tirés par la municipalité des observations formulées par la MRAe, les PPA ou les PPC et de prendre en compte ses engagements dans la lecture du dossier. Trois points importants ressortent des engagements pris et présentés au public: la suppression de l'extension du cimetière (ER n°1), la réduction importante de la seule zone 1 AUh qui ne conserve que le secteur « A » représenté et correspondant à la première phase d'urbanisation envisagée, la réduction de 50% de l'emprise du parking ER n°2. La commune souhaite maintenir la possibilité d'extension en zone A et N pour les habitations à partir de 50 m² d'emprise au sol au lieu de 60, un pourcentage d'extension de 50% de l'emprise au sol des commerces existants au lieu des 10 % de la surface de vente mentionnée au DOO du SCoT.

Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet:

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU la commune de Primelin a pris en compte les différents textes s'imposant dans le cadre de l'urbanisme. Sa compatibilité avec certains documents supra-communaux a été contrôlée et les observations formulées sont recensées au paragraphe V du rapport, première partie de ce document.

Le SCoT Ouest Cornouaille porté par le SIOCA, a déterminé des pôles structurants (catégories 1, 2 et 3) qui n'intègrent pas la commune de Primelin et les autres communes de l'ouest du Cap-Sizun. De ce fait la compatibilité nécessaire avec le SCoT limite fortement les possibilités de développement de ces communes hors pôles et fait apparaître de nombreuses incohérences au niveau de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), notamment:

- Page 28: évocation des pôles structurants avec mention: « sans toutefois exclure le développement des autres communes qui doivent maintenir leur population ».
- Page 54: « préserver et renforcer le commerce de proximité, lutter contre le phénomène de désertification commerciale des centres-bourg »
- Page 57: en dehors des centralités et des ZACOM, extension ciblée dans la limite de 10% de la surface de vente existante.

La commune de Primelin se voit interdire les installations de commerce dans les secteurs Ai (A et N) de son PLU et le secteur UH où les installations seraient possibles sont déconseillés (cf. Avis SIOCA pour le village de Saint Tugen en zone UH, pièce n°7.7). Le SCoT préconise une limitation des déplacements mais dans le cas présent la population locale n'a guère le choix et doit se déplacer sur les communes voisines.

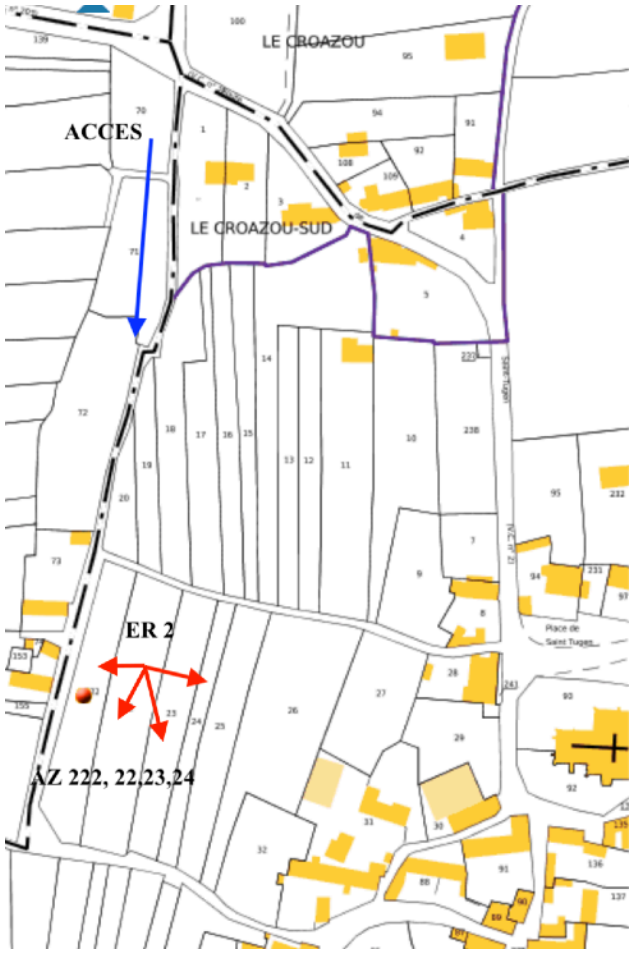
Il est donc difficile dans le cadre fixé de créer des circonstances favorables pour attirer de nouveaux résidents permanents et de développer une activité économique quelconque. Le règlement de la zone Ai prévoit une autorisation d'extension pour les commerces existants de 50% de l'emprise au sol: les commerces concernés étant d'un seul niveau, leur surface de vente correspond peu ou prou à l'emprise au sol et les 10% apparaissent nettement insuffisants. Cette limitation risque de geler tout projet. **Avis favorable au maintien du taux envisagé**, vu le nombre de commerces concernés et la superficie totale des secteurs Ai (1,2 ha).

La pièce n° 8 précitée énumère des engagements de la municipalité et fait ressortir quelques points particuliers:

La zone 1AUh voit sa superficie passer de 3,3ha à 1,5ha, ce qui correspond à ne conserver que la phase « A », première phase d'urbanisation envisagée. Cette réduction est logique étant donné qu'elle permet la réalisation de 19 logements (prescriptions du SCoT tenant compte de l'assainissement non collectif), qui ajoutés aux possibilités offertes en densification, sur les 2 sites de Kerhas bis (≈13) et aux éventuels changements de destination, couvre les besoins estimés à 40 logements pour les 10 années à venir, sans marge excessive. **Avis favorable à ce zonage 1AUh sur le secteur sélectionné pour une superficie de 1,5ha.**

ER n°1 - extension du cimetière du bourg: figurant en zone Aa au document graphique la DDTM demandait un classement en zone urbanisé UH. La municipalité a revu ses besoins qui seraient couverts dans l'enceinte du cimetière actuel et s'est engagée à le supprimer (pièce n°8). **Avis favorable à cette suppression, le besoin immédiat n'étant pas avéré.**

ER 2 - parking de Saint Tugen: partant du souhait de valoriser le site et ses deux MH et voulant pallier les difficultés de stationnement (≈19 places au centre du village) la commune avait projeté de réserver 4 parcelles (AZ 222, 22, 23 et 24) pour une superficie de 4728m² en vue de réaliser un parking enherbé accessible à tous les véhicules dont les cars. Distant d'environ 100m de la chapelle il était directement accessible par un chemin de randonnée. Le chemin d'accès, route de Penzer à partir du Croazou, est très étroite (chaussée ≈ 3,5m de largeur) et son débouché encore plus étroit sur Kerlaouen impose le demi-tour.



Les parcelles ne sont pas exploitées, plutôt envahies par des broussailles. Cinq arbres non répertoriés EBC sont sur la première bordant la route (AZ 222).

Suite aux avis émis la municipalité a décidé de réduire la superficie de 50% environ sans précision sur l'emprise.

La proposition n'a fait l'objet d'aucune étude précise (coûts d'acquisition

des parcelles, élargissement de la route d'accès, aménagements divers du parking….), ni de consultation de la population. Les propriétaires des parcelles concernées auraient dû être informées du projet.

Qualifié d'intérêt général au rapport de présentation, aucun élément ne vient le confirmer: les visiteurs (6000) et les diverses manifestations organisées sont concentrés sur 4 mois, les cérémonies d'enterrement sont réservées aux familles disposant d'une sépulture autour de la chapelle. Les fest-noz évoqués n'ont pas eu lieu ces dernières années, les besoins n'apparaissent pas justifiés (aucune donnée).

Pour les raisons énumérées ci-dessus et celles mentionnées dans mes appréciations sur le même sujet au mémoire en réponse du maître d'ouvrage j'émets un **avis défavorable à la mise en place de l'ER n°2 et je recommande son retrait.**

Dans le zonage « A », la municipalité a préservé un secteur « Ac » de 0,3 ha dédié aux activités de cultures marines sur le sol terrestre, situé à Porstarz. L'objectif est de permettre une reprise de l'activité sur ce site préalablement occupés par des viviers. **Avis favorable à ce zonage dédié.**

Elle a identifié 11 bâtiments susceptibles de changer de destination dont un serait dans l'environnement d'un siège d'exploitation. La CDPENAF signale la proximité de 4 bâtiments avec des sièges d'exploitation: la cessation d'activité à Kérodeven réduit ce nombre à un seul. L'identification ne permet pas à elle seule le changement de destination, il faudra l'avis de la CDPENAF en zone A (ou de la CDNPS en zone N) avant l'autorisation; en conséquence j'émets un **avis favorable au maintien de la liste des 11** (le rapport de présentation devra être complété page 101 et suivantes avec les éléments manquants).

IV - Appréciations sur les observations:

a) observations de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés (les observations détaillées sont énoncées au rapport):

MRAe: La pièce n°8 recense les observations de l'autorité environnementale et y apporte ses éléments de réponse.
Concernant la ressource en eau potable, la municipalité précise qu'elle est du ressort du syndicat des eaux du Goyen, que le réseau pourrait être connecté à celui de l'Aulne pour pallier les manques éventuels. La population en période estivale s'élèverait à environ 1000 personnes; la production de logements vise essentiellement une stabilisation de la population dans un premier temps et n'aurait que peu d'effet sur la consommation. Aucun problème d'alimentation en eau potable ne s'est posé pour la commune.
Les recommandations de l'AE concernant les nuisances sonores à proximité de la RD 784 sont prises et figurent dans les annexes du dossier pièce n°6.3.
Il faut noter que la MRAe mentionne dans son avis que « le PLU s'inscrit dans les prescriptions du SCoT en terme de densité de logements, dans ce territoire à majorité agricole et à urbanisation diffuse ».
L'accueil de nouveaux résidents permanents ne paraît pas évident à mettre en oeuvre, la commune ne dispose que de peu de leviers. La compatibilité avec le SCoT la limite fortement et elle ne dispose que de très peu de commerces hors zone urbanisée, pas d'école… Même si le bourg regroupe les services nécessaires au fonctionnement d'une commune (Mairie, poste,

bibliothèque, salle municipale…) elle reste dépendante de ceux d'autres communes de la CCCSPR (écoles….), ce qui réduit son attractivité.

DDTM: La commune apporte des éléments de réponse aux observations dans la pièce n°8, pages 2 à 11 (production de logements, rectification des données relative à la consommation foncière, aux potentiels fonciers mobilisables…) et précise ses engagements: réduction surface secteur 1AUh, retrait ER n°1, réduction de 50% environ de l'emprise de l'ER n°2….).
Dans son mémoire en réponse la municipalité confirme ses réponses de la pièce n°8 et le maintien des engagements pris. Les modificatifs seront apportés au document en conséquence.
Le souhait de maintenir une emprise au sol de 50 m2 comme base au lieu des 60 m2 préconisés dans le cadre des extensions ou des changement de destination s'expliquerait par la petite taille des maisons locales. Un contrôle effectué sur géoportail, peut-être imprécis, montre que certaines bâtisses pourraient ne pas être autorisées à réaliser une extension ou un changement de destination. Cette impossibilité pourrait induire un abandon du bien, constituer à l'avenir des ruines (voir appréciations paragraphe « d » infra), de même que pour le Manoir de Lézurec en l'absence de mesures particulières permettant une exploitation touristique.
La demande d'OAP pour le village de Saint Tugen serait pertinente car elle permettrait d'éclairer les propriétaires sur les possibilités offertes. Actuellement des terrains sont constructibles mais en raison des MH les projets seront sûrement limités; une OAP propre au village renseignerait sur les constructions possibles, les aménagements possibles…. **Avis favorable à l'établissement de cette OAP.**
La suppression d'une partie de la haie en limite du parking actuel « Intermarché » ne devrait intervenir qu'en cas d'extension du commerce à la parcelle BS 0031. Autrement elle ne modifierait guère la vue sur la mer à partir de la route mais serait néfaste à la vue à partir de la mer.
La municipalité a opté pour un zonage Ab au lieu du zonage 2AU: le règlement écrit devra être mis en cohérence avec l'interdiction de toute construction. Ces deux secteurs, en extension de la zone UH du bourg pourrait constituer une réserve foncière à plus long terme, comme les zones 2AU. Ce choix évite de modifier le règlement, les parcelles BM 0280 et 0281 restent en « A ».
Le zonage Nm sera créé et représenté sur le règlement graphique (ajout au règlement écrit).

SIOCA : La pièce n°8 du dossier présente les éléments de réponse aux observations formulées prise en compte, documents joints….). La commune précise qu'un programme de réaménagement du centre bourg est à l'étude avec la CAUE en réponse à la demande d'une OAP globale. Le véloroute est évoqué aux CP 2 et 3. Les potentiels figurent figurent au rapport de présentation, le nombre de bâtiments identifiés (11) dans le cadre d'un éventuel changement de destination est mentionné. Le zonage 2AUh n'a pas été retenu par la municipalité. Les éléments du DOO relatifs aux commerce sont évoqués au paragraphe III supra.

CDPENAF: la pièce n°8 montre la prise en compte des observations à l'exception de celle relatives aux 60 m2 d'emprise au sol nécessaire pour réaliser une extension ou un changement de destination, qu'elle justifie par la présence de petites maisons sur le territoire communal (voir appréciations paragraphe « d » infra, mémoire en réponse). L'observation relative aux 4 bâtisses susceptibles de changer de destination répertoriées auprès de siège d'exploitation en activité est erronée; 2 exploitations sur les 4 mentionnées au dossier ont cessé leur activité et une seule bâtisse identifiée subsiste à Kerscoulet. L'identification n'est pas préjudiciable à l'exploitation, si les distances ne sont pas respectées ou si l'exploitation est toujours en activité le changement ne sera pas possible, l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS étant sollicité en fonction du zonage.

CONSEIL DEPARTEMENTAL du FINISTERE: La prise en compte des observations est mentionnée dans la pièce n° 8 du dossier d'enquête (réponses aux interrogations, documents à préciser ou à compléter….). le rapport de présentation sera complété au niveau du paragraphe « les réseaux numériques de communication » pour préciser les différents accès internet cités dans l'avis. Le projet de véloroute a été précisé par les courriers CP 2 et 3 et les appréciations portées figurent au paragraphe « c » infra.

CHAMBRE D'AGRICULTURE: les réponses aux interrogations sont apportées par la pièce n°8 du dossier. Les coupes de bois et de haies sont soumises à déclaration préalable, celles à préserver sont protégées. Il n'y a pas de frein à la filière bois. Les appréciations sur les questions d'emprise au sol pour permettre une extension ou un changement de destination sont portées au paragraphe « d » infra. Pour les changements de destination voir réponse à la CDPENAF supra.

DRAC - UDAP 29: voir appréciations sur avis DDTM supra

c) observations du public et réponses du Maître d'ouvrage:

Nota: le MO ne s'est pas prononcé sur les observations, les courriers ou les courriels du public.

Observations n°3 et 5: MMes Normant et Penven, M.Mme DE SAUVAGE (ER n°2 - cf rapport page 27)
Appréciation du Commissaire enquêteur: Accord pour la réalisation du parking, M.Mme DE SAUVAGE l'estime indispensable et souhaite une association des habitants pour déterminer son emprise et ses aménagements. Les observations viennent en complément de courriers déposés sans mention d'éléments détaillés justificatifs.

Observation n°7 : Mmes KERNINON (contestation zonage - cf. rapport page 28):
Appréciation du Commissaire enquêteur: Les parcelles BM 280 et 281 dont le zonage est contesté figuraient au projet en zone 1 AUh, secteur d'extension à l'urbanisation au nord du bourg. Suite aux avis des PPA mentionnant une surestimation des besoins pour satisfaire l'objectif affiché de 40 logements sur 10 ans, la municipalité a opté pour une réduction de ce secteur 1 AUh et retiré les deux parcelles précédentes, ainsi que la parcelle BM 21. Cette décision figure pièce n°8 où la municipalité a présenté au public ses réponses aux différentes observations formulées par les PPA. Elle les a reclassées en zone Ab où les constructions et les installations sont interdites et qui constituent de fait une réserve foncière pour une éventuelle urbanisation ultérieure. Avis favorable au maintien en Ab de ces parcelles, le secteur 1 AUh réduit au secteur A (cf. OAP sectorielle 3 - 1,5 ha) suffisant avec les densifications pour atteindre les objectifs de production de logements.

13 courriers enregistrés (4 courriers postaux - CP, 9 courriers déposés ou remis - C):

CP 1: Mr Schmiedeberg - ER n°2 (voir rapport page 28)
Appréciation du Commissaire enquêteur: Le bulletin municipal annuel de janvier 2021, distribué dans toutes les boîtes à lettres informait les habitants de l'évolution du projet d'élaboration du PLU. La phase d'étude de 2017 à 2020 a dû permettre aux habitants, permanents ou temporaires,

de se renseigner sur le projet. La commune de Primelin, 43% de résidences secondaires, n'a pas toujours la possibilité de contacter ces résidents, quelquefois à l'étranger, et qui ont aussi la possibilité de consulter le site internet de la municipalité. Les courriers et courriels reçus semblent indiquer que l'information est néanmoins passée (voisins, relations….). Le courrier daté du 16 avril montre que Mr Schmiedeberg a pris connaissance du dossier dès le début de l'enquête et qu'il a pu formuler ses observations.
Les remarques de Mr Scmiedeberg au sujet de l'ER n°2 sont fondées (le manque d'éléments justificatifs, les choix opérés, les aménagements envisagés pour le site et le parking….): bien que la municipalité informe de son souhait de favoriser le développement touristique du site de Saint Tugen, sur l'emplacement choisi à proximité du chemin de randonnée et du site…, des éléments relatifs aux aménagements des lieux, une estimation des coûts engendrés et des financements envisagés, la réglementation envisagée pour le parking… auraient permis au public de se faire une idée plus précise du projet et de formuler ses questions ou ses propositions. Un schéma aurait pu compléter les explications et permis de le visualiser, peut-être de rassurer sur la circulation des transports en commun sur ces routes étroites. Un récapitulatif des données relatives à la fréquentation du site, aux évènements organisés…, aurait utilement complété cette étude.
Mr Scmiedeberg est propriétaire de la parcelle AZ 222 bordant la route de Penzer et s'oppose au projet, refuse la vente. A défaut de compromis la municipalité devra entreprendre les démarches adéquates pour acquérir ce terrain et mener à terme son projet. Son positionnement par rapport à la route rend difficile l'exploitation d'un parking sur les 3 autres parcelles de l'ER, même si la superficie suffirait largement (environ 2500 m² après réduction des 50% mentionnés pièce n°8)

CP 2 & 3: Conseil Départemental du Finistère (modification de l'OAPP - Véloroute - voir rapport page 28)
Appréciation du Commissaire enquêteur: avis favorable à la demande formulée pour faire apparaître une alternative, ce qui permettra d'être en cohérence lors de la prise de décision. Le conseil départemental affiche les traversées de la RD sans modalités particulières pour celle se situant sur Primelin (bonne visibilité).

CP 4 de Mr Smadja et Mme Rio: ER n°2 - voir rapport page 28)
Appréciation du Commissaire enquêteur: voir éléments de réponse au CP 1 supra. La proposition d'aménagement commercial se heurte aux exigences du SCoT (voir avis SIOCA), celle relative à une modification du trajet du bus 53B pendant les vacances engendrerait des décalages horaires d'une période à l'autre, et aucun élément ne justifie actuellement le besoin. Le problème de la sécurité routière évoqué doit faire partie des études d'aménagements des lieux.

C 1 de Mr Normant (voir rapport page 29)
Appréciation du Commissaire enquêteur: hors cadre de l'enquête publique.

C 2 de Mme Le Roy (ER n°2 - voir rapport page 29)
Appréciation du Commissaire enquêteur: voir éléments de réponse au CP 1 supra. Une réglementation stricte de l'utilisation du parking limiterait les nuisances évoquées.

C3 de Mr Autret (projet commercial en zone Ai « bourg » - voir rapport page 29.)

Appréciation du Commissaire enquêteur: Les dispositions du SCoT limitent les possibilités d'extension des surfaces commerciales dans ces secteurs qualifiés « d'isolés » voir volet commercial du SCoT.

C4 de Mr Perrot (omission dans recensement zone humide - voir rapport page 29)
Appréciation du Commissaire enquêteur: secteur concerné du Castel (cf. Plan joint), l'information devra être communiquée à la commission pour prise en compte si nécessaire.

C5 de Mme Cany Pytkowicz (ER n°2 - voir rapport page 29)
Appréciation du Commissaire enquêteur: voir éléments de réponse au CP 1 supra. Mme Cany Pytkowicz souscrit à l'amélioration à l'amélioration des abords de la chapelle sans dégradation d'un environnement préservé et apprécié, s'oppose au projet. Les parcelles constituant l'ER ne sont ni exploitées ni entretenues et les 3 arbres de la parcelle AZ 222 ne sont pas répertoriés en EBC (classement avalisé par la CDNPS en juin 2020)

C6 de Mme Ladan (ER n°2 , dégradations animaux sauvages - voir rapport page…)
Appréciation du Commissaire enquêteur: Mme Ladan émet un avis favorable à l'ER n°2 pour remédier aux nuisances du stationnement sur la place. La deuxième partie de son observation relative aux dégradations dues aux animaux sauvage ne rentre pas dans le cadre de l'enquête publique.

C 7 de Mme Deuffic (demande de changement de zonage - voir rapport page 29)
Appréciation du Commissaire enquêteur: La parcelle BO 0042 de Mme Deuffic figurait au POS en NAI (zone de loisir incluant les installations sportives et le camping municipal). La municipalité a décidé de réduire cette emprise qui figure en Nl au projet de PLU. Les 3 parcelles exclues sont classées en zone agricole Aa. La parcelle BO 0042 est quasiment enclavée dans le secteur Uh (ouest du bourg) et sa propriétaire souhaite l'intégrer à ce secteur Uh. Il aurait pu y avoir continuité de l'urbanisation mais le choix de la municipalité pour une extension de l'urbanisation du bourg s'est porté sur le nord et hors des « espaces proches du rivage » (EPR) . La parcelle BO 0042 se situe dans ces EPR où, le SCoT Ouest-Cornouaille (SIOCA) rappelle que l'urbanisation se fera « prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ». Le choix de la municipalité apparaît donc cohérent avec une densification à Kerhas bis dans les EPR et une extension hors EPR au nord, en continuité de la zone Uh.

C 8 groupe de 3 personnes sous couvert de l'anonymat (règlement zone Aa, cônes de vues, friches agricoles, éléments du paysage, voir rapport pages 29-30)
Appréciation du Commissaire enquêteur:

* Règlement zone Aa: le règlement écrit (pièce n°4 du dossier) précise page 26 les conditions cumulatives d'édification de « une » annexe, les possibilités d'extension dans les zones Aa sans distinction, donc dans les EPR également à l'exception de la bande des 100 m. En limitant la possibilité d'extension à une emprise au sol ≤ 149 m², elle ne peuvent effectivement pas atteindre l'emprise maximale de 200 m² mentionnée. L'extension se rattache à une habitation, deux habitations distinctes pourront avoir des extensions en fonction de l'emprise au sol initiale de chacune. Les critères devront être précisés pour les petites habitations (< à 50 m² d'emprise au sol) et celles dont l'emprise au sol initiale est > à 149 m². A défaut de précision « harmonie » doit être pris au sens « d'accord entre différents éléments », couleurs, formes…
* Cônes de vue: le groupe propose l'ajout d'un cône de vue au niveau du sentier de randonnée à Hent Ar Yeun, ce point de vue est différent de celui figurant au PADD, lieu-dit Kérodeven, en

raison notamment de la topographie des lieux. Avis favorable à cette prise en compte mais pas sur l'OAP Paysagère évoquée qui cible la valorisation des abords dude la RD 784.

* Friches agricoles: Le diagnostic agricole fait état de friches sur environ un tiers des zones agricoles (≈ 132 ha, 15% du territoire communal) et une SAU de 373 ha. Les terres sont morcelées et divisées et une réorganisation foncière devrait permettre d'accroître les surfaces valorisées. Le site de la préfecture du Finistère traite de ce sujet: cf. Code rural et de la pêche maritime, chapitre V « La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées », article L125-1. Concernant la lutte contre les incendies le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées à un risque, les règles pouvant être précisées localement.
* Eléments de paysage: La trame relative aux éléments du paysage à préserver doit être normalement positionnée conformément à l'existant (en longueur, à son emplacement réel soit entre deux parcelles, à l'intérieur….) mais il peut y avoir des erreurs de figuration, elles sont généralement prises en compte après contrôle et lors d'une modification des documents graphiques. Le groupe signale une erreur à Kérandréon et demande sa suppression: à voir par la commission adéquate.

C 9 de Mr Eclache (remarques sur le projet, sur le village de Saint Tugen et ses environs, voir rapport page 30)

Appréciation du Commissaire enquêteur:

* remarques générales: le dossier présenté à l'enquête comprend le projet arrêté par le conseil municipal, les différents avis émis. Dans le cas présent la municipalité a joint aux documents présentés, avant l'ouverture de l'enquête publique, la pièce n°8 « réponses de la commune aux avis ». Cette pièce permet au public de voir immédiatement les mesures que la municipalité compte prendre avant l'approbation du PLU (prise en compte des avis, prise en compte partielle, maintien sans modification…..). Le public doit effectivement visualiser les différentes pièces, ce qui n'est pas toujours simple; c'est probablement l'une des raisons pour lesquelles à Primelin il a participé activement aux permanences du commissaire enquêteur.

Le sud de la commune de Primelin n'est limitée par la côte que sur sa moitié ouest, la partie « est » est séparée du littoral par les dunes de Trez Goarem, commune d'Audierne, la correction pourra être apportée, notamment au rapport de présentation, page 5.

Le secteur 1 AUh retenu, à l'ouest de la route allant du bourg à la RD 784 et le secteur de Kerven évoqué par Mr Eclache (comme par la Chambre d'Agriculture) présentent des superficies équivalentes: l'option retenue, réduite à la phase « A », permet également de combler une « dent creuse » dans ce secteur de la zone UH.

En dehors de la RD 784, les voies de communication sont étroites et les conditions de circulation évoquées sont bien réelles pour les gros gabarit et les engins agricoles actuels, notamment dans le secteur de Saint Tugen. Néanmoins la sécurité routière ne fait pas état de problème particulier sur le territoire communal. La réalisation de ronds-points, comme au Croazou, imposerait la création d'emplacements réservés aux abords des intersections (ceux proposés sur la RD sont du ressort du département). La municipalité pourra étudier les suggestions relatives à la mise en place des ralentisseurs.

* remarques concernant le village de Saint Tugen et ses environs: Effectivement le projet ne prévoit pas d'extension en continuité pour le village de Saint Tugen, la municipalité a fait le choix d'une extension au bourg qui nécessitera une réduction importante de la superficie proposée (de 3,3 à 1,5ha).

L'ABF ne s'oppose pas formellement aux constructions à Saint Tugen: « il conviendrait de ne pas permettre la construction sur certaines parcelles… », ce sera donc une étude au cas par cas des projets. L'enveloppe aurait pu faire l'objet d'une étude complémentaire afin de ne faire

apparaître que les secteurs autorisant la construction dans le périmètre des MH, étant donné que le SCoT reconnaît Saint Tugen comme village et que la possibilité d'extension en continuité existe. Plusieurs avis préconisent l'établissement d'une OAP propre au village. Adaptée à l'enveloppe urbanisable retenue elle favoriserait l'information des différents propriétaires.
ER n°2 (voir aussi les appréciations relatives au CP 1 supra): L'intérêt général évoqué page 99 du rapport de présentation n'est pas argumenté au dossier et le parking envisagé n'a pas fait l'objet d'études particulières quant à son coût, son aménagement…. Seuls sont évoqués quelques réaménagements possibles des abords de la chapelle. Mr Eclache énumère une liste d'évènements ayant eu lieu sur le site sans nécessiter la réalisation d'un parking permanent, même de superficie réduite: « l'aire ne correspond à aucun besoin réel… et ne pourra qu'engendrer des nuisances sans contrepartie pour la commune et le village »; il rejoint sur ce point des observations déjà formulées et analysées supra.
L'évolution du village de Saint Tugen: (voir éléments précédents). Le SCoT demande l'interdiction d'ouverture des commerces à Saint Tugen mais le règlement de la zone UH mentionne bien à l'article UH 1: la zone UH est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, du commerce et des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Le village disposait de commerces au siècle dernier.

14 courriels adressés via le site de la communauté de communes:

Cl 1 de Mr Jaspar (ER n°2 - voir rapport page 30)
Appréciation du Commissaire enquêteur: voir éléments de réponse supra, notamment au CP 1.

Cl 2 de Mr Alonzo (compatibilité du PLU pour une extension - voir rapport page 30)
Appréciation du Commissaire enquêteur: L'extension de 32 m² est autorisée par le règlement dans les deux zones (40% de son emprise au sol).

Cl 3 de M.Mme CHARLOU (changement de zonage - voir rapport page 30)
Appréciation du Commissaire enquêteur: les trois parcelles BR 012, 013 et 014 de M.Mme CHARLOU figuraient au POS en ND. Le projet de PLU les fait figurer en Aa (BR 012 et 013) et en Ns (Espaces remarquables maritimes) pour la BR 014. Comme plusieurs parcelles voisines non bâties, la BR 014 est classée Ns. Dans ce cas une modification du zonage n'apporterait rien car la parcelle se situe dans la bande des 100m, hors zone urbanisée, ou la loi littoral n'autorise pas les constructions. Maintien du classement.

Cl 4 de Mr Treffel (reconstruction à l'identique dans la bande des 100m)
Appréciation du Commissaire enquêteur: L'article L111-15 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bien régulièrement édifié….

Cl 5 de MM Moniez et Pham (ER n°2 - voir rapport page 30)
Appréciation du Commissaire enquêteur: Voir éléments de réponse au CP 1supra. S'opposant au projet MM Moniez et Pham évoquent un terrain verdoyant et boisé, mais il s'agit en réalité de parcelles non exploitées, non entretenues où les broussailles prolifèrent et qui nécessiteraient un entretien pour éviter toute propagation d'incendie. Les quelques arbres présents sur la parcelle AZ 222 ne sont pas répertoriés en EBC.

Cl 6 Mr Bain (ER n°2 - voir rapport page 31)

Appréciation du Commissaire enquêteur: voir éléments de réponse au CP 1, au Cl 5 supra . Mr Bain mentionne une prise en compte minimisée du village: voir éléments de réponse courrier C 9. Il énumère les différents évènements se produisant au village mais ne précise pas que l'affluence est concentrée essentiellement sur une période de 4 mois, de juin à septembre. Mr Bain décrit un espace accidentogène, ce qui n'est pas confirmé. Il mentionne que la route du parking (élargie) faciliterait l'accès à la plage de Trez Goarem par le hameau de Kerlaouen mais cette voie pénètre dans le hameau par un étranglement et cette proposition ne peut-être envisagée. Le contournement suggéré du village n'est pas envisagé à ce stade, la voie créée à travers une parcelle privée n'est pas prise en compte dans le réseau communal. L'intérêt général du parking n'est pas démontré.

Cl 7 de Mr Ladan (ER n°2 - voir rapport page 31)
Appréciation du commissaire enquêteur: voir éléments de réponse déjà mentionnés supra, dont CP 1, Cl 5 et 6. Favorable à la réalisation du parking, après avoir rappelé les évènements organisés sur le site, Mr Ladan évoque l'utilisation de l'espace reconquis à proximité de la chapelle, espace de convivialité et une utilisation du parking par la population hors des créneaux réservés au stationnement. Il constate également que l'emplacement réservé visé est constitué de parcelles ni exploitées, ni entretenues où pousse une végétation envahissante et que la réalisation du parking permettrait de créer un pare-feu. Rien ne permet de dire que ce parking pourrait servir à « recommercialiser » le village.

Cl 8 de Mr Martin (loi littoral inadaptée…. - voir rapport page 31)
Appréciation du Commissaire enquêteur: (voir également éléments de réponse paragraphe III supra) Les différentes zones du projet de PLU apparaissent effectivement calquées sur l'existant. La commune de Primelin, littorale, est concernée sur tout son territoire par la loi littoral. Ce texte est contraignant pour la commune qui doit par ailleurs être en compatibilité avec le SCoT Ouest-Cornouaille.
Ce dernier a identifier des pôles structurants 1 à 3 auxquels n'appartient pas la commune de Primelin. De ce fait elle se retrouve limitée dans le cadre du développement et de l'implantation des activités économiques, de l'extension de ses zones urbaines. Un développement économique favoriserait l'attractivité de la commune et pourrait attirer une population active plus jeune; les propositions d'implantations aux abords de la RD 784, dans des secteurs « Ai » adaptés, pourraient être prises en compte dans le cadre des évolutions du PLU.
Concernant la marge de recul de 35m le long du RD 784 (cf. Rapport de présentation page 99), elle résulte des directives que l'on peut retrouver dans le règlement de la voirie départementale du Finistère: le tableau page 103 (annexe II) fait figurer une marge de 35 m pour les habitations par rapport à l'axe, de 25 m pour les autres constructions, dès lors que l'on est hors agglomération. Cette marge de recul figure au document graphique (elle apparaît erronée pièce n°4 du dossier et devra faire l'objet d'une mise à jour).

Cl 9 de Mr Rusé (prise en compte des murets - voir rapport page 31)
Appréciation du Commissaire enquêteur: La préservation des murets et des haies demandée doit être prise en compte. Celle des haies est réalisée (cf. Règlement graphique), celle des murets typiques du territoire devrait figurer au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (l'OAP sectorielle n°1 Kerhas bis les prend en compte et fait bien figurer « les murets à préserver ». L'observation relative aux engins agricoles actuels se situe hors du cadre de l'enquête publique.

Cl 10 de Mme Lancou (constructibilité parcelle AZ 0238 - voir rapport page 31)

Appréciation du Commissaire enquêteur: La parcelle AZ 0238 se situe à Saint Tugen dans le périmètre des MH, elle est partiellement constructible (zone UH) et figure parmi les parcelles citées par l'ABF où il « conviendrait » de ne pas construire. Faute de précision, Mme Lancou devra se rapprocher des services de l'UDAP pour connaître les possibilités qui lui sont offertes.

Cl 11 de M.Mme Blondeau (OAP sectorielle n°2, ER n°2 - voir rapport pages 31-32)
Appréciation du Commissaire enquêteur: La parcelle BL 0257 est intégrée dans l'OAP sectorielle n°2 de Kerhas bis où une voie partagée est préfigurée en limite nord avec les parcelle BL 244 et 245 déjà construites. L'impasse proposée imposerait un accès unique à partir de la route de Porstarz. Le principe d'aménagement proposé avec deux accès (route de Prstarz et route du Croazou) permet d'éviter une aire intérieure de retournement (cas Kerhas bis 1, OAP sectorielle n°1); la route au nord doit faciliter la réalisation des constructions dans le respect des prescriptions du SCoT (13/ha en UH compte-tenu de l'ANC). Les espaces verts sont préservés, une haie doit être détruite mais une lisière végétale doit être créer sur la limite sud du secteur.
Ces terrains déjà constructibles dans le cadre du POS (sauf une partie de la parcelle BL 0357) permettaient des constructions individuelles libres, dans le cadre du PLU le principe d'aménagement devra être pris en compte.
ER n°2: voir les éléments de réponse fournis supra.

Cl 12 de Mr Ravache (photographie aérienne 1967 - voir rapport page 32)
Appréciation du Commissaire enquêteur: Mr Ravache évoquant un entretien le même jour, et joignant une photographie aérienne de 1967 du secteur de Kérandréon faisant apparaître des murets en pierre, elle se rattacherait au courrier C 8 (voir supra).

Cl 13 de M.Mme SANCHEZ (observations sur le dossier, parcelle BM 0309 - voir rapport page 32)
Appréciation du Commissaire enquêteur:
* L'OAP sectorielle n°3 affiche bien des secteurs A, B, C et D qui correspondent au phasage envisagé initialement (cf. Rapport de présentation page 91).
* La parcelle figure probablement sur ce tableau parce que non bâtie et non exploitée.
* Du fait de l'engagement de la municipalité de réduire la superficie du secteur 1 AUh aux parcelles de la phase « A » l'OAP sectorielle N°3 devra être entièrement réétudiée et adaptée à ce secteur.
* La parcelle BM 0309 est bordée à l'est par un mur en pierre et une ouverture sur la route rejoignant le centre bourg à la RD 784.
* Etude d'aptitude des sols: elle a eu lieu le 12 septembre 2019, le document ne mentionne pas les modalités de l'opération. Le bureau d'études a probablement opéré à partir de l'intérieur de la zone 1 AUh (haies séparatives des parcelles).
* L'OAP rectifiée affichera les principes d'aménagement de la zone qui tiendront compte des directives s'imposant au PLU, le SCoT prescrivant 13 logements/ ha.

Cl 14 de Mr Drayson (ER n°2 - voir rapport page….)
Appréciation du Commissaire enquêteur: voir éléments de réponse supra, CP 1… Mr Drayson favorable à la valorisation du site, propose un déplacement du parking sur les parcelles BH 61 62 et 63,plus au nord et à l'ouest de la route de Penzer. D'une superficie d'environ 4000 m², ces parcelles perpendiculaires à la route sont séparées d'elle par deux autres parcelles. De plus elles sont classées Na (zone naturelle à protéger). Avis défavorable à la proposition alternative formulée.

d) Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage:

Questions complémentaires du commissaire enquêteur induites par le dossier et l'enquête (cf. annnexe 1 - procès-verbal de synthèse):

Complément aux réponses suite avis des PPA et organismes consultés:

AE: Problématique de la ressource en eau : La population est estimée à 1000 habitants en période estivale. Le syndicat intercommunal des eaux du Goyen gère la production, le transfert et la distribution d'eau potable de ses communes membres dont Primelin. Afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du Cap Sizun une interconnexion avec le syndicat de l'Aulne est en cours.
Appréciation du commissaire enquêteur: Je prends acte de la réponse du Maître d'Ouvrage.

DDTM: Demande de modification de l'article A2: Une erreur figure dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, l'extension autorisée concerne les maisons à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et non pas les anciens bâtiments agricoles. La doctrine de la CDPENAF conditionne la possibilité d'extension d'une habitation en zone agricole ou naturelle à une emprise au sol minimale de 60 m². Dans le Cap-Sizun, et notamment sur la commune de Primelin, les habitations anciennes ont une emprise au sol inférieure à 60 m² (Penty bas et peu profond) aussi la commune conditionne-t-elle l'extension des habitations à une emprise au sol minimale de 50 m².
Appréciation du commissaire enquêteur: Je prends acte des réponses du Maître d'Ouvrage.
Avis favorable au maintien de ce seuil qui doit permettre l'extension mais surtout la vente de petites surfaces, ainsi que le changement de destination de bâtisses à l'emprise au sol réduite. Ce facteur peut permettre la préservation de certains lieux qui constitueraient à terme des ruines, et pourrait contribuer au maintien d'une population. La CDPENAF se réfère à l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui précise les critères à respecter pour un changement de destination mais pas les emprises au sol nécessaires. Les caractéristiques locales pourraient être étudiées et prises en compte, sachant que toute demande devra être soumise à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS. Un contrôle opéré sur géo portail, peut-être imprécis, montre l'existence effective de bâtisses d'une emprise au sol comprise inférieure à 60 m².

Réponses du maître d'ouvrage sur les questions du commissaire enquêteur:

1 - Concertation préalable information de la population: L'information sur le projet de PLU a été générale. Il appartient au public de se tenir informé de l'état d'avancement du dossier. La crise sanitaire et le confinement qui en a résulté n'a pas permis de faire une réunion publique d'information avant l'enquête publique. L'information sur l'état d'avancement du PLU s'est faite via les outils de communication que la commune a souhaité mettre en place (articles de presse, bulletin d'information municipal….).
Appréciation du commissaire enquêteur: Je prends acte des réponses apportées.

2 - Confirmation des réponses aux avis : Les réponses apportées dans le mémoire en réponse aux avis des PPA sont confirmées.
Appréciation du commissaire enquêteur: La confirmation des engagements de la municipalité figurant pièce n°8 nécessitera l'établissement d'une nouvelle OAP sectorielle n°3 pour le secteur

1 AUh retenu, rappelant impérativement les prescriptions du SCoT quant au nombre de constructions réalisables à l'hectare. Le document graphique devra être mis à jour (zonage 1AUh, Ab, suppression de l'ER n°1…).

3 - ER n°2 - coûts: L'ER permet de geler une emprise délimitée par un PLU en vue d'une affectation prédéterminée. Si l'ER n°2 n'a à ce jour pas fait l'objet d'une étude, sa mise en place résulte d'une réflexion menée il y a quelques années sur un aménagement du site historique et touristique de Saint Tugen, notamment au regard des circulations douces.
Appréciation du commissaire enquêteur: l'étude menée aurait pu être communiquée pour fournir quelques explications sur ce projet. Elle aurait pu servir de base à l'établissement de l'OAP souhaitée par des PPA.

4 - ER n°2 - Emprise retenue suite à la réduction de 50% de sa superficie: L'ER a pour vocation la création d'une aire naturelle de stationnement et non pas un parking bitumé. La réflexion sur son dimensionnement n'est pas encore aboutie. Le dimensionnement devra prendre en considération l'aire de giration nécessaire aux cars de tourisme notamment.
Appréciation du commissaire enquêteur: la décision de réduire la superficie de 50% a été décidée, elle est confirmée à la réponse 2 ci-dessus. Son emprise, environ 2500 m2 n'est pas arrêtée, ce qui laisse supposer un ER de la superficie initiale de 4728 m2 avec des parcelles ou des portions de parcelles « sans emploi ». Le propriétaire de la parcelle AZ 222 (bordure de route de Penser) s'oppose au projet et refuse la vente, le propriétaire de la parcelle AZ 22 ne s'oppose pas mais propose en alternative un déplacement du parking. Les deux autres propriétaires ne se sont pas manifestés mais pourraient le faire dès l'approbation du PLU, mettant la municipalité en demeure d'acquérir leurs parcelles, en usant de leur droit de délaissement créé par l'ER.
Au paragraphe 4.4.4 du rapport de présentation (page 99) il est fait état de l'intérêt général du projet sans l'argumenter, ni même expliquer son aménagement futur et évoquer ses incidences sur le secteur (élargissement route de Penzer…). De plus la municipalité devra, faute d'un accord avec les 4 propriétaires, envisager une expropriation pour au moins une parcelle.
Les personnes ayant exprimé leurs observations sur le projet sont toutes en faveur d'une valorisation du site, du développement du tourisme local. Elles sont:
- soit favorables au projet qu'elles jugent nécessaire, vital…, sans apporter des éléments convaincants (la fréquentation des visiteurs et la plupart des manifestations est concentrée sur 4 mois, les évènements culturels organisés sont peu nombreux…) .
- soit interrogatives fautes d'éléments permettant une opinion: absence de données concrètes, coûts d'acquisition, d'aménagement, d'entretien….
- soit totalement opposées et évoquant en plus des interrogations précédentes les impacts sur l'environnement, les pollutions (visuelle, sonore….), les risques (stationnements abusifs, déchets…)
L'utilité de l'ER n'est pas justifiée au dossier, son « intérêt général » non plus. La municipalité n'est pas en mesure de préciser l'emprise réduite et le maintien de l'emprise figurant au document graphique créerait des droits de délaissement sur des terres manifestement inutiles au projet. **J'émets un avis défavorable à ce projet d'emplacement réservé n°2 et je recommande son abandon.**
Il pourra, après étude approfondie et consultation de la population, faire l'objet d'une inscription ultérieure.

5 - Alimentation en eau potable source d'inquiétude: compétence du syndicat intercommunal des eaux du Goyen…. Elle est sécurisée par une interconnexion avec le syndicat de l'Aulne (en cours).
Appréciation du commissaire enquêteur: Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage. La question de l'alimentation en eau potable, souvent évoquée par les PPA, serait résolue par une interconnexion entre les réseaux des syndicats.

6 - Manoir de Lézurec - zonage particulier: Le règlement de la zone Aa tel que rédigé ne permettra pas l'extension du manoir compte-tenu de son emprise au sol (environ 700 m2). Aucun projet ferme, de nature touristique ou autre, n'a été porté à la connaissance de la commune à ce jour.
Appréciation du commissaire enquêteur: La commune n'a pas connaissance de projet pour ce manoir. Le zonage Aa ne permet pas les activités en rapport avec le tourisme sauf dans une certaine mesure pour les agriculteurs. Néanmoins la suggestion de l'ABF de choisir un zonage qui permettrait l'installation ou le développement d'une activité tournée vers l'hébergement touristique contribuerait à valoriser le patrimoine architectural de Primelin et à l'entretien du site. Le manoir a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté en date du 10 juin 1932. **J'émets un avis favorable** à cette suggestion de l'ABF **et je recommande l'établissement d'un zonage propre, limité à l'espace bâti** afin de permettre une activité liée au tourisme tout en contrôlant l'évolution du site.
Ce zonage particulier permettrait une reprise d'activité sur le site, comme le choix du zonage Ac pour les anciens viviers de Porstarz.

7 - Protection des murets en pierre: Non il n'y a pas eu d'inventaire. Les haies et talus sont indifféremment répertoriés au règlement graphique et protégés.
Appréciation du commissaire enquêteur: la prise en compte est effective, la légende du document graphique doit détailler les éléments préserves au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

8 - Dans les dispositions générales des OAP, le principe d'une gestion intégrée des eaux pluviales est mis en avant en privilégiant l'infiltration et des indications sont données sur le type de dispositif qui peut être mis en oeuvre pour la gérer. Le bassin étant un ouvrage de stockage, de décantation ou d'infiltration, il doit être localisé au point bas afin de récolter les eaux de manière gravitaire. Au niveau des OAP, il est prématuré de localiser l'ouvrage de rétention. C'est dans le cadre du dossier de déclaration loi sur l'eau que le positionnement et le dimensionnement seront précisés. Il est rappelé dans les dispositions générales des OAP (page 4) que les zones de rétention aux points bas des futures zones urbanisées seront préférentiellement du type prairie inondable….
Appréciation du commissaire enquêteur: je prends acte de la réponse fournie, néanmoins je rappelle l'observation de la DDTM: « pour les OAP à vocation d'habitat, la gestion des eaux se ferait par des noues ou des bassins de rétention, comme l'indique les dispositions générales. Il serait préférable d'intégrer dans les OAP des espaces réservés à cela afin de clarifier l'orientation.

9 - Sièges d'exploitations agricoles (2 et non plus 4): Les deux sièges restant se situent à Kerscoulet et à Kerduzagul.
Appréciation du commissaire enquêteur: Je prends acte de la réponse.

V - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur:

La commune littorale de Primelin souhaitait faire évoluer son plan d'occupation des sols en 2015 et le Conseil Municipal a prescrit par délibérations du 6 novembre sa révision valant « élaboration du plan local d'urbanisme » de la commune.

La loi ALUR du 24 mars 2014 établissait le principe d'une caducité des POS au 1er janvier 2016. La prescription antérieure de révision a permis le maintien de la validité du POS jusqu'au 27 mars 2017.

Soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis cette date, la commune a poursuivi la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme et arrêté son projet lors des délibérations du conseil municipal du 10 août 2020.

Le commissaire enquêteur estime que le dossier d'enquête, les rencontres avec le public et les visites sur le terrain , les éléments et les engagements pris par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse ont permis d'analyser les dispositions du projet et permettent d'émettre un avis global motivé.

<u>En effet, considérant que:</u>

- le rapport de présentation établit un diagnostic du territoire communal qui permet de mesurer l'évolution de la commune sur le plan démographique, décroissante depuis plusieurs années. Les enjeux en matière d'accueil de nouveaux habitants, de l'offre de logements, de consommation d'espace, de préservation des espaces naturels …, sont bien définis.
- La commune veut tout mettre en oeuvre pour remédier à cette baisse de la population et tenter d'inverser cette tendance, à minima obtenir une stabilisation du nombre d'habitants permanents
- la commune de Primelin, littorale, est limitée dans ses possibilités d'urbanisation
- le SCoT identifie au niveau communal uniquement le bourg comme « agglomération » et Saint Tugen comme « village », seuls secteurs permettant une extension en continuité de l'urbanisation
- pour atteindre ses objectifs sans consommation excessive d'espace , la commune a décidé de limiter les extensions d'urbanisation à l'agglomération,
- le seul secteur 1 AUh retenu pour une extension de l'urbanisation de l'agglomération regroupe des parcelles dont les sols présentent, après étude, une aptitude suffisante à l'assainissement autonome,
- dans le projet présenté la production de logements, envisagée à la suite des avis émis et tenant compte de l'extension et des possibilités de densification des zones UH, correspond aux besoins estimés pour les 10 années à venir en prenant en compte extension et densification,
- La densité des constructions est conforme aux prescriptions du SCoT pour une commune ne disposant pas d'un assainissement collectif, aux pourcentages envisagés dans l'enveloppe urbaine et en secteur d'extension.

Tenant compte de ce que:

- Le projet s'avère compatible avec les prescriptions générales du SCoT à l'exception d'un point divergent relatif à la possibilité d'extension des commerces existants en secteur isolé: règlement affichant un taux d'extension de 50% d'emprise au sol, prescription su SCoT de 10% de la surface de vente,
- Le projet diverge des préconisations de la CDPENAF quant aux emprises au sol autorisant les extensions ou les changement de destination,

En tenant compte également que:

- l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté municipal d'organisation,
- l'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité prévues
- la concertation préalable a été organisée conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, que le bilan en a été tiré lors des délibérations du conseil municipal du 10 août 2020 et le projet arrêté ,
- le dossier présenté à l'enquête est complet et conforme à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme,
- le projet de révision du PLU de PRIMELIN intègre les évolutions récentes de la législation et est compatible avec les documents supra-communaux
- le PLU permettra de limiter la consommation d'espace au logement et qui s'établissait à 1573 m2 en moyenne brute par lot bâti entre 2005 et 2016.
- les observations à caractère défavorables, neutres ou favorables portées par le public ont fait l'objet des analyses appropriées, que des éléments de réponse ont été apportés.
- que les observations formulées par la MRAe, les PPA et les PPC, la CDPENAF ayant émis un avis ont été prises en compte et fait l'objet des analyses appropriées,
- le procès-verbal de synthèse établi en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement a bien été remis dans les conditions fixées.
- le Maître d'ouvrage s'est exprimé le 17 juillet 2020 dans son mémoire en réponse.
- la collectivité a confirmé ses engagements vis à vis des avis formulés.
- la commune littorale de Primelin doit pouvoir tout mettre en oeuvre pour permettre son développement et tenter d'inverser la tendance baissière continue de sa population, à minima la stabiliser et ainsi atteindre son premier objectif.

Après avoir étudié en détail le projet et formulé mes avis sur les principaux points du dossier,
Après avoir analysé les propositions des PPA et formulé mon avis sur les principales,

En rappelant ces avis que j'ai porté aux paragraphes III et IV supra,

► Secteur 1AUh réduit, **favorable**

► Suppression de l'ER n°1, **favorable**

► ER n°2 parking de Saint Tugen, **défavorable avec une recommandation**

► Taux minimal d'emprise au sol dérogatoire, **favorable**

► Pourcentage d'extension des commerces dérogatoire, **favorable**

► Zonage Ac, **favorable**

► Liste des 11 bâtiments identifiés susceptible de changer de destination, **favorable**

► Etablissement d'une OAP « village de Saint Tugen », **favorable**

► Manoir de Lézurec (MH), zonage approprié, **favorable avec une recommandation**

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

J'émets un **AVIS FAVORABLE** assorti de **deux recommandations** au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de PRIMELIN tel qu'il a été soumis à enquête publique :

Recommandations :

1) Retirer le projet d'emplacement réservé n°2 faute d'études suffisantes et d'argumentation justifiant l'intérêt général évoqué.

2) Etablir un zonage adapté à une activité touristique pour le manoir de Lézurec, Monument Historique, situé en zone agricole « Aa » au document graphique.

Les autres propositions faites par le commissaire enquêteur dans le cadre de ses conclusions doivent être considérées comme des suggestions.

Fait à Quimper le 12 juin 2021

Jean-Jacques LE GOFF**,** Commissaire Enquêteur

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PRIMELIN (29770)

---ooo---

Objet : Elaboration du PLU de la commune de Primelin.

Enquête publique : du lundi 12 avril au samedi 15 mai 2021 inclus.

Arrêté municipal: n°CP-228-2021-7 du 11 mars 2021 de Mr le Maire de la commune de Primelin.

Décision n°E21000029 /35 du 24 février 2021 de Mr le Conseiller délégué auprès du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur .

Pièce jointe: courrier C1

---ooo---

Déroulement de l'enquête:

Elle s'est déroulée sur la période annoncée conformément à l'arrêté de référence, du lundi 12 avril à 09h00 au samedi 15 mai 2021 à 12h00, avec une bonne participation du public lors des 5 permanences.

Le dossier complet sous format papier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs dans les locaux de la mairie, aux heures d'ouverture habituelle des bureaux.
Le dossier était consultable sur le site internet de la commune durant toute la période de l'enquête publique ainsi que sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie.
Outre les inscriptions sur le registre, les observations pouvaient être adressées à l'attention du commissaire enquêteur par voie postale à la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante: mairie.primelin@wanadoo.fr, pendant toute la durée de l'enquête publique.
Les permanences ont été assurées conformément à l'arrêté de référence.

►Clôture de l'enquête

Le samedi 15 mai 2021 à 12 h 20 à l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre, rassemblé les pièces des dossiers et emporté le tout.

Bilan de l'enquête publique

Quarante cinq personnes ont été reçues au cours des 5 permanences; **7 observations écrites** ont été portées au registre d'enquête (6 au cours des permanences, 1 hors permanence), 4 courriers ont été adressés par voie postale, 9 ont été remis au commissaire enquêteur ou déposés à la mairie hors permanence. 14 courriels ont également été reçus dans le cadre de cette enquête.

Un courriel, celui de Mr T.Drayson, est arrivé après clôture du registre: la date et l'heure d'expédition figurant en en-tête mentionnant « samedi 15 mai 2021 - 11 h 54 », il est pris en compte dès sa transmission par la mairie le lundi 17 mai et enregistré Cl 14.

Quelques consultations du dossier ont eu lieu hors permanence du commissaire enquêteur; elles n'ont entraîné qu'une seule observation au registre d'enquête (n°4: dépôt de courrier).

Observations écrites:

- Les observations n°1, 2, 4 et 6 correspondent au dépôt des courriers C 1, C 2, C 5 et C 9.
- Les observations n°3 et 5 portent des avis favorables à l'ER 2, la dernière demandant à faire participer la population à sa réalisation dans le but d'une valorisation du site.
- L'observation n°7 concerne une contestation du zonage des parcelles BM 280 et 281, apparaissant en secteur 1 AUH au projet et basculant en secteur Ab suite aux avis des PPA (cf. Pièce n°8).

Courriers postaux (CP), remis ou déposés (C):

- Les CP 1 et 4, les C 2, 5, 6 se rapportent au parking de St Tugen (ER 2), interrogations diverses sur l'utilité, la justification…., le coût…, avec parfois des avis favorables ou des oppositions.
- Les CP 2 et 3 émanent du Conseil départemental du Finistère (expédition partiellement doublée) en complément à son avis émis (pièce n°7.4): demande de prise en compte d'un aménagement particulier relatif au vélo route V45 au niveau du « Loch », modification de l'OAPP.
- Le courrier C 3 de Mr Autret fait part d'un projet commercial en secteur Ai « bourg ».
- Le courrier C 4 de Mr Perrot signale un oubli dans l'inventaire des zones humides et demande la prise en compte d'un secteur au niveau du hameau du « Castel ».
- Le courrier C7 de Mme Deuffic concerne une demande de changement de zonage, de Aa vers Uh.
- Le courrier C8, remis sous couvert de l'anonymat, émet plusieurs interrogations sur le projet de PLU (règlement zone Aa, cônes de vue….)
- Le courrier C 9 de Mr Eclache porte des remarques générales sur le projet et plus particulières sur le village de St Tugen.
- Le courrier C 1 de Mr Normant se rapporte à une proposition de vente de parcelle à la municipalité et se situe hors cadre de l'enquête en cours.

Courriels (Cl):

- Les Cl 1, 5, 6, 7, 11 et 14 se rapportent en totalité ou partie au parking de St Tugen (ER 2): interrogations diverses sur l'utilité, la justification, le coût…. Quelques avis favorables sont émis en demandant généralement une stricte réglementation afin de bien cadrer le stationnement (horaires…) pour préserver la quiétude du site. Quelques avis sont plus réservés, voire opposés ou proposent un déplacement de l'emprise prévue.
- Le Cl 2 de M.Mme Alonzo concerne une demande de possibilité d'extension de son habitation située en Uh sur sa parcelle en Na.

- Le Cl 3 de M.Mme Charlou concerne une demande de changement de zonage pour leur parcelle BR 0014 située en Ns (vers Aa).
- Le Cl 4 de Mr Treffel concerne la bande des « 100 m » et les possibilités de reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Le CL 8 de Mr Martin évoque des interrogations multiples sur le projet et la loi littoral, ainsi que sur la marge de recul des « 35 m ».
- Le Cl 9 de Mr Rusé évoque les murets et les haies qu'il souhaite voir protéger. Il mentionne les inconvénients de la circulation des engins agricoles actuels sur les routes communales étroites et leurs incidences.
- Le Cl 10 de Mme Lancou concerne un projet de construction sur la parcelle AZ 0238 à St Tugen.
- Le Cl 12 de Mr Ravache consiste en la transmission d'une photographie de 1967 de parcelles à Kérandréon (muret?). Mr Ravache évoque son entretien avec le CE, ce qui peut laisser supposer un lien avec un groupe « anonyme » ayant déposé le C 8.
- Le Cl C 13 de M.Mme Sanchez se rapporte à leur parcelle BM 0309 située dans la partie préservée du secteur 1 AUH. Plusieurs points sont soulevés, dont leur opposition au projet, Mr et Mme Sanchez souhaitant bâtir sur une partie de leur terrain et vendre l'excédent.

NOTA: La municipalité ayant pris connaissance de ces différents documents et étant en possession des courriels reçus, seules les copies des courriers C 8 et C 9, remis le 15 mai avant la fin de l'enquête, sont jointes au présent procès-verbal

Avis AE - PPA et organismes consultés:
Points particuliers soulevés non pris en compte dans la réponse de la commune aux avis, pièce n°8 du dossier d'enquête publique.

AE: Elle recense comme enjeu environnemental principal la ressource en eau, au regard notamment de l'accueil d'une population saisonnière: une estimation de la population estivale a-t-elle été réalisée, incluant les résidences secondaires, les gîtes, les chambres d'hôte et le camping.

DDTM: En réponse à la demande de modification de l'article A 2 concernant la superficie minimale autorisant une extension (60m²au lieu de 50) vous mentionnez que « l'abaissement du seuil s'explique par le fait que les anciens bâtiments agricoles sont bas et peu profonds d'où la réduction de l'emprise au sol initiale à 50 m² ». Pouvez-vous expliciter ce point?

Questions du commissaire enquêteur induites par l'étude du dossier et les observations formulées par le public durant l'enquête:

1) La concertation préalable aurait vu la participation d'une trentaine de personnes: les propriétaires des parcelles concernées par la zone 1AUH et les emplacements réservés y ont-ils assistés? A défaut ont-ils été informés?
2) En réponse aux diverses observations des PPA et des organismes consultés, la pièce n°8 du dossier d'enquête (Réponses de la commune à l'avis des PPA) a présenté au public les modifications que la municipalité souhaite apporter au projet: pouvez-vous confirmer la prise en compte de l'ensemble de ces modifications ou est-il prévu de les revoir, d'en revoir certaines?
3) L'ER n°2, « parking de St Tugen », a-t-il fait l'objet d'une étude concernant son coût (acquisition des parcelles, aménagement, équipement).

4) L'ER 2 serait réduit d'environ 50%; quelle serait son emprise?
5) L'alimentation en eau potable est-elle source d'inquiétude au niveau de la communauté de communes?
6) Manoir de Lézurec: le règlement du zonage Aa autorise les extensions sans création de nouveaux logements pour des emprises au sol < ou = à 149m². Cette règlementation ne risque-t-elle pas de bloquer le développement du manoir, surtout dans un cadre d'activité touristique, comme le souligne la DDTM et l'ABF qui suggèrent un zonage particulier.
7) La protection des murets en pierre est envisagée; la municipalité dispose-t-elle d'un inventaire exhaustif?
8) Dans le cadre de la réduction du secteur 1AUH, le bassin de rétention envisagé disparaît. Qu'en est-il pour le secteur 1AUH maintenu?
9) La commune ne compterait que deux sièges d'exploitation agricole aujourd'hui (4 au dossier): pouvez-vous me les situer?

A Quimper, le 19 mai 2021

Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire enquêteur

Documents (lettre d'accompagnement, procès-verbal, 2 pièces jointes) remis et commentés le 20 mai 2021 à 15 heures

A PRIMELIN

Nom, Prénom, fonction:

Monsieur Alain DONNART, maire de Primelin

Monsieur Bruno BUREL, adjoint au maire

MAIRIE DE PRIMELIN

E 210000029/35 Elaboration PLU Primelin. - ANNEXE 2

Elaboration du PLU de Primelin

Réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur figurant dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Les réponses du maître d'ouvrage figurent en bleu dans le texte

Points particuliers soulevés non pris en compte dans la réponse de la commune aux avis, pièce n°8 du dossier d'enquête publique.

AE : Elle recense comme enjeu environnemental principal la ressource en eau, au regard notamment de l'accueil d'une population saisonnière: une estimation de la population estivale a-t-elle été réalisée, incluant les résidences secondaires, les gîtes, les chambres d'hôte et le camping.

La population est estimée à 1000 habitants en période estivales. Le syndicat intercommunal des eaux du Goyen gère la production, le transfert et la distribution d'eau potable de ses communes membres dont Primelin. Afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du Cap-Sizun, une interconnexion avec le syndicat de l'Aulne est en cours.

DDTM: En réponse à la demande de modification de l'article A 2 concernant la superficie minimale autorisant une extension (60m2au lieu de 50) vous mentionnez que « l'abaissement du seuil s'explique par le fait que les anciens bâtiments agricoles sont bas et peu profonds d'où la réduction de l'emprise au sol initiale à 50 m2 ». Pouvez-vous expliciter ce point?

Une erreur figure dans le mémoire en réponse de la commune à l'avis des PPA, l'extension autorisée concerne les maisons à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et non pas les anciens bâtiments agricoles. La doctrine de la CDPENAF conditionne la possibilité d'extension d'une habitation en zone agricole ou naturelle à une emprise au sol minimale de 60 m^2. Dans le Cap Sizun, et notamment sur la commune de Primelin, les habitations anciennes ont une emprise au sol inférieure à 60 m^2 (penty bas et peu profond) aussi la commune conditionne-t-elle l'extension des habitations à une emprise au sol minimale de 50m^2.

Questions du commissaire enquêteur induites par l'étude du dossier et les observations formulées par le public durant l'enquête:

1) La concertation préalable aurait vu la participation d'une trentaine de personnes: les propriétaires des parcelles concernées par la zone 1AUH et les emplacements réservés y ont-ils assistés? A défaut ont-ils été informés?

   L'information sur le projet de PLU a été générale. Il appartient au public de se tenir informé de l'état d'avancement du dossier. La crise sanitaire et le confinement qui en a résulté n'a pas permis de faire une réunion publique d'information avant l'enquête publique. L'information sur l'état d'avancement du PLU s'est

Annexe 2

faite via les outils de communication que la commune a souhaité mettre en place (articles de presse, bulletin d'information municipal, ...)

2) En réponse aux diverses observations des PPA et des organismes consultés, la pièce n°8 du dossier d'enquête (Réponses de la commune à l'avis des PPA) a présenté au public les modifications que la municipalité souhaite apporter au projet: pouvez-vous confirmer la prise en compte de l'ensemble de ces modifications ou est-il prévu de les revoir, d'en revoir certaines?
Les réponses apportées dans le mémoire en réponse à l'avis des PPA sont confirmées.

3) L'ER n°2, « parking de St Tugen », a-t-il fait l'objet d'une étude concernant son coût (acquisition des parcelles, aménagement, équipement).
L'emplacement réservé permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée. Si l'ER n°2 n'a à ce jour pas fait l'objet d'une étude, sa mise en place résulte d'une réflexion menée il y a quelques années sur un aménagement du site historique et touristique de Saint-Tugen, notamment au regard des circulations douces existantes.

4) L'ER 2 serait réduit d'environ 50%; quelle serait son emprise?
L'emplacement réservé a pour vocation la création d'une aire naturelle de stationnement et non pas un parking bitumé. La réflexion sur son dimensionnement n'est pas encore aboutie. Le dimensionnement devra prendre en considération l'aire de giration nécessaire aux cars de tourisme notamment.

5) L'alimentation en eau potable est-elle source d'inquiétude au niveau de la communauté de communes?
La compétence eaux potable ne relève pas de la communauté de communes mais du syndicat intercommunal des eaux du Goyen qui gère la production, le transfert et la distribution d'eau de ses communes membres dont Primelin. Afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du Cap-Sizun, une interconnexion avec le syndicat de l'Aulne est en cours.

6) Manoir de Lézurec: le règlement du zonage Aa autorise les extensions sans création de nouveaux logements pour des emprises au sol < ou = à 149m2. Cette règlementation ne risque-telle pas de bloquer le développement du manoir, surtout dans un cadre d'activité touristique, comme le souligne la DDTM et l'ABF qui suggèrent un zonage particulier.
Le règlement de la zone Aa tel que rédigé, dans lequel figure le Manoir de Lézurec au projet de PLU, ne permettra pas d'extension du manoir compte tenu de son emprise au sol (environ 700 m²). Aucun projet ferme, de nature touristique ou autre, n'a été porté à la connaissance de la commune à ce jour.

7) La protection des murets en pierre est envisagée; la municipalité dispose-t-elle d'un inventaire exhaustif?
Non il n'y a pas eu d'inventaire exhaustif. Les haies et talus sont indifféremment répertoriés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

8) Dans le cadre de la réduction du secteur 1AUH, le bassin de rétention envisagé disparaît. Qu'en est-il pour le secteur 1AUH maintenu?
Dans les dispositions générales des OAP, le principe d'une gestion intégrée des eaux pluviales est mis en avant en privilégiant l'infiltration des eaux et des indications sont données sur le type de dispositif qui peuvent être mis en œuvre pour gérer les eaux pluviales (noues, fossés d'infiltration, prairie inondable ou bassin de rétention).
Le bassin étant un ouvrage de stockage, de décantation ou d'infiltration, il doit être localisé en point bas afin de récolter les eaux de manière gravitaire. Au niveau des OAP, il est prématuré de localiser l'ouvrage de

Annexe 2

Mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique

rétention. C'est dans le cadre du dossier de déclaration loi sur l'eau, que le positionnement et le dimensionnement seront précisés.
Il est rappelé dans les dispositions générales des OAP (p.4) « ... Les zones de rétention au point bas des futures zones urbanisées seront préférentiellement de type prairie inondable. D'une manière générale, la mise en place de noues végétalisées ou de fossés végétalisés (plutôt que des canalisations enterrées), servant au stockage temporaire ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales, est préconisée.

9) La commune ne compterait que deux sièges d'exploitation agricole aujourd'hui (4 au dossier): pouvez-vous me les situer?
Les deux sièges d'exploitation restant sont : Kerscoulet et Kerdugazul

Fait à Primelin, le 1/06/2021

Le maire

MAIRIE DE PRIMELIN 29 (Finistère)

3

EP21000029/35 Elaboration PLU Primelin - Annexe n°3

Résumé non technique

Pièces n°1 & 1 bis : Rapport de Présentation et Evaluation environnementale

1.a: Dossier de proposition de classement des bois en EBC pour passage en CDNPS et avis de la CDNPS
1.b: Inventaire des zones humides de la commune de Primelin
1.c: Diagnostic agricole dans le cadre de l'établissement du PLU - commune de Primelin

Pièce n°2: projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce n°3: Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n°4: Règlement graphique (1/5.000ème)

Pièce n°5: Règlement écrit

Pièce n°6: Annexes

Pièce n°6.1: Annexe servitudes « Note »
Pièce n°6.1-1: Annexe servitudes « Plan » (1/5.000ème)

Pièce n°6.2: Annexes sanitaires « Note »
Pièce n°6.2-1: Réseau eau potable
Pièce n°6.2-2: Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome individuel.
Pièce n°6.2-3: Complément d'étude à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Pièce n°6.3: Classement sonore des axes routiers

Pièce n°6.4: Délibérations du Conseil Municipal de Primelin
Pièce n°6.4-1: Prescription de l'élaboration du PLU (6 novembre 2015)
Pièce n°6.4-2: Débat relatif au PADD (11 février 2019)
Pièce n°6.4-3: Bilan de la concertation et arrêt du dossier de PLU (10 août 2020)

Pièce n°7: Avis de la MRAe de Bretagne, des PPA et autres organismes consultés

Pièce n°7.1 : Avis délibéré de la MRAe de Bretagne 2020 AB78 du 19 novembre 2020
Pièce n°7.2 : Avis Préfecture du Finistère - DDTM du 25 novembre 2020
Pièce n°7.3 : Avis DRAC /UDAP du Finistère du 14 septembre 2020
Pièce n°7.4 : Avis du Conseil départemental du Finistère
Pièce n°7.5 : Avis de la Chambre d'agriculture du 9 novembre 2020
Pièce n°7.6 : Avis de la CCI métropolitaine Bretagne Ouest du 15 octobre 2020
Pièce n°7.7 : Avis de la SIOCA
Pièce n°7.8 : Avis de la CDPENAF du 13 novembre 2020
Pièce n°7.9 : Extrait PV du 19 juin 2020 de la CDNPS - EBC
Pièce n°7.10: Délibération du 11 septembre 2020 de la commune de Cléden-Cap-Sizun.

Pièce n°8 : Réponses de la communes aux avis émis.

Pièces Administratives:

- Arrêté municipal n°CP-228-2021-7 du 11 Mars 2021
- Avis d'enquête publique