Département du Finistère

DECLASSEMENT d'une partie du domaine public à Kervenni afin de l'incorporer dans le domaine privé communal de PLOUGUERNEAU

Enquête publique

Du 31 juillet au 19 août 2019

Arrêté municipal N°A-UR2019-MP-001 du 10 juillet 2019

CONCLUSION & AVIS

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire

1. PREAMBULE 3
2. LE PROJET D'ENQUÊTE PUBLIQUE 3
3. AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 3
3.1 Modalités de réception du public et accès au dossier 3
3.2 Publicité de l'enquête 3
3.3 Déroulement et ambiance de l'enquête 4
4. AVIS SUR LE CONTENU DU DOSSIER 4
5. BILAN QUANTITATIF DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 5
5.1 Observations du public 5
5.2 Questions du commissaire - enquêteur 10
6. CONCLUSION GENERALE & AVIS 12
6.1 CONCLUSION GENERALE 12
6.11 Information du public 12
6.12 Cohérence du Projet avec les documents supra communaux et urbanistiques 12
6.13 Intérêt général 13
6.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 15

1. PREAMBULE

Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal N°A-UR2019-MP-001 du 10 juillet 2019, dans le rapport d'enquête, première partie, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et le déroulement de l'enquête. Il a fait le bilan en comptabilisant les observations reçues sur registre, par courrier et courriel pour en réaliser l'analyse et la synthèse, et présenter alors ses conclusions et avis, dans cette deuxième partie.

2. LE PROJET D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La SARL TY JOB est propriétaire de la crêperie « La route des phares » située à Kervenni en LILIA et cadastrée section BN n° 183. Actuellement elle bénéficie d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour sa terrasse extérieure d'une superficie d'environ 88 m². Afin de réaménager et d'agrandir son établissement, elle souhaite, acquérir une partie du domaine public, d'une superficie d'environ 28 m².

Cette portion de terrain sollicitée, préalablement à sa cession, doit faire l'objet d'un déclassement afin d'être incorporé dans le domaine privé communal, le conseil municipal, réuni le 14 mai 2019, a décidé de mettre à enquête publique le projet de déclassement de cette partie du domaine public située à Kervenni, en vue de sa cession au profit de la SARL TY JOB.

Par arrêté n° A-UR2019-MP-001 du 10 juillet 2019, Monsieur le Maire de Plouguerneau a prescrit l'organisation de cette enquête publique.

3. AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Modalités de réception du public et accès au dossier

Le public était reçu en Mairie de PLOUGUERNEAU.

Je constate que les conditions d'accueil et le bureau mis à disposition ont permis de recevoir le public dans de très bonnes conditions durant ou en dehors des permanences arrêtées.

3.2 Publicité de l'enquête

Je considère que l'enquête publique a été organisée en conformité avec le code de la voirie routière, le code des relations entre le public et l'administration (CRPA) et la règlementation en vigueur.

Un avis d'enquête a bien été publié quinze jours avant le début de l'enquête dans la presse locale Cette publicité destinée à assurer l'information du public de l'ouverture de l'enquête publique a été assurée par insertions presse le samedi 13 juillet 2019 dans les quotidiens Ouest-France et Le Télégramme dans leurs éditions du Finistère et par 5 insertions d'information successives dans le bulletin municipal durant l'enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête et lors de chaque permanence, j'ai pu vérifier l'affichage effectif de l'avis d'enquête à l'entrée de la mairie de PLOUGUERNEAU et sur le site même de la crêperie, au lieudit

Kervenni à Lilia. L'affichage sur site, était effectif dès le 2 juillet 2019, comme mentionné dans le PV de la police municipale en date du 15 juillet 2019.

Conformément à la réglementation, le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie (lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h005 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 / mardi et samedi de 9h00 à 12h00).

J'estime que les moyens de publicité mis en œuvre ont permis au public d'être bien informé sur le déroulement de l'enquête.

3.3 Déroulement et ambiance de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal N°A-UR2019-MP-001 du 10 juillet 2019, l'enquête s'est déroulée du mercredi 31 juillet au lundi 19 août 2019 inclus, soit pendant 20 jours consécutifs.

J'ai tenu, pendant cette période, les deux permanences programmées.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier était consultable à la mairie par toute personne le demandant, et également sur le site internet de celle-ci.

Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit ou par voie électronique à l'attention du commissaire-enquêteur.

Cette enquête publique s'est déroulée dans une ambiance sereine.

Je considère que pendant toute sa durée, l'enquête s'est parfaitement déroulée et les conditions de réception du public et d'accès au dossier étaient très satisfaisantes.

4. AVIS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

J'estime que la notice explicative du dossier permet de connaître l'enjeu du dossier, et que les schémas, plans et extrait cadastral joints présentant au demeurant la zone à déclasser dans des focus et coloris spécifiques, sont compréhensibles de tous, bien lisibles et permettent de bien visualiser la localisation et l'emprise de la portion du domaine public, objet de l'enquête publique.

De plus, l'annexe 1 du dossier incluant le courrier de demande du 12 avril 2019 de la Sarl TY JOB accompagné notamment du plan de masse d'architecte au 1/100ème, ne permet aucune ambiguïté quant à dimension de l'aire convoitée, objet de la requête du gérant Monsieur BLEUNVEN.

Le dossier consulté au cours des permanences n'a fait l'objet d'aucune observation sur sa clarté et sa lisibilité, bien appréhendées par tous, comme me l'ont d'ailleurs confirmé les 2 personnes s'étant présentées à mes permanences.

Je considère que l'ensemble du dossier présenté au public a permis une bonne compréhension du projet de déclassement.

5. BILAN QUANTITATIF DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'occasion des permanences tenues en Mairie de PLOUGUERNEAU, il y a eu deux visites lors de la dernière permanence du 19 août 2019 :

Mr LE GALL ayant indiqué des observations orales, retranscrites en fin de registre par le commissaire-enquêteur sous indice O6.

Et, Monsieur QUEFFELEC.

L'enquête publique a fait l'objet de 6 observations enregistrées sur registre, et 1 mail a été réceptionné au cours de l'enquête publique, dans les délais impartis.

Les 6 observations notées sur registre sont indicées R1, R2, R3, R4, R5, O6 (Observation orale retranscrite)

L'observation reçue par mail est indicée M1

Ces observations, ainsi que les interrogations remontées à la Mairie de PLOUGUERNEAU, maître d'ouvrage, ont fait l'objet d'un mémoire en réponse, joint en annexe.

La Mairie de PLOUGUERNEAU n'ayant pas répondu spécifiquement à chacune des observations émises ou interrogations posées, seuls les extraits de réponse les plus pertinents sont indiqués dans le paragraphe « ***Réponse du Maître d'ouvrage*** » et il convient de se reporter alors au mémoire en réponse joint en annexe pour tout éclairage particulier éventuel.

5.1 Observations du public

Observation N°1 : Mme Marie-Christine LE FOUEST (M1)

Elle s'étonne du choix de la période d'enquête, considérant alors que la représentativité de l'avis de la population sera sans doute dérisoire.

Elle s'interroge sur les motivations de la municipalité à vendre une partie du domaine publique à une société.

Même si la zone est constructible, elle s'inquiète de l'impact visuel généré par un agrandissement de ce restaurant en bord de mer.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La période d'enquête a été déterminée en fonction des disponibilités du commissaire enquêteur ; les périodes de celles-ci ne sont pas réglementées. Par ailleurs, cette enquête a été mutualisée avec l'enquête publique de Kerhabo, qui présente un enjeu en termes de délais (rentrée scolaire).

Concernant l'intégration paysagère du projet d'extension du commerce qui souhaite se porter acquéreur, celle-ci sera examinée avec la plus grande attention lors du dépôt du permis de construire afférant.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je tiens à préciser que la période d'enquête a été défini en accord avec la Mairie de PLOUGUERNEAU désireuse de réaliser cette enquête rapidement, et que le positionnement de l'enquête à cheval sur juillet / août nous a paru alors judicieux, afin de toucher à la fois les résidents sédentaires mais également les vacanciers et propriétaires de résidences secondaires, au regard de la spécificité même de cette enquête publique (déclassement envisagé en faveur d'un restaurant du bord de mer sur Lilia). Le tourisme participe pleinement à l'activité économique de la commune de PLOUGUERNEAU riche d'environ 6400 habitants et que le territoire lors de sa période estivale peut accueillir jusqu'à 10.000 habitants : le choix de la période arrêtée permet donc ici au plus grand nombre de s'exprimer. S'il est vrai, que deux enquêtes publiques ont été réalisées en parallèle, elles sont bien indépendantes, et chacune d'elles a reçu toute l'attention et l'écoute du public par le commissaire-enquêteur, comme il convient.

En effet, le projet futur d'extension du restaurant, dans l'éventualité de la cession, se situe en zone constructible UHd (et, non UHc comme indiqué par erreur en réponse par la Mairie) et, je prends note de la réponse du Maître d'ouvrage qui souligne que la vigilance sera de mise lors du dépôt de permis de construire par la SARL TY JOB, quant à l'intégration paysagère.

Je constate que la Mairie ne se prononce pas quant à ces motivations du passage envisagé d'une location précaire à une cession. Je développe mon avis au point 6.13 de ma conclusion générale.

Observation N°2 : Mme Fabienne BRITES (R1)

Elle trouve regrettable que la commune fasse prévaloir des intérêts privés sur l'intérêt général particulièrement dans une zone côtière.

Elle considère que la collectivité doit garder la maîtrise pour ne pas compromettre un éventuel besoin futur, en conservant l'octroi de l'occupation à titre précaire.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Pas de réponse

Avis du Commissaire enquêteur :

Je constate que la Mairie ne s'exprime pas sur cette dualité « intérêts privés / intérêt général ». Je développe mon avis au point 6.13 de ma conclusion générale.

Observation N°3 : Mr ou Mme J.CHANTEPIE (R2)

La cession éventuelle de la parcelle dans le but d'une extension de la crêperie, sans maîtriser le projet de construction l'interpelle.

Se demande pourquoi la loi Littoral ne s'applique pas à cet endroit.

S'interroge à propos du risque de gâcher le caractère authentique respecté et paysage exceptionnel de Lilia.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Concernant l'intégration paysagère du projet d'extension du commerce qui souhaite se porter acquéreur, celle-ci sera examinée avec la plus grande attention lors du dépôt du permis de construire afférant

Avis du Commissaire enquêteur :

Le point de l'intégration paysagère a déjà été évoqué dans l'observation N°1.

En ce qui concerne l'application de la loi Littoral,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente la politique d'aménagement de Plouguerneau pour les 20 ans à venir : Il prend bien en compte des documents de planification connexes : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de BREST, (SCoT) le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays des Abers, et la loi Littoral.

Conformément à un principe cohérent du bâti contre l'étalement urbain, sur l'ensemble de son territoire, La commune de PLOUGUERNEAU doit notamment limiter l'urbanisation en bord de littoral pour respecter le plan de prévention des risques, la loi Littoral et assurer le passage le long du littoral.

En vertu de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Les dispositions du S.C.o.T du Pays de Brest encadrent l'identification des entités majeures et donnent la définition permettant d'établir une hiérarchisation entre agglomération, village et hameau, et a classifié les centres bourgs de PLOUGUERNEAU et de LILIA en tant qu'agglomérations.

Donc, conformément aux principes de la loi Littoral, seules les agglomérations et les villages des communes littorales peuvent étendre leur urbanisation en continuité avec la zone déjà urbanisée.

Tel est le cas pour la zone géographique, objet de l'enquête, qui se situe en continuité avec la zone déjà urbanisée de l'agglomération de Lilia. Il y a bien respect de la loi Littoral.

Observation N°4 : Mme ou Mr M.J LE PORS (R3)

Considère que les travaux d'amélioration de la voie publique de Lilia sont remarquables et montre la capacité de la commune à valoriser ce qui lui appartient, et il s'étonne d'une telle cession envisagée d'une partie du domaine public, sans bénéfice particulier apparent et s'inquiète quant à l'émergence d'autres demandes semblables alors difficilement maîtrisables, à son sens.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Pas de réponse

Avis du Commissaire enquêteur :

La Mairie ne se prononce pas quant à ses motivations du passage envisagé d'une location précaire à une cession. Je développe mon avis au point 6.13 de ma conclusion générale.

Observation N°5 : Mr SALAÜN (R4)

S'étonne que la Mairie de Plouguerneau n'applique pas avec plus de rigueur la loi Littoral.

Ne voit pas l'intérêt de cette cession, allant selon lui à l'encontre de l'intérêt général (urbanisation, circulation densifiée, risque de submersion).

S'inquiète d'autres demandes éventuelles de ce type à venir.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Pas de réponse

Avis du Commissaire enquêteur :

Je me suis expliqué sur le respect de la loi Littoral dans le cadre de mon avis à l'observation N°3.

La Mairie ne se prononce pas quant à ses motivations du passage envisagé d'une location précaire à une cession. Je développe mon avis au point 6.13 de ma conclusion générale.

Observation N°6 : Mr Alain QUEFFELEC (R5)

Indique que l'obligation d'un nombre défini de places de parking en fonction de la surface du commerce n'est pas appliquée.

S'inquiète de l'accroissement du nombre de voitures lié à l'agrandissement de la crêperie.

Trouve dommage de se priver de la redevance dans le cadre de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public actuelle à la crêperie.

Souligne qu'il y a discrimination entre le régime appliqué aux habitations et celui inhérent aux commerces, dans la bande des 100 mètres du littoral.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le front de mer Kervenni / Kastell Ac'h est un site touristique majeur de la commune. Il vient d'être réaménagé afin notamment de favoriser le cheminement piétonnier sécurisé (élargissement de la promenade côté mer). En ce qui concerne le stationnement, la commune a

acquis cette année une parcelle (BN 34) pour y créer une aire de stationnement (voir plan joint) et éviter ainsi le stationnement anarchique

Avis du Commissaire enquêteur :

Concernant l'obligation de places de parking, il s'agit de se reporter au règlement du PLU à l'article UHd 12, son point B (indiquant que pour les commerces de moins de 150 m² il faut prévoir 2 places de stationnement et entre 150 m² er 500 m², 1 place par 30 m²) et à son point E en cas d'impossibilité architecturale et technique.

L'accroissement éventuel du nombre de voitures lié à l'agrandissement de la crêperie, reste un épiphénomène, au regard du trafic routier généré par l'activité touristique, principale source économique de la commune de PLOUGUERNEAU et plus particulièrement de Lilia (attractivité du littoral, phare de l'île vierge...), comme indiqué en réponse, la commune met tout en œuvre pour éviter les problèmes de stationnement et vient de réaliser un nouveau parking.

L'article L.146-4-III du code de l'urbanisme précise qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, il n'y a donc pas discrimination dans cette zone situé à Lilia considérée comme une agglomération caractérisée par un espace urbanisé dans l'espace concerné. Cette disposition vise notamment à préserver de toute urbanisation les secteurs encore vierges situés en frange du littoral. Considérant que ces espaces peuvent uniquement admettre des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, cette disposition relègue en position rétro littoral toute urbanisation à dominante résidentielle ou touristique.

La Mairie, ne se prononce pas quant à ses motivations du passage envisagé d'une location précaire à une cession. Je développe mon avis au point 6.14 de ma conclusion générale.

Observation N°7 : Mr Jean Paul LE GALL (O6)

Précise au préalable, qu'il s'exprime ici en tant que citoyen, tout en indiquant qu'il est élu municipal (adjoint en charge CCAS), et qu'il s'est prononcé défavorablement au projet comme indiqué sur l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal –Séance du 14 mai 2019- (versé en Annexe 1 du dossier d'enquête publique).

Estime qu'il y a un problème de submersion et fournit en appui de ses dires, 2 photos d'illustration (date manuscrite : 31/01/14) jointes à ce PV en annexes.

Considère que la crêperie empiète sur le trottoir d'1.50 m nécessaire aux passants et indispensable pour les personnes à mobilité réduite.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le terrain n'est pas dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation par submersion marine ni dans le périmètre des zones d'aléas. Néanmoins en 2014, la tempête

exceptionnelle avait occasionné des dégâts importants sur la digue, ceci avait fait l'objet d'une reconnaissance de catastrophe naturelle.

Le trottoir longeant la crêperie sur la rue Kervenni vraz n'est en effet pas respecté : la largeur de la chaussée devant être de 5,5m, il n'a pas été possible, lors des récents travaux d'aménagement de voirie dans cette rue, de réaliser les deux trottoirs à une largeur respectant les normes PMR. Le trottoir opposé, en revanche, respecte bien cette norme.

Avis du Commissaire enquêteur :

A la lecture des documents urbanistiques et plus particulièrement du PLU approuvé le 23 juin 2016 en vigueur actuellement sur la commune de PLOUGUERNEAU, il s'avère en effet que la zone, où se situe l'objet de l'enquête publique, ne fait pas partie des secteurs indicés indiquant que celle-ci est classée au sein du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation par submersion marine (PPRSM).

Je prends note qu'en toute logique l'aménagement réalisé l'a été en adaptation de la configuration particulière des lieux et confirme ne pas avoir constaté lors de mes différentes visites sur site, comme je l'ai indiqué oralement à Mr LE GALL lors de notre entretien, à quelque empiètement que ce soit de la part de la crêperie, et que les trottoirs étaient totalement dégagés pour permettre la circulation piétonne en toute sécurité, y compris pour les PMR. Les photos présentées en pages 7 & 8 de la notice explicative et celle du PV d'affichage de la police municipale du 15 juillet 2019 illustrent parfaitement cet état de fait. Rien n'empêche la Mairie de rappeler les règles à respecter dans ce domaine à la crêperie et aux autres établissements présents le long du trottoir.

5.2 Questions du commissaire - enquêteur

Question N°1 :

En dehors de l'application du règlement du PLU en zone UHd ,dans l'éventualité de l'extension de la crêperie, la Mairie de Plouguerneau a-t-elle envisagé des mesures particulières , de suivi et de contrôle avec le demandeur pour permettre une intégration harmonieuse et respectueuse de l'environnement très spécifique de bord de mer.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par l'enquête est classé en zone constructible au PLU en vigueur (zone UHc). Il fait partie de l'agglomération de Lilia.

Concernant l'intégration paysagère du projet d'extension du commerce qui souhaite se porter acquéreur, celle-ci sera examinée avec la plus grande attention lors du dépôt du permis de construire afférant. De même pour ce qui relève des règles de réalisation de places de stationnement, conformément aux dispositions du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Contrairement à ce qu'indique par erreur le Maître d'ouvrage, le terrain concerné par l'enquête n'est pas classé en zone UHc mais en zone UHd. A Lilia, cette zone s'étire entre

le front de mer et Ravagnon. L'attractivité du littoral a entrainé une urbanisation diffuse, accentuée par les règles d'implantation qui ont apportés un paysage décousu. Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives et aux voies reprennent les règles de la zone UHc avec toutefois des hauteurs maximales autorisées moindres.

Je prends note de la réponse du Maître d'ouvrage qui souligne que la vigilance sera de mise lors du dépôt de permis de construire par la SARL TY JOB, quant à l'intégration paysagère ainsi qu'aux règles de stationnement.

Question N°2 :

Aujourd'hui, la Mairie octroie une autorisation temporaire du domaine public à la Sarl TY JOB pour une surface de l'ordre de 88 m² : quelles sont les modalités de cette autorisation (durée, reconduction...)? Le déclassement envisagé d'une portion de terrain de 28 m² environ dans l'objectif d'une cession à la Sarl TY JOB, mettra t'il fin à cette autorisation temporaire ou y aura-t-il reconduction de celle-ci pour les 60 m² environ restants. Quels sont les bénéfices attendus par la Mairie.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Concernant l'autorisation d'occupation du domaine public pour la terrasse de la crêperie : une telle autorisation est toujours précaire. Par ailleurs, la mairie sera vigilante au respect de la sécurité (visibilité du virage) et à la bonne accessibilité piétonne et PMR du trottoir, qui furent l'objet des récents travaux d'aménagement réalisés sur ce secteur.

Avis du Commissaire enquêteur :

La Mairie, ne répond pas à mon interrogation. Je développe mon avis au point 6.13 de ma conclusion générale.

Question N°3 :

Pour rejoindre les questions **1** & **2**, la Sarl TY JOB envisage une acquisition pour une « extension » de la crêperie, certes en zone constructible UHd, en respectant une augmentation de 5% de la surface existante et en respectant l'alignement existant, pour rejoindre certaines des observations reçues, avez-vous envisagé des mesures d'accompagnement et de suivi du projet en terme de sécurité du fait de la localisation (visibilité dans le virage notamment) et de stationnement (signalisation adéquate vers des parkings ...)

Réponse du Maître d'ouvrage :

Concernant l'intégration paysagère du projet d'extension du commerce qui souhaite se porter acquéreur, celle-ci sera examinée avec la plus grande attention lors du dépôt du permis de construire afférant. De même pour ce qui relève des règles de réalisation de places de stationnement, conformément aux dispositions du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Cette réponse est satisfaisante, je prends note que la demande de permis de construire sera examinée avec la plus grande attention. De même pour ce qui relève des règles de réalisation de places de stationnement, conformément aux dispositions du PLU.

Question N°4 :

Si le projet est bien en adéquation avec le PLU en vigueur, pourriez-vous préciser en quoi le déclassement envisagé afin de permettre la cession d'une portion de terrain est compatible avec le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de BREST dont vous dépendez et plus particulièrement en cohérence avec les Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) et Document d'Orientation d'Objectifs (DOO) afférents ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune a approuvé son PLU le 23 juin 2016 ; celui-ci est conforme au Scot du Pays de Brest.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette réponse qui aurait mérité un développement. J'exprime mon avis au point 6.12 de ma conclusion générale.

6. CONCLUSION GENERALE & AVIS

6.1 CONCLUSION GENERALE

6.11 Information du public

J'estime tout d'abord que l'information du public a été correctement menée et que les supports règlementaires, les insertions hebdomadaires de l'avis d'enquête publique dans le bulletin municipal, l'affichage de l'arrêté par panneau sur le site même, objet du projet et le nombre de permanences ont laissé tout loisir à celui-ci pour se renseigner et s'exprimer.

Aucun incident notable n'est à signaler lors du déroulement de l'enquête, le dossier d'enquête mis à disposition et les conditions d'accueil ont permis au public d'être reçu et renseigné, de s'exprimer pleinement.

Cette enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.

6.12 Cohérence du Projet avec les documents supra communaux et urbanistiques

La compétence économique est intercommunale. La gestion des zones économiques s'effectue par le biais de la communauté de communes du Pays des Abers *(1)*.

Toutefois, deux documents encadrent le développement économique en amont des prises de décisions intercommunales dont Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de

Brest qui identifie au sein de son document deux pôles commerciaux de semi-proximité (le centre bourg de PLOUGUERNEAU et la zone du Hellez) et un pôle commercial de proximité : Lilia.

Le SCoT vise à mettre en cohérence, préserver et valoriser le territoire en matière d'habitat, de déplacements et d'équipements. Pour ce pôle commercial de proximité de Lilia, sur la côte, l'implantation des services est plus diffuse et davantage spécialisée. On y retrouve ainsi les restaurateurs et l'hôtel (au niveau de la plage de Lilia). Les secteurs côtiers ont une activité soutenue lors de la saison estivale. Certains restaurants ne fonctionnent d'ailleurs que durant cette période. Le SCoT dans le souci de définir des principes d'aménagement cohérents avec la loi Littoral, a prescrit d'étendre l'urbanisation en continuité avec les zones déjà urbanisée telle que l'agglomération de Lilia et de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR), urbanisation dans laquelle s'inscrit l'agglomération de Lilia.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), quant à lui, consiste à exprimer le projet des élus pour le territoire, ayant à l'esprit qu'un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures, et que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale et favoriser la dynamique touristique, économique, associative et agricole. Le PADD définit notamment qu'en termes d'équipement, il s'agit de composer avec l'existant sans en induire de nouveaux et qu'en ce qui concerne l'agglomération de Lilia plus modeste en terme de développement, c'est à un renforcement de cette agglomération que les élus aspirent tout en assurant une protection vis-à-vis du littoral.

Enfin, Le PLU plan local d'urbanisme de la commune de PLOUGUERNEAU approuvé le 23 juin 2016 intègre bien les prescriptions du SCoT du Pays de BREST, et la zone concernée par l'enquête publique est, quant à elle, située en zone urbaine UHd.

Je considère que le projet présenté à l'enquête publique, est en conformité avec les documents administratifs et règlementaires dont il dépend

(1) A titre indicatif, Une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays des Abers (CCPA) est actuellement en cours. (durée de 40 jours, du 16 septembre 2019 au 25 octobre 2019.)

6.13 Intérêt général

La Mairie, ne se prononce pas quant à ses motivations au passage envisagé d'une location précaire à une cession ni sur la dualité « intérêt particulier / intérêt général », qui sont des thèmes majeurs proches et concomitants soulevés à la fois par les interrogations de Mme LE FOUEST, Mme BRITES, Mme LE PORS, Mr SALAUN, Mr QUEFELLEC et par le commissaire-enquêteur (Question N°2).

Certes, l'intérêt général et les intérêts particuliers ne s'opposent pas réellement.

Il est indéniable, que la crêperie, au même titre que les autres établissements voisins sur cette portion de littoral, contribue pleinement à l'économie du territoire, surtout en pleine saison touristique et que le maintien et le développement de son activité est profitable tant dans l'intérêt particulier de ce restaurant que de l'intérêt général. Aussi jusqu'alors la Mairie, dans

l'intérêt général, apporte t'elle sa contribution par une autorisation temporaire du domaine public, et touche en contrepartie une redevance d'un certain montant (dixit Mr QUEFFELEC).

S'il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de s'immiscer dans la politique financière et budgétaire de la Mairie, il se doit de comprendre si la cession envisagée d'une partie seulement (28 m²) entraîne de fait l'annulation ou non de l'autorisation temporaire pour les 2/3 restants, et en fonction de cette bivalence ou non quel est son bénéfice d'action en terme d'intérêt général.

Je n'ai pas eu la visite de Mr BLEUNVEN, gérant de la crêperie durant mes permanences, et ce dernier n'a porté aucune observation sur le registre pour justifier de son intérêt à acquérir une portion de parcelle actuellement sous autorisation d'occupation temporaire. Il m'apparaît que la demande d'acquisition, effectuée par courrier en date du 12 avril 2019, par Mr BLEUNVEN le gérant, sans argumentation ni justification économique, indiquant simplement pour objet « réaliser un projet d'aménagement de notre restaurant afin d'améliorer notre qualité d'accueil » est insuffisamment motivée au regard de l'intérêt général, une simple amélioration de la qualité d'accueil pouvant se faire dans les conditions actuelles d'exploitation. Mr BLEUNVEN sous-entend vraisemblablement, une amélioration de capacité d'une part et une réorganisation fonctionnelle interne de l'établissement sans savoir précisément de quelles natures seraient les travaux envisagés (construction rectificative de la terrasse couverte existante ou simplement ajout d'une construction additive sur les 28 m² considérés…).

Si dans, l'annexe 1 du dossier incluant le courrier de demande du 12 avril 2019 de la Sarl TY JOB, le plan de masse d'architecte au 1/100ème, ne permet aucune ambiguïté quant à dimension de l'aire convoitée, objet de la requête du gérant Monsieur BLEUNVEN, il s'avère qu'il n'indique en rien l'emplacement ni l'étendue des travaux envisagés (hauteur, volume) et que de fait si ceux-ci se cantonnent à une réfection ou extension en élévation de la construction déjà existante (bâtiment proprement avec sa terrasse couverte accolée) située sur la parcelle N°183 -561 m²-, une cession de la portion de 28 m² environ qui servirait de nouveau de terrasse, ne se justifie pas véritablement au regard de l'autorisation d'occupation temporaire actuelle.

Pour reprendre les interrogations posées par le public : Quelles sont en définitive les motivations de la Mairie et le bénéfice réel qu'elle retirerait d'une opération éventuelle de cession en lieu et place d'une autorisation d'occupation temporaire qui parait adéquate et cette prise de position n'entraine-t-elle pas alors une perte de mainmise sous-jacente ?

J'estime que des éclaircissements et une argumentation supplémentaire sont nécessaires et indispensables pour justifier que le projet présenté consistant au déclassement de cette partie du domaine public située à Kervenni, en vue de sa cession au profit de la SARL TY JOB, s'inscrit totalement dans une optique d'intérêt général.

Ce n'est pas tant le déclassement qui pose question mais les conséquences induites par la cession à suivre.

Je demande une argumentation plus particulière motivée justifiant de l'aptitude du projet à répondre à l'intérêt général.

Ceci fait l'objet d'une RESERVE

En parallèle, *Si Le front de mer Kervenni / Kastell Ac'h, site touristique majeur de la commune, vient d'être réaménagé* et qu'une observation souligne d'ailleurs que « les travaux

d'amélioration de la voie publique de Lilia sont remarquables et montre la capacité de la commune à valoriser ce qui lui appartient » L'impact visuel et environnemental relève d'une grande importance au vu des observations reçues,

Aussi même si j'ai bien noté que la Mairie indique que *Concernant l'intégration paysagère du projet d'extension du commerce qui souhaite se porter acquéreur, celle-ci sera examinée avec la plus grande attention lors du dépôt du permis de construire afférant.*

Je considère que face à l'inquiétude relevée dans les propos tenus, il serait souhaitable que la Sarl TY JOB, présente un « projet de construction abouti » préalablement au dépôt de Permis de construire, pour que la Mairie puisse en amont apporter ses souhaits et ses corrections en parfaite entente avec le pétitionnaire pour optimiser une intégration paysagère, cette anticipation optimisant les variables délai / coût d'un dépôt réussi qui conviennent aux 2 parties, tout en évitant un refus d'accord de permis de construire nécessitant des réaménagements énergivores et budgétivores ultérieurs pour acceptation.

Dans la mesure où la réserve est levée et que le projet aboutisse, je préconise des mesures d'accompagnement et de suivi en amont du dépôt de permis par la Mairie auprès de la Sarl TY JOB.

Ceci fait l'objet d'une RECOMMANDATION

6.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

De tout ce qui précède,

Ayant visité les lieux et après étude du dossier, entretiens avec le maître d'ouvrage, recueil des observations, prise en compte des réponses, analyse du projet soumis au public et indiqué les raisons qui déterminent le sens de mon avis,

Le commissaire – enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au déclassement d'une partie du domaine public à Kervenni en Lilia, afin de l'incorporer dans le domaine privé communal, en vue de sa cession à la Sarl TY JOB.

Assorti d'**1 RESERVE** et d'**1 recommandation** complémentaires.

RESERVE : Présentation d'une argumentation motivée justifiant de l'aptitude du projet à répondre à l'intérêt général.

Recommandation : Mise en place de mesures d'accompagnement et de suivi en amont du dépôt de permis par la Mairie auprès de la Sarl TY JOB.

A PLOUGUERNEAU, le 13 septembre 2019

Marc GALLIOU
Commissaire- Enquêteur