

Conclusions du Commissaire enquêteur

Plan Local d'Urbanisme

Je soussigné, Monsieur **BAIL Claude**, désigné par décision en date du 18 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes pour remplir les fonctions de commissaire enquêteur lors de l'enquête publique concernant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur le projet d'élaboration du schéma de zonage des eaux pluviales de la commune de Beuzec-Cap-Sizun.

VU, le Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants ;

VU, la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et le Décret n° 485-453 du 23 avril 1985, relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU, le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2224-10.

VU, l'arrêté, en date du 23 mai 2018, de Monsieur le Maire de Beuzec-Cap-Sizun prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'urbanisme et du Zonage des Eaux Pluviales ;

VU, les pièces du dossier soumis à l'enquête et l'ouverture d'un registre aux fins de recevoir les observations du public sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzec-Cap-Sizun ;

VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté susvisé ;

VU, le certificat en date du 24 mai 2018, établi par Monsieur **Gilles SERGENT**, Maire de Beuzec-Cap-Sizun, constatant l'application des formalités d'affichage ;

VU, le procès verbal dressé pour clore le registre d'enquête et pour constater l'ensemble des observations, tant inscrites aux registres que reçues par moi-même ;

VU, le mémoire en réponse, en date du 30 juillet 2018, de Monsieur le Maire de Beuzec-Cap-Sizun ;

.../...

VU, le registre d'enquête et les pièces qui lui sont annexées ;

VU, mon rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête ;

VU, la lettre du 7 août 2018 de Monsieur le Maire de Beuzec-Cap-Sizun prolongeant le délai de remise du rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'urbanisme et du Zonage des Eaux Pluviales.

L'enquête s'est déroulée conjointement avec celle concernant le schéma de zonage des eaux pluviales, du vendredi 15 juin au lundi 16 juillet 2018 en mairie de Beuzec-Cap-Sizun et je me suis tenu à la disposition du public les :

- Vendredi	15 juin 2018	de 09 h 00 à 12 h 00
- Mardi	26 juin 2018	de 14 h 00 à 17 h 00
- Jeudi	5 juillet 2018	de 14 h 00 à 17 h 00
- Lundi	16 juillet 2018	de 14 h 00 à 17 h 15

Lors de mes permanences quatorze personnes sont venues se renseigner sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cinq personnes ont déposé au registre d'enquête et trois courriers ont été annexés.

La commune de Beuzec-Cap-Sizun a décidé lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2015 d'engager la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme afin qu'il soit en compatibilité avec :

- la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle II)
- la loi portant sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR)

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable s'est articulé autour de trois axes d'actions qui ont été identifiés comme suit :

- permettre une urbanisation maîtrisée et organisée autour du bourg ;
- préserver les équilibres écologiques du territoire et l'identité rurale de la commune ;
- trouver l'équilibre entre développement économique du bourg, du milieu rural et la mise en valeur des atouts touristiques du territoire.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit bien dans le cadre des lois précitées.

Le Conseil Municipal de Beuzec-Cap-Sizun s'est effectivement engagé en rompant avec les principes d'urbanisation linéaire (le long de la route départementale 7 qui traverse le bourg) du précédent PLU afin de le remplacer par un PLU présentant une urbanisation plus recentrée sur le centre bourg, qui regroupe la majorité des équipements et des commerces.

La commune ambitionne d'accueillir 60 habitants supplémentaires d'ici 2030. Le projet de PLU a été calibré de façon à permettre la production de 135 logements.

Cette ambition semble un peu optimiste mais la commune est attractive, de part l'importance de son patrimoine, son activité touristique et sa qualité de vie. La présence de commerces et surtout d'une école représente un plus pour son attractivité.

.../...

L'examen du rapport de présentation indique que l'objectif de limitation du développement en secteur rural a été respecté.

Le nombre d'exploitations agricoles a diminué mais les surfaces agricoles ont été préservées.

La commune est essentiellement agricole, toutefois compte tenu de la moyenne d'âge des exploitants (50 ans) et du faible nombre de repreneurs potentiels, le nombre d'exploitations devrait continuer à diminuer.

Il convient de remarquer que seuls 30% des actifs ont un emploi dans la commune, les autres travaillent dans d'autres communes du département.

Le diagnostic territorial développe une analyse présentant une structure démographique relativement équilibrée. Le parc immobilier est composé essentiellement de maisons individuelles, caractéristique des communes rurales.

La part du logement locatif est relativement faible, au niveau des logements locatifs aidés, l'offre est de 26 logements sur la commune.

L'offre de transports en commun est faible. La commune n'est pas desservie par le réseau du Conseil général ; toutefois, en partenariat avec la Communauté de communes un service de transport quotidien, à la demande, est mis en place vers Audierne, Douarnenez ou Quimper.

On remarque la présence d'un cadre naturel et paysager exceptionnel. Une large zone Ns est présente tout le long d'un littoral d'environ 12 km, concernée par Natura 2000 (ZICO et ZNIEFF).

Le Conseil Général du Finistère détient un droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles.

Le territoire communal est très impacté en matière de zonage de protection archéologique, notamment dans sa partie urbanisée et urbanisable. Le projet de PLU comporte une très longue liste de zones de protections demandées au titre de l'archéologie, ainsi que des monuments classés ou inscrits ; elle recouvre une surface totale de 683 ha.

La commune dispose d'un réseau de chemins pédestres importants, notamment la partie du GR 34 le long de la côte. Deux autres sentiers ont été aménagés, ils longent en partie le littoral et permettent de découvrir le patrimoine local. Une réflexion est engagée pour un 3^{ème} sentier permettant de découvrir la partie Sud de la commune.

Les liaisons douces inter-quartiers restent limitées et sont à développer. Il conviendra également de prévoir le raccordement des liaisons douces avec les OAP nouvellement créées. Un cheminement piéton a permis de sécuriser l'entrée de ville (route du Rosco) et devrait être prolongé vers le stade, le long de la RD7.

Au niveau des équipements et services, la commune est pourvue des équipements nécessaires à son fonctionnement. Une école primaire privée accueille actuellement 55 élèves.

La commune bénéficie de commerces qui représentent des atouts fragiles à préserver car ils contribuent au maintien de l'habitat à l'année dans le bourg.

Beuzec est toutefois dépendant des pôles structurants du pays de Cornouaille, la population est obligée de se déplacer pour avoir accès aux équipements et services qu'ils ne trouvent pas sur la commune.

L'amélioration de la qualité des réseaux numériques constituerait un atout important, susceptible de créer et de maintenir de l'activité dans la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentent la façon dont la commune souhaite procéder afin de pouvoir atteindre ses objectifs en matière de logements pour la période 2017/2032.

- les extensions urbaines représentent cinq secteurs dont 2 d'une surface totale de 3,80 ha sont classés en 1AU (court ou moyen terme pour un total de 38 logements) et les 3 autres d'une surface totale de 1,9 ha sont classés en 2 AU (long terme pour un total de 27 logements).
- la densification du bourg, prévue au PLU actuel et futur (dents creuses et divisions parcellaires), représente 2,90 ha pour environ 45 habitations.
- les changements de destinations, réalisés conformément au règlement du PLU, sont estimés à 30 logements.

On peut considérer que la modification du PLU retenue pour la période de 2017 à 2032 correspond à une approche prudente de la réalité et se montre économe en surface dédiée à l'urbanisation.

L'évolution des surfaces des différentes zones illustre parfaitement les différences entre le projet de PLU et le PLU actuellement en vigueur :

Zonage PLU	PLU en vigueur	Projet de PLU
Zones urbaines	47,73 ha	24,89 ha
Zones à urbaniser	26,23 ha	4,6 ha
Zones agricoles	2228,91 ha	2379,56 ha
Zones naturelles	1138,51 ha	1042,05 ha

Il est à noter que la zone destinée à l'implantation d'activités industrielles, commerciales ou autre en continuité de l'agglomération n'a pas été reconduite dans le PLU.

Compte tenu des faibles possibilités d'implantations industrielles dans la commune on peut comprendre cette décision ; toutefois il serait peut être prudent, pour préserver l'avenir, d'engager une réflexion pour réserver une petite zone susceptible de recevoir diverses activités.

Le règlement a été établi en application du Code de l'Urbanisme et dans le respect des obligations réglementaires d'autres législations. Il tient compte des orientations d'aménagement et de programmation, des servitudes d'utilité publique, des réglementations communales spécifiques, des périmètres de préemption et des périmètres protégés.

L'examen du règlement par les personnes publiques associées a fait l'objet de plusieurs observations qui sont reprises dans le rapport d'enquête. Le pétitionnaire a joint au dossier soumis à enquête un projet de réponse de la collectivité aux avis des personnes publiques associées.

Examen du Règlement (pièce écrite)

- La commune souhaite permettre l'extension d'habitation à partir d'une surface initiale d'au moins 30 m² bien que les personnes publiques préconisent une surface totale initiale supérieure à 60 m²
Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire justifie sa décision.

Examen du règlement (document graphique)

- Trois espaces classés en zone N sont véritablement encerclés par la zone Ns ; les classer en zone Ns permettrait de ne pas rompre l'harmonie du zonage.
Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire justifie le classement en N mais indique que ce point sera étudié en commission d'urbanisme.
- Seuls les EBC sont représentés ; il serait souhaitable que les espaces boisés importants le soient également.

Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire indique que ce choix est celui de la DDTM et de la CDNPS toutefois le périmètre du plan de gestion d'aménagement forestier du Conservatoire du littoral sera ajouté.

- L'indication de la bande des 100 m par rapport au littoral ne figure pas sur le document.

Le tracé des chemins de randonnées est difficile à lire et les cheminements doux ne sont pas représentés.

Le libellé des différents zonages devraient apparaître sur le document.

Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire apporte des réponses à ce questionnement.

Bâtiments repérés pour changement de destinations

Il a été présenté une liste importante de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination répertoriés comme suit :

- Bâtiments repérés par des étoiles bleues (bâtiments repérés pour la diversification de l'activité agricole)
- Bâtiments repérés par des étoiles rouges (changements de destination)

En ce qui concerne les bâtiments repérés par des étoiles bleues, la Chambre d'Agriculture a indiqué que les projets de diversification de l'activité agricole ne nécessitent pas d'identification particulière. Dans son projet de réponse aux personnes publiques associées, le pétitionnaire indique prendre en compte la remarque des services de l'état.

En ce qui concerne les bâtiments repérés par une étoile rouge (changement de destination), il s'agit de bâtiments anciens, qui présentent un aspect patrimonial pour la commune, répertoriés dans le règlement. Le pétitionnaire souhaite conserver la possibilité pour ces bâtiments de changer de destination.

Si les changements de destination n'étaient pas autorisés, ces bâtiments ne seraient pas ou peu entretenus et finiraient par tomber en ruines, ce qui aurait un impact négatif pour une commune sillonnée de nombreux circuits de randonnées.

En fin du document « Règlement » on remarque 163 fiches descriptives de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination. Les fiches qui ont été supprimées (étoiles bleues) devront être enlevées avant que le PLU ne devienne exécutoire.

Emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont indiqués dans le projet de PLU ; ils concernent : -

- Extension du cimetière (emprise de 1300 m²)
- Création d'une aire de stationnement à proximité du stade de football à Dalar (emprise de 2100 m²).

Ils n'appellent aucune observation de ma part.

Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (chemin littoral, monuments historiques, protection des sites, canalisation de gaz, servitudes aéronautiques, transmissions radioélectriques).

Il est à noter que la servitude T7 (circulation aérienne) ne figure pas sur la cartographie.

Zones à risques

Le projet de PLU comporte l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs susceptibles de concerner le territoire communal.

On remarque que le territoire est concerné par :

- un risque sismique faible
- un risque d'effondrement de cavités souterraines

Annexes sanitaires

Le fascicule 5.5. du projet de PLU présente l'état sanitaire de la commune :

- l'alimentation en eau potable est assurée sur la totalité du territoire communal
- l'assainissement des eaux usées est assuré au moyen d'un réseau de collecte de 5540 m qui dessert le bourg et un secteur habité vers l'Est, le long de la RD7. L'épuration s'effectue dans une lagune, mise en service en 1990, qui dispose d'une capacité nominale de 1200 Eh.

Actuellement, on compte 163 abonnés domestiques soit environ 410 Eh.

- la collecte des ordures ménagères est assurée par les services de la communauté de communes Cap Sizun – Pointe du Raz

Il est à noter que le zonage d'assainissement des eaux usées présenté, établi en octobre 2006, n'a pas été actualisé pour tenir compte des OAP notamment.

Dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire indique que des explications seront inscrites pour les zones 1AU

Bilan de la concertation

Le conseil municipal du 27 novembre 2017 a procédé à la validation du bilan de la concertation. Cette concertation a été continue depuis septembre 2015 et a permis à la population d'être très bien informée.

Lors de l'enquête publique on a pu constater que la population était parfaitement informée du projet de PLU et peu de problèmes ont été soulevés durant celle-ci.

Avis des personnes publiques associées

L'avis des personnes publiques a été examiné et la commune a joint au dossier d'enquête publique un projet de réponse de la collectivité aux avis des personnes publiques associées.

Observations reçues au cours de l'enquête

Les observations reçues au cours de l'enquête ont fait l'objet d'une réponse individuelle dans le rapport d'enquête.

Compte tenu de l'ensemble des éléments analysés ci-dessus, de l'avis des personnes publiques associées, du projet de réponse de la collectivité aux personnes publiques associées, du mémoire en réponse établi par le pétitionnaire à l'issue de l'enquête.

Considérant l'examen approfondi du dossier soumis à enquête et la visite de terrain effectuée en compagnie du Maire Adjoint chargé du dossier ; n'ayant pas recueilli d'éléments défavorables ou contestant le projet présenté, j'estime pouvoir émettre un avis **FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzec-Cap-Sizun.

Fait à LA FOREST LANDERNEAU
le 22 août 2018
Le Commissaire enquêteur,

