Département du Finistère

Commune de PEUMERIT

ENQUETE PUBLIQUE

15 novembre 2019 - 14 décembre 2019 inclus

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE
PROTECTION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

2ème partie : AVIS ET CONCLUSIONS

Les conclusions et avis suivants concernant le projet de nouvelle carte communale de la commune de Peumerit, sont adossés au rapport d'enquête.

1. RAPPEL DES ELEMENTS ESSENTIELS DU PROJET

Dans la première partie, développée ci-dessus, le commissaire enquêteur a présenté le contexte dans lequel s'est déroulée l'enquête, ses objectifs et leur traduction dans le dossier dont le contenu a été détaillé.
Les conditions organisationnelles ont également été précisées et développées.

La commune de Peumerit a lancé la révision de sa Carte Communale en novembre 2016, pour se mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille.

En parallèle, dans le cadre de la révision de la Carte Communale, la commune a souhaité procéder à un inventaire et à une analyse détaillés des éléments remarquables, constitutifs de son patrimoine architectural, archéologique et naturel, afin de se doter et de s'appuyer sur un document d'urbanisme à jour réglementairement.

De la même manière, la révision de la carte communale doit permettre, sinon la reconquête, au moins la protection accrue de la biodiversité du territoire en répertoriant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

Les observations recueillies, oralement et par écrit, ont été reprises et analysées.
Elles ont fait l'objet d'un **procès-verbal de synthèse** présenté et commenté auprès du porteur de projet, dans les locaux de la mairie de Peumerit, le lundi 23 décembre 2019.

Un **mémoire en réponse** a été produit et adressé au commissaire enquêteur, sous format électronique, le vendredi 27 décembre 2019.

2. BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 15 novembre 2019 au 14 décembre 2019 inclus.

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de Peumerit.

L'information du public a été assurée par les annonces légales publiées dans les délais réglementaires sur Le Télégramme et Ouest France, et par les affichages effectués sur différents sites de la commune et en mairie, comme en témoigne le certificat d'affichage établi par le maire de Peumerit. Le dossier d'enquête a été publié sur le site internet de la commune. L'enquête publique a été rappelée sur le site internet de la commune ainsi que par articles de presse à la rubrique locale des quotidiens Le Télégramme et Ouest France.

La participation a été plutôt moyenne mais à mettre en rapport avec les efforts de communication déployés par l'ensemble de l'équipe communale depuis le début de la concertation en 2017. L'information sur le projet de nouvelle carte communale est bien passée.

Au bilan, la grande majorité du public communal, a été tenue informée du projet de nouvelle

carte communale, en partie en raison de la tenue de l'enquête publique réglementaire, mais surtout en raison du travail préalable de l'équipe communale dont il faut souligner l'implication et la volonté de transparence vis-à-vis de l'ensemble des administrés.

Cette information préalable des administrés était nécessaire en raison des enjeux financiers induits par les modifications apportées aux zones constructibles de la carte communale, et en raison de la date couperet, 2 mois après approbation du document par le conseil municipal, de promulgation par l'autorité préfectorale de la nouvelle carte. La commune a été le théâtre d'une prise de conscience individuelle et d'un début de passage à l'action de nombre d'habitants et propriétaires, soucieux de valoriser leur patrimoine foncier qui, en l'absence de décision énergique, verrait sa valeur vénale en très forte chute, du fait de l'inconstructibilité nouvelle des parcelles, à hauteur de 34 hectares rendus inconstructibles.

Ainsi, en marge de l'enquête proprement dite, la période récente a vu un très grand nombre de demandes et de reconductions de certificats d'urbanisme, valables 18 mois, permettant aux différents propriétaires demandeurs, pressés par la date butoir, de bénéficier du zonage de l'ancienne carte communale et d'un délai supplémentaire pour, soit vendre leur parcelle avec les droits afférents, soit déposer un permis de construire.

A contrario, certaines personnes attendent avec impatience l'entrée en vigueur de la nouvelle carte afin d'avoir des certitudes, soit sur l'absence « définitive » de nouveaux voisins, soit sur la confirmation et la pérennité de leurs droits à construire.

Au cours de l'enquête publique durant laquelle 10 personnes ont été reçues, ont été recueillies :

- 3 observations inscrites manuellement sur le registre d'enquête,
- 2 observations orales,
- 1 courriel joint au registre d'enquête,
- 1 lettre jointe au registre d'enquête.

3. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER D'ENQUETE

La **qualité du dossier** présenté à l'enquête publique était tout à fait satisfaisante.

Quelques oublis sont à signaler et à corriger pour l'exhaustivité et l'exactitude du document graphique.

Il eut été intéressant de faire figurer sur les documents graphiques, en complément du numéro des parcelles, le bigramme cadastral des différentes feuilles constitutives du cadastre communal.

4. APPRECIATIONS DU COMMISAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS DU PUBLIC

Equilibre entre les exigences de préservation de la biodiversité et les besoins des habitants

Madame Le Guen, habitante du hameau de Kerjean (parcelle ZS 97), questionne et **conteste le nouveau classement en zone humide de la parcelle voisine au nord de sa propriété** qui, s'il est de nature à favoriser la biodiversité, constitue « un risque d'absence d'entretien » et en définitive un problème de salubrité pour les habitations proches avec notamment un « risque de prolifération de ragondins et de sangliers ou encore de faune urticante ou allergène ».

Est-ce que, en dépit du classement en zone humide de la parcelle voisine, la commune a l'intention d'imposer un entretien minimum, compatible avec les exigences minimales de salubrité ?

Réponse du maître d'ouvrage

Mme Le Guen, Kerjean, fait état de la zone humide au Nord de sa propriété, et laissée en friche par son propriétaire.

L'inventaire des zones humides de Peumerit a été réalisé en 2013 après une consultation du public du 1er aout au 14 septembre 2013 et approuvée en conseil municipal le 15 février 2014.

La carte des zones humides présentée lors de l'enquête publique "Carte communale" de 2019 est celle approuvée le 15 février 2014.

Par ailleurs, la règlementation impose aux propriétaires de parcelles en friche d'entretenir leur terrain situé à moins de 50 mètres d'une habitation (l'habitation de Mme le Guen est distante de 35 m environ du terrain voisin en friche). Les friches engendrent la présence de mauvaises herbes ou d'animaux dits *nuisibles*. Pour y mettre un terme, il convient d'adresser un courrier au propriétaire du terrain en lui demandant de défricher son terrain. Le particulier peut également tenter une médiation, en faisant appel à un conciliateur de justice.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réglementation qui « protège » les habitants et souligne le besoin du public, habitants des hameaux, de ne pas se sentir les sacrifiés de la biodiversité, autorisés seulement à vivre dans leur « jus », sans possibilités d'aménagement ou amélioration de leur cadre de vie. J'estime que ça n'est pas le cas (cf thématique « la perte de constructibilité est une injustice pour les habitants des hameaux ») mais ce sentiment me paraît bien ancré.

Cohabitation de certaines activités agricoles avec la proximité des lieux de vie des riverains

Madame Kieffer (parcelle ZN 243) dans le hameau de Troyon, s'étonne que la parcelle ZN 93, au-dessus et de l'autre côté de la route, ne soit pas « au moins partiellement répertoriée en zone humide » dans l'inventaire communal.
Elle souhaite que cet oubli soit corrigé afin d'inciter l'exploitant agricole voisin à adapter ses pratiques et cultures (monoculture de maïs). Il s'agirait de minimiser l'impact de fortes pluies qui se traduisent actuellement par un ravinement important de la parcelle cultivée, des inondations de sa propriété et des pollutions de la source qui s'y trouve ainsi que de l'étang.

Est-ce que le classement même partiel de la parcelle agricole ZN 243, en zone humide, est de nature à permettre à la commune d'inciter l'exploitant agricole à adapter ses pratiques ?

Il serait enfin souhaitable de faire figurer l'étang situé sur la propriété de Mme Kieffer, étang dont la superficie est estimée à 30 ares.

Réponse du maître d'ouvrage

Mme Kieffer, Troyon, demande à étendre la zone humide de la parcelle ZN 93.

Le classement en zone humide ne modifie pas la possibilité de réaliser des cultures annuelles (maïs, céréales, ...). Une zone humide peut être cultivée.

Par contre, l'exploitant a l'obligation de réaliser une rotation des cultures sur son exploitation avec au minimum trois cultures en rotation triennale.

Par ailleurs, cette parcelle en pente vers la voie publique desservant la propriété de Mme Kieffer peut être dotée d'un talutage qui maintiendrait l'eau sur la parcelle incriminée, ou dirigerait celle-ci vers le fossé de la voie communale.

Appréciation du commissaire enquêteur

La source située sur la propriété de Mme Kieffer mérite la plus grande protection. La solution du talutage, avec fossé pour maîtriser l'écoulement des eaux de ruissellement, proposée par la commune, me semble bien adaptée pour répondre à la situation vécue récemment.

Les remembrements successifs n'ont vraisemblablement, pas assez tenu compte des besoins environnementaux.
La zone humide pourrait être étendue sur le document graphique ; cette extension devrait être accompagnée de cultures plus compatibles avec la nature de la zone. Elle pourrait alors jouer pleinement son rôle de tampon dans le cycle de l'eau et rendrait également de meilleurs services agricoles

L'application du principe de rotation triennale des cultures, jusqu'à la parcelle, pourrait en outre limiter les problèmes d'érosion des sols. L'évolution vers de « meilleures » pratiques agricoles est désormais au coeur des préoccupations des exploitants.

La perte de constructibilité est une injustice pour les habitants des hameaux

Dans sa lettre, Monsieur Cossec s'interroge sur les **raisons qui ont prévalu à la perte de constructibilité de nombreuses parcelles** et en déplore les conséquences que sont la **« désertification rurale » et l'appauvrissement de personnes** qui sont déjà, généralement, de condition modeste.
Il se dit défavorable au projet de nouvelle carte communale.

Réponse du maître d'ouvrage

Les communes doivent en effet se plier aux lois successives encadrant les règles d'urbanisme: Lois Grenelle 2, ALUR, ainsi qu'aux documents supra communaux: SCOT Ouest Cornouaille, PLH CCHPB. La préservation des espaces agricoles en est l'une des priorités de ces directives et exclut les extensions d'habitat dans les hameaux. A cet égard, les propriétaires de foncier en périphérie des hameaux ne pourront plus valoriser leurs terrains en terrains à bâtir.

Le changement de destination des bâtiments en place (granges, hangars agricoles, ...) en habitations reste cependant possible dans ces secteurs non constructibles.

La commune de Peumerit a informé individuellement par courrier les détenteurs des terrains constructibles qui allaient perdre cette qualité dans les hameaux. Les propriétaires qui le souhaitaient ont ainsi pu y obtenir les certificats d'urbanisme et les permis de construire avant la mise en place du nouveau document d'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

La désertification rurale redoutée par M. Cossec, est un risque bien identifié qui me paraît suffisamment pris en compte dans le règlement d'urbanisme (facilités accordées pour les changements de destinations des bâtiments agricoles, possibilité d'extension des logements actuels) et par les collectivités et la chambre d'agriculture qui veillent, dans un monde idéal, au maintien du plus grand nombre des exploitations (et exploitants) agricoles restantes, en s'assurant des conditions de leur viabilité.

Par ailleurs, comme le rappelle M le Maire, les documents supra communaux fixent un cadre contraignant auquel la commune ne peut se soustraire.

Il reste la difficulté de la perte de constructibilité de beaucoup de parcelles qui est mal vécue, à juste titre.
Cette perte de droits se justifie néanmoins par la recherche de l'intérêt général.
Dès lors, il s'agit d'atténuer et de compenser, pour ne pas trop léser certains intérêts particuliers.

L'instauration de fait d'une période transitoire (liée aux durées de validité des certificats d'urbanisme et des permis de construire), les efforts de communication et la transparence remarquables de la municipalité dès 2017 sur le nouveau document d'urbanisme (soit trois années pleines avant la promulgation du nouveau document, promulgation prévue au plus tard en mars 2020) sont de nature à atténuer cette injustice.

Enfin, comme le rappelle M le Maire dans son mémoire en réponse, le changement de destination des bâtiments en place (granges, hangars agricoles, ...) en habitations reste possible dans ces secteurs non constructibles.

Ces divers éléments me font dire que l'injustice légitimement ressentie, est néanmoins atténuée et compensée de manière satisfaisante.

Modalités de développement du bourg

Monsieur Le Borgne **conteste la perte de constructibilité de la parcelle ZS 24** dont il est propriétaire en indivision et plaide pour que « **cette modification soit revue** ».

Il déplore un **accès au centre bourg par l'ouest qui « perdrait toute lisibilité,** accès passant alternativement par des lotissements et des champs ».

De même, du point de vue de **l'assainissement, il serait économiquement aberrant, selon lui, de se priver des raccordements potentiels de logements au sud de Hent ar Mor, alors que dans le passé, la commune a justifié son plan de viabilisation et notamment la viabilisation de Hent ar Mor, en évoquant l'urbanisation future de la parcelle ZS 24.**

Monsieur Le Borgne évoque également la contradiction entre la nouvelle carte communale qui rend cette dernière **parcelle inconstructible et les dires de la commune qui indiquait « qu'elle ne pouvait lotir la parcelle, mais que l'intervention d'un lotisseur privé était souhaitée** », contradiction rendant caduques les « démarches entreprises auprès des lotisseurs ».

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle ZS 24 est agricole et cultivée. Elle a bien été classée constructible en 2003 et intégrée au projet d'aménagement communal au moment de l'étude de zonage d'assainissement en 2013, mais les propriétaires n'ont pas, depuis cette date, élaboré de projet d'urbanisation sur cette parcelle.

Les élus de Peumerit, pour assurer le développement du bourg, se sont tournés vers la parcelle de Parc Geot où 16 lots à bâtir ont été créés. La présence de ce nouvel espace bâti à Parc Geot a généré un espace non bâti en "dent creuse" entre ce lotissement et la rue Hent Ar Mor. C'est cet espace de quatre hectares qui, du coup, est retenu en 2019 en projet d'urbanisation à moyen terme et intégré à la carte communale. Le rythme de constructions généré par ce lotissement de Parc Geot est celui retenu par la communauté des communes pour amortir l'assainissement collectif du bourg de Peumerit.

La limitation de la surface -5 hectares au total- à intégrer dans le document d'urbanisme a contraint la collectivité à écarter la parcelle ZS 24 du secteur constructible.

Comme dans les hameaux où le droit à construire va disparaitre, le projet de lotissement privé dans la parcelle ZS 24 peut être activé tant que la carte communale de 2003 est en vigueur et la mairie a émis un avis favorable au certificat d'urbanisme déposé fin novembre par les consorts le Borgne.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je ne peux qu'approuver le point de vue de Mr Le Borgne quant à la lisibilité ou la cohérence de l'urbanisation du bourg qui, sans la belle parcelle dont il est propriétaire en indivision, n'est plus tout à fait aussi évidente ou harmonieuse.

De même, il est vrai que la parcelle ZS 24 est très facilement raccordable à l'assainissement collectif, et une bonne partie de la potentielle trentaine de lots à bâtir serait raccordée, me semble t'il, en gravitaire (avec des coûts d'installation et des frais de fonctionnement réduits).

Ces points sont indéniables et plaident logiquement pour la constructibilité de la parcelle.

Toutefois, comme le rappelle M le Maire dans son mémoire en réponse, c'est en l'absence d'investissement sur la parcelle depuis 2013, que la commune a dû, pour assurer le développement du bourg, privilégier une solution alternative, en créant le lotissement de Parc Geot.

La démarche de l'équipe municipale se comprend aisément.

Dans une logique de PLU, cette parcelle dont l'urbanisation était prioritaire en 2013 (équivalente à une zone 1AU), serait désormais probablement une zone 2 AUh, réserve foncière destinée à accueillir à terme, si le besoin est confirmé, une urbanisation à vocation d'habitat. Ces zones 2 AU pouvant aussi redevenir des zones A (Agricoles), à la faveur de révisions de certains PLU.
C'est un peu cette logique qui, toutes proportions gardées, serait par analogie, appliquée à la carte communale de Peumerit.

J'ajoute que, comme évoqué dans le mémoire en réponse, les propriétaires de la parcelle ont déposé, en cours d'enquête, un certificat d'urbanisme pour la construction d'un lotissement privé de 33 lots.

Ainsi, tout en conservant à l'esprit la possibilité que cette parcelle soit effectivement mise en valeur au cours de la décennie 2020, compte-tenu :

- des impératifs de préservation du foncier agricole,
- de l'absence de notion de phasage de l'urbanisation, inhérente à la Carte Communale,
- du momentum actuel, toujours favorable aux consorts Le Borgne en raison des règles de la Carte Communale de 2003 toujours en vigueur jusqu'à l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme accordé,
- du potentiel intrinsèque de la parcelle à plus long terme (parcelle pouvant redevenir constructible en fonction des besoins),

j'approuve le choix de l'équipe communale de rendre cette parcelle inconstructible et estime que cette parcelle doit le demeurer dans le futur document d'urbanisme.

Réglement National d'Urbanisme

Le propriétaire d'une parcelle inconstructible, située dans un hameau, **souhaite construire un bureau de jardin.** Il ne s'agit pas d'une extension, pas davantage d'un abri de jardin ; il s'agit d'une construction légère, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20m^2 et qui est susceptible d'accueillir du public. **Est-ce possible ?**

Réponse du maître d'ouvrage

La règlementation d'urbanisme et la carte communale précisent que, en secteur non constructible, "Peuvent être admises, sur des parcelles recevant déjà une habitation, les garages d'une SHOB maximale de 80 m^2, ainsi que des abris de jardins ou remises d'une SHON maximale de 20 m^2"

Le projet de bureau de jardin peut donc être conduit

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte et se félicite de cette possibilité offerte aux propriétaires dans les hameaux, qui conservent malgré tout, ces possibilités de construction de bureaux de jardin mais aussi, je me répète, les autorisations de changement d'affectation des bâtiments agricoles ou bien encore les extensions limitées de leurs logements.
Ces possibilités ne remplacent certes pas les pertes de constructibilité mais sont, tout de même, de nature à élargir pour les propriétaires dans les hameaux, le champ des possibles, tout en ménageant le plus possible les objectifs prioritaires de préservation de l'environnement et du foncier agricole.

Préservation du foncier agricole

La chambre d'agriculture estime que l'urbanisation future du sud de la parcelle ZR 28 n'est pas justifiée.

Pour quelle raison ce bout de parcelle figure-t-il dans la zone constructible du projet de future carte ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le but est d'acquérir cette partie de parcelle afin de créer une voirie de contournement du bourg à cet endroit : la rue Hent Parc Geot rejoindrait alors la rue Croas Bouger, et faciliterait l'accès à tout le bâti de l'Ouest du bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette affectation d'une partie de foncier agricole, réduite au strict nécessaire, au profit de l'amélioration du réseau viaire, me semble d'autant plus justifiée qu'elle est de nature à conforter et à équilibrer la desserte des quartiers futurs du centre bourg.

Accélération/Emballement du rythme de délivrance des certificats d'urbanisme et des permis de construire

La nouvelle carte communale est en gestation depuis 2017. La municipalité a commencé à communiquer sur le projet, depuis cette date.

Quels sont les volumes de certificats d'urbanisme et de permis de construire sur la commune de Peumerit, pour les années 2017, 2018 et 2019, ainsi que les moyennes des cinq années précédentes, années 2012 à 2016 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Tableau d'évolution

	Moyenne 2012-2016	2017	2018	2019
Certificats d'urbanisme	21,2	34	31	54
Permis de construire	11,2	12	6	20

La mairie a communiqué depuis l'année 2017 sur la fin de constructibilité des terrains dans les hameaux du fait de la mise en place du nouveau document d'urbanisme devant se mettre en compatibilité avec les lois et documents supra communaux. Les particuliers concernés ont activé nombre de certificats d'urbanisme et de permis de construire avant la perte de constructibilité de leurs terrains.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces données illustrent parfaitement l'émotion bien compréhensible suscitée par la perte de constructibilité de nombreuses parcelles. Ainsi, le document d'urbanisme futur préservera davantage le foncier agricole mais son avènement s'accompagne inévitablement d'une période transitoire (maximum 54 mois, dont 18 mois de période de validité des CU + 36 mois de période de validité des PC) d'accélération de l'urbanisation, avant de retrouver probablement un rythme plus conforme aux données de la première partie de la décennie précédente.

Si la commune peut ainsi voir un afflux inédit pour elle, d'investissement et d'investisseurs, tant mieux !
Cela, il faut le reconnaître, après de nombreuses années de sous-investissement chronique.
Il ne s'agirait en définitive, que d'une urbanisation latente et encore potentielle, qui aurait simplement subi un coup d'accélérateur que l'on peut qualifier de bienvenu.

La commune a par ailleurs fait les efforts et sacrifices attendus en matière de réduction de la consommation foncière.

Assainissement du bourg

Le dossier évoque la construction de 70 logements sur la commune (période de onze années 2020/2030) dont 60% en extension urbaine et 40% en renouvellement.
En tablant sur une hypothèse de 60 nouveaux logements pour le bourg et seulement 50 nouveaux branchements environ, et en considérant une moyenne de 4 pièces par logement, il y aurait 200 nouveaux EH à absorber par la STEP.

La STEP ayant une capacité théorique de 300 EH (soit 18kg /j DBO5 et de 45 m^3 /j), ne semble t'elle pas, en l'état, sous dimensionnée pour absorber l'urbanisme envisagé, et ce même si la charge hydraulique moyenne n'était, en 2017, que de 12,2 m^3 ?

Réponse du maître d'ouvrage

La STEP a aujourd'hui une capacité théorique de 300 équivalents habitants. Cette capacité peut être portée à 400 équivalents habitants par l'ajout d'un quatrième bassin planté de roseaux (la station dispose de trois bassin aujourd'hui), et cette évolution a bien été prévue dans le projet de station d'épuration.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte. Le point important étant l'anticipation, qui permettra, en temps utile, d'adapter les capacités de la STEP à moindre coût.

Avenir du site de la carrière de Pont-Illis

L'autorisation d'exploiter la carrière court jusqu'en 2031. Cette carrière est très proche du bourg. **Dans l'hypothèse de la fin d'exploitation du site, quels sont les projets de la commune pour le site de l'actuelle carrière ?**

Réponse du maître d'ouvrage

L'autorisation d'exploiter la carrière court jusqu'en 2031. A la fin d'exploitation, le dossier d'installation classé de 2001 prévoit le réaménagement du site par l'exploitant en un plan d'eau sur 15 hectares et les merlons aménagés en espaces verts.

Appréciation du commissaire enquêteur

La densification du bourg envisagée tout au long de la présente décennie et la proximité du site de la carrière et du bourg, militent pour la solution de reconversion du site telle qu'évoquée par l'arrêté préfectoral de 2001. Bien que hors champ de la présente enquête, toute autre éventuelle reconversion très différente dans sa nature, ou éventuelle prolongation d'activité, ne serait plus dans l'esprit du document d'urbanisme soumis à enquête.

5. AVIS GLOBAL ET CONCLUSIONS

Note liminaire

La grande majorité du public a été tenue informée du projet de nouvelle Carte Communale, en partie en raison de la tenue de l'enquête publique réglementaire, mais surtout en raison du travail préalable de l'équipe municipale dont il faut souligner l'implication et la volonté de transparence vis-à-vis de l'ensemble des administrés.

Cette information préalable des administrés était nécessaire en raison des enjeux financiers induits par les modifications apportées aux zones constructibles de la Carte Communale, et en raison de la date couperet, de promulgation par l'autorité préfectorale de la nouvelle carte. La commune a été ainsi le théâtre d'une prise de conscience individuelle et d'un début de passage à l'action de nombre d'habitants et propriétaires, soucieux de valoriser leur patrimoine foncier qui, en l'absence de décision énergique, verrait sa valeur vénale en très forte chute, du fait de l'inconstructibilité nouvelle des parcelles, à hauteur de 34 hectares rendus inconstructibles.

Ainsi, en marge de l'enquête proprement dite, la période récente a vu un très grand nombre de demandes et de reconductions de certificats d'urbanisme, valables 18 mois, permettant aux différents propriétaires demandeurs, pressés par la date butoir, de bénéficier du zonage de l'ancienne Carte Communale et d'un délai supplémentaire pour, soit vendre leur parcelle avec les droits afférents, soit déposer un permis de construire.

A contrario, certaines personnes attendent avec impatience l'entrée en vigueur de la nouvelle carte afin d'avoir des certitudes, soit sur l'absence « définitive » de nouveaux voisins, soit sur la confirmation et la pérennité de leurs droits à construire.

Il me faut revenir, dans un premier temps, sur l'un des objets de la présente enquête qui n'a pas été abordé par le public : **la protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.**

Ainsi les 14 sites archéologiques dont l'importance est reconnue et qui sont détaillés dans l'arrêté n°ZPPA-2017-0034 du 23 mars 2017, sont bien délimités et classés en zone inconstructible sur le document graphique.

De même, le dolmen de Penquélennec, le bâtiment principal et le portail d'entrée du manoir de Penquélennec, le portail d'entrée du manoir de Lesmadec, le pigeonnier le surmontant et son escalier, ainsi que la chapelle Saint-Joseph sont bien inscrits sur le document graphique et protégés en tant que Monuments Historiques.

Sans avoir instauré de zones naturelles spécifiques dans le cadre de la Carte Communale, la commune de Peumerit a fait figurer sur le document graphique les espaces boisés, les zones humides et les cours d'eau qui, après délibération du conseil municipal et arrêté, ne pourront faire l'objet de travaux, installations ou aménagements, qu'après une procédure de déclaration préalable.

Le document graphique inclut bien les éléments de la trame verte et bleue identifiés à l'échelle du SRCE de Bretagne et du SCOT Ouest Cornouaille. Bien que limitée essentiellement au réseau hydrographique de la commune, elle identifie les principaux réservoirs de biodiversité, les têtes de bassins versants ainsi que leurs connexions dépassant le périmètre communal et dont l'état écologique ne constitue pas, par ailleurs, une préoccupation majeure.

Le projet préserve la trame verte et bleue et préserve les qualités paysagères de la commune. Il faut noter l'impact faible de l'urbanisation future sur ces divers éléments. Seul le hameau de Saint Joseph, qui représente un potentiel d'environ 8 constructions neuves, borde une zone humide et un cours d'eau. Enfin, toutes les zones constructibles se situent en périphérie de secteurs déjà urbanisés.

J'estime que le projet de Carte Communale répond en tous points aux objectifs de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.

Pour ce qui concerne le **volet de l'urbanisme**, la nouvelle Carte Communale doit n'autoriser l'urbanisation future qu'en continuité, à condition que l'urbanisation existante soit suffisamment constituée (non diffuse).

J'estime que la nouvelle Carte Communale permettra effectivement cette urbanisation raisonnée avec une diffusion de l'habitat qui restera au niveau actuel, avec un mitage jugulé et une absence de développement linéaire de l'urbanisation susceptible de fermer l'accès au paysage et d'impacter le fonctionnement agricole.

La nouvelle Carte Communale doit également permettre d'introduire le principe de non extension des hameaux et de l'habitat diffus afin de satisfaire une logique de préservation des exploitations agricoles et du paysage et d'optimisation de l'urbanisation.

J'estime que la nouvelle Carte Communale s'inscrit totalement dans cet esprit de préservation des exploitations agricoles et d'optimisation de l'urbanisation.

C'est aussi l'avis de la chambre d'agriculture qui se félicite, à la lecture comparative de la Carte Communale en vigueur et celle en cours d'élaboration, d'observer un effort certain de réduction des espaces de constructibilité en secteur rural.

Le projet doit surtout permettre et permet effectivement de limiter la consommation foncière.

Le commissaire enquêteur constate que les efforts consentis par la commune dans ce domaine, sont importants.

Ainsi, le nombre de secteurs constructibles passe de 17 à 2 (le Bourg et le hameau de Saint Joseph). Le potentiel foncier à vocation d'habitat passe ainsi de 39 ha à 4,7 ha.
Ce potentiel est optimisé pour répondre aux besoins de production de 7 logements neufs par an, soit 70 logements d'ici 2030, avec des densités brutes conformes aux objectifs du SCOT Ouest Cornouaille, densités adaptées aux caractéristiques des communes du type de Peumerit, qui ne sont pas identifiées par le SCOT comme des pôles urbains.

De même, à la demande des services de l'Etat, la zone d'activité de Kerroc'h a été amputée de 1/2 ha pour tenir compte du manque d'entretien de la partie nord de la parcelle disponible, et de la nature qui a repris ses droits (arbres de taille respectable sur cette partie de parcelle).
Cette réduction de taille de la zone d'activités est logique et va dans le sens de la réduction de la consommation foncière. Il est cependant important de conserver ce potentiel foncier de 5000 m^2 constructibles car cette zone est bien située, au centre de la commune, sur la RD 57, et au débouché de la route menant au Bourg. Elle devrait permettre l'implantation de 1 voire 2 activités artisanales, complétant avantageusement l'offre de service constituée actuellement d'une menuiserie et d'un garage automobile.

J'estime que la nouvelle Carte Communale atteint totalement l'objectif de réduction de consommation foncière.

Plus globalement, j'estime que le projet de nouvelle Carte Communale est bien équilibré avec une agglomération principale, valorisée, densifiée et confortée. Son extension est limitée au strict nécessaire, le reste du potentiel foncier étant constitué de dents creuses qui n'intéressent pas le monde agricole.

L'idée de préserver/conforter un caractère bipolaire à la commune, avec un pôle principal (le Bourg) et un pôle d'urbanisation secondaire, a du sens. Saint Joseph est un site historique comportant une chapelle classée, un marché hebdomadaire et un four à pain, lieu d'échange intergénérationnel.

J'estime également que le maître d'ouvrage m'a apporté toutes les informations relatives au sujet et qu'il a répondu sincèrement à mes interrogations, que les permanences ont permis aux personnes qui le souhaitaient d'être reçues et entendues, que toutes les dispositions ont été prises pour permettre au public d'être informé et de faire valoir ses observations tant par la voie électronique, que par courrier ou encore à l'oral, que l'enquête publique a fait l'objet d'une publicité suffisante, dans les délais réglementaires et que les visites sur site avec M le Maire, m'ont permis de prendre toute la mesure des enjeux du projet.

Il n'en demeure pas moins deux types de difficultés relatives à la fois à l'acceptabilité sociale du projet dans son ensemble et aussi à l'important cas particulier du Bourg dont le modèle de développement choisi ou subi, c'est selon, peut poser question.

Concernant l'acceptabilité sociale du projet, la perte de constructibilité de beaucoup de parcelles est mal vécue, à juste titre.

J'estime néanmoins, que cette perte de droits se justifie par la recherche de l'intérêt général. Dès lors, il s'agit d'atténuer et de compenser, pour ne pas trop léser certains intérêts particuliers.

L'instauration de fait d'une période transitoire (liée aux durées de validité des certificats d'urbanisme et des permis de construire), les efforts de communication et la transparence remarquables de la municipalité dès 2017 sur le nouveau document d'urbanisme (soit trois années pleines avant la promulgation du nouveau document, promulgation prévue au plus tard en mars 2020) sont de nature à atténuer cette injustice.

De plus, le changement de destination des divers bâtiments (granges, hangars agricoles, ...) en habitations reste possible dans ces secteurs non constructibles. Il en va de même pour les extensions limitées des logements actuels ainsi que pour la possibilité toujours offerte aux habitants des hameaux d'installer, sur des parcelles recevant déjà une habitation, des garages d'une SHOB maximale de 80 m^2, ainsi que des abris et bureaux de jardins ou remises d'une SHON maximale de 20 m^2.

J'estime enfin que la possibilité légitime, offerte aux propriétaires de parcelles qui deviendront inconstructibles d'activer un certificat d'urbanisme, valable 18 mois, puis un permis de construire dont la validité est de 36 mois supplémentaires, est de nature à compenser ce changement de droit.

Ces divers éléments me font dire que l'injustice légitimement ressentie, est néanmoins atténuée et compensée de manière satisfaisante.

Concernant le développement du Bourg, l'enquête publique a permis de mettre en exergue un cas de figure aux enjeux importants.

Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver le point de vue de Mr Le Borgne quant à la lisibilité ou la cohérence de l'urbanisation du bourg qui, sans la belle parcelle dont il est propriétaire en indivision, n'est plus tout à fait aussi évidente ou harmonieuse.

De même, il est vrai que la parcelle ZS 24 est très facilement raccordable à l'assainissement collectif, et une bonne partie de la potentielle trentaine de lots à bâtir serait raccordée, me semble t'il, en gravitaire (avec des coûts d'installation et des frais de fonctionnement réduits).

Ces points sont indéniables et plaident logiquement pour la constructibilité de la parcelle.

Toutefois, comme le rappelle M le Maire dans son mémoire en réponse, c'est en l'absence d'investissement sur la parcelle depuis 2013, que la commune a dû, pour assurer le développement du Bourg, privilégier une solution alternative, en créant le lotissement de Parc Geot.

La démarche de l'équipe municipale se comprend aisément.

Dans une logique de PLU, j'estime que cette parcelle dont l'urbanisation était prioritaire en 2013 (équivalente à une zone 1AU), serait désormais probablement une zone 2 AUh, réserve foncière destinée à accueillir à terme, si le besoin est confirmé, une urbanisation à vocation d'habitat. Ces zones 2 AU pouvant aussi redevenir des zones A (Agricoles), à la faveur de révisions de certains PLU.
C'est un peu cette logique qui, toutes proportions gardées, serait par analogie, appliquée à la Carte Communale de Peumerit.

J'ajoute que les propriétaires de la parcelle ont déposé, en cours d'enquête, un certificat d'urbanisme pour la construction d'un lotissement privé de 33 lots.

Ainsi, tout en conservant à l'esprit la possibilité que cette parcelle soit effectivement mise en valeur au cours de la décennie 2020, compte-tenu :

- des impératifs de préservation du foncier agricole,
- de l'absence de notion de phasage de l'urbanisation, inhérente à la Carte Communale,
- du momentum actuel, toujours favorable aux consorts Le Borgne en raison des règles de la Carte Communale de 2003 toujours en vigueur jusqu'à l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme accordé,
- du potentiel intrinsèque de la parcelle à plus long terme (parcelle pouvant redevenir constructible en fonction des besoins),

j'approuve le choix de l'équipe communale de rendre cette parcelle inconstructible et estime que cette parcelle doit le demeurer dans le futur document d'urbanisme.

La nouvelle Carte Communale semble donc répondre de manière satisfaisante aux différents objectifs qui lui sont assignés, les objections/oppositions décrites ci-dessus, trouvant des réponses argumentées.

Il reste cependant une question que l'autorité administrative en charge de promulguer le nouveau document d'urbanisme ne devrait pas manquer de se poser : est-ce que cette nouvelle Carte Communale va assez loin dans la réduction de la consommation foncière ?

Est-ce que le document en fait assez, compte tenu des objectifs à terme (non encore définis de manière précise) de zéro artificialisation nette et compte tenu du boom urbanistique prévisible et mis en évidence par la multiplication récente des CU et des PC ?

Oui, la nouvelle Carte Communale va assez loin en matière de réduction de la consommation foncière.

Certes, au vu du grand nombre de CU et PC déposés, la commune devrait connaître une activité de construction neuve bien au-dessus de la moyenne, **mais tant mieux pour la commune** si les investissements et investisseurs affluent après, il faut le reconnaître, de nombreuses années de sous-investissement chronique.
De plus il ne s'agit en définitive, que d'une urbanisation latente et encore potentielle, qui aurait simplement subi un coup d'accélérateur que l'on peut qualifier de bienvenu.

Certes, les données et prévisions ci-dessous, devront probablement être revues à la hausse car elles ne tiennent pas compte de ce boom immobilier évoqué supra. La colonne « surfaces déjà urbanisées (au titre des droits afférents à l'ancienne Carte) est donc sous-estimée. Mais on demeure sur des pourcentages d'urbanisation /artificialisation très faibles de l'ordre de 1,5%, qui ne remettent pas en cause le caractère rural de la commune.

	Surfaces déjà urbanisées	Surfaces constructibles	Surfaces urbanisées en 2030
PEUMERIT Surface totale 1959 ha	21 ha / 1,07%	5,2 ha / 0,26%	26,2 ha / 1,33%

Certes, le pourcentage annuel d'accroissement de la population annoncé (+0,95% par an) est peut-être optimiste, mais le commissaire enquêteur n'a pas de compétence particulière dans ce domaine et se gardera bien de donner un avis plus précis.

Cependant,

j'estime que ce pourcentage cible, d'accroissement de la population, constitue une indication et qu'il n'est pas vraiment significatif, car appliqué à des « petits nombres ». Peumerit vise une population de 900 habitants en 2030 (population légale en 2020 de 803 habitants). **Cet accroissement**, qui vise à conforter la commune, **est** d'autant plus **légitime** que, dans un passé récent, le recensement de 1926 avait donné une population de 1900 habitants, soit plus du double de la population envisagée en 2030.

J'estime également que cet accroissement de population en milieu rural est **légitime et compatible avec les objectifs de développement durable**, en raison des possibilités offertes par le télétravail (déjà pratiqué à une échelle non négligeable sur la commune), des nouvelles mobilités mises en place progressivement y compris en milieu rural, et des proportions importantes d'emplois de « proximité », sur les pôles de Plounéour, Plozevet, voire Douarnenez, Quimper et Pont l'Abbé.

J'estime enfin qu'il faut tenir compte du facteur, disponibilité réelle des terrains à bâtir, et éviter de mettre la commune dans des situations délicates en raison d'une réduction encore plus drastique des surfaces constructibles. En effet, la concentration des zones constructibles au Bourg et à Saint Joseph soulève la question de la disponibilité foncière réelle, pour le développement de l'habitat. Les propriétaires des parcelles restant constructibles et situées au Bourg ont été interrogés sur leurs intentions à court, moyen et long terme pour la valorisation de leurs terrains : peu nombreux sont ceux réellement disposés à les valoriser pour accueillir de nouveaux logements. **A vouloir réduire encore plus les surfaces disponibles à la construction, la commune se**

retrouverait dans une situation pour le moins compliquée : aucune zone constructible dans les hameaux (devenus non constructibles), et des terrains au bourg qui sont, eux, constructibles, mais non disponibles. Cette situation est à éviter, la commune doit disposer de réserves foncières suffisantes pour être en mesure de s'adapter au bon vouloir des propriétaires des parcelles constructibles.

Au bilan, j'estime que la nouvelle Carte Communale est allée assez loin en matière de réduction de la consommation foncière.

Aussi, pour l'ensemble de ces raisons, évoquées tant dans mon rapport que dans les présentes conclusions, j'émets un

avis favorable

au projet de nouvelle Carte Communale de la commune de Peumerit

assorti des recommandations suivantes :

recommandation n°1 : prendre, en temps utile, les arrêtés municipaux, afférents à la protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.

recommandation n°2 : compléter et faire figurer sur le document graphique les petites erreurs relevées en cours d'enquête concernant tout particulièrement l'absence de la zone de loisirs de la Pommeraie, et de l'étang situé au hameau de Troyon.

Fait à Plougastel-Daoulas le 13 janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur

Jean-Luc ESCANDE

Pièces jointes au rapport :
- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse de M le Maire de Peumerit

Pièces annexées au rapport :
- Arrêté de M le Maire de Peumerit
- Annonces légales
- Articles de presse
- Certificat d'affichage