

Enquête publique n° E18000268/35

du 7 janvier 2019 au 7 février 2019

Guingamp-Paimpol Agglomération

Commune de Grâces

(Côtes d'Armor)

Modification n°1

du Plan Local d'Urbanisme

**RAPPORT D'ENQUÊTE
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean Pierre SPARFEL

Commissaire enquêteur

Sommaire

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GÉNÉRALITÉS	3
1.1. Présentation de la commune	3
1.2. Le PLU de Grâces	3
2. PROJET PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
2.1 Justification du projet	3
2.2 Présentation et localisation du projet	4
2.3 Compatibilité avec les documents supra communaux et communaux	4
2.4 Composition du dossier soumis à enquête	4
2.5 Évaluation environnementale au cas par cas	5
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	6
4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	6
4.1. Désignation du commissaire enquêteur	6
4.2. Modalités de l'enquête	6
4.3. Publicité de l'enquête, information du public	7
4.4. Déroulement et clôture de l'enquête	7
5. OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC	8
5.1 Synthèse des observations	8
5.2 Remarques du commissaire enquêteur	9
6. MÉMOIRE EN RÉPONSE	9
7. ANNEXE	11

DEUXIÈME PARTIE : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. RAPPEL SUR LE PROJET	14
2. MOTIVATION	14
2.1 Sur le déroulement de l'enquête	14
2.2 Sur le dossier d'enquête	14
2.3 Sur l'avis des PPA et les observations du public	15
2.4 Conclusions sur le projet	15
3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	16

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Présentation de la commune

La commune de Grâces, située en limite Sud-Est de la ville de Guingamp, appartient à la Communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération. La commune comprend deux zones urbaines, l'une constituée par le bourg et l'autre par le quartier Saint-Jean faisant partie de l'agglomération de Guingamp, et une vaste zone rurale caractérisée par de nombreux hameaux et un paysage essentiellement agricole.

D'une superficie de 14,07 km², Grâces comptait une population de 2492 habitants en 2015. En forte augmentation entre 1968 et 1990 (de 1435 à 2481 habitants, soit +73%), puis en légère baisse jusqu'en 2006 (2410 hab.), elle a connu depuis un regain modéré (+3,4% en 9 ans). Cette population a tendance à se stabiliser actuellement.

1.2 Le PLU de Grâces

La commune de Grâces dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil communautaire par délibération du 7 mars 2017.

La Communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol détient la compétence urbanisme des communes qu'elle comprend. Par arrêté en date du 28 juin 2018, en tant que maître d'ouvrage du projet, le Président de la Communauté d'agglomération a prescrit la procédure de la présente modification (n° 1).

Il est prévu d'intégrer Le PLU de Grâces dans le PLUi de la Communauté d'agglomération dans un délai d'environ un an.

2 PROJET PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Justification et caractéristiques du projet

Le PLU dans sa version initiale identifie plusieurs bâtiments situés en zones A ou N (granges, anciens corps de ferme...) d'intérêt patrimonial « qui méritent d'être conservés ». En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit autorise le changement de destination de ces bâtiments désignés sur le règlement graphique

Le projet de modification porte sur l'identification de onze (11) nouveaux bâtiments situés en secteurs agricoles (A) du PLU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ce projet consistant à modifier le règlement littéral et le document graphique sans porter atteinte aux orientations du PADD, et n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la procédure de modification du PLU a été retenue, conformément à

l'article L153-36 du Code de l'urbanisme qui définit le champ d'application de cette procédure.

2.2 Présentation et localisation du projet

Onze bâtiments situés en zone A du PLU sont considérés d'intérêt patrimonial.

Ils sont désignés au règlement graphique comme pouvant prétendre au changement de destination.

Chacun d'entre eux fait l'objet d'un ajout au Rapport de présentation du PLU (§ 3.2.4 Les zones agricoles). Les ajouts comprennent pour chaque lieu-dit une photographie des (ou du) bâtiments et un extrait du plan cadastral sur lequel sont identifiés les bâtiments

Ces bâtiments sont les suivants :

- 4 bâtiments situés au lieu-dit Kerbost
- 2 bâtiments situés au lieu-dit Kerhervé Izellan
- 1 bâtiment situé au lieu-dit Goargaër
- 2 bâtiments situés au lieu-dit Le Derff
- 1 bâtiment situé au 30 rue du Brugou Braz
- 1 bâtiment situé au lieu-dit Pors Cadec

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

2.3 Compatibilité avec les principaux documents supra-communaux et communaux

- Respect du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp :
Le SCOT du Pays de Guingamp approuvé en 2007 est actuellement en procédure de révision depuis le 4 mars 2015, en raison de la modification importante de son périmètre et de l'évolution du contexte législatif et réglementaire.
- Compatibilité avec les documents communaux :
La présente modification s'inscrit dans la continuité du PLU. Elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD.

2.4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier intitulé « Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Grâces » a été réalisé par le Service Urbanisme de la communauté d'agglomération GP3A.

Il comprend :

- Pièce n° 1 : Pièces administratives
 - Arrêté n°2018/46 du Président de la Communauté d'agglomération du 28 juin 2018 portant prescription d'une procédure de modification n°1 du PLU

- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur du 8 novembre 2018
- Décision du Tribunal Administratif du 13 novembre 2018
- Arrêté n°2018/66 du Président de la Communauté d'agglomération du 3 décembre 2018 portant ouverture de l'enquête publique
- Annonces de l'avis d'enquête dans la presse
- Pièce n° 2 : Avis des Personnes publiques associées
- Pièce n° 3 : Examen au cas par cas de l'Autorité environnementale
 - Courrier de sollicitation du 3 août 2018
 - Décision de l'Autorité environnementale du 5 septembre 2018
- Pièce n° 4 : Note de présentation
- Pièce n° 5 : Textes régissant l'enquête publique
- Pièce n° 6 : Projet de modification du PLU (dont rapport de présentation du projet)
- Pièce n°7 : Registre d'enquête publique

2.5 Évaluation environnementale au cas par cas

La notice d'évaluation environnementale au cas par cas constitue la saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre de la procédure de modification de PLU non soumise à évaluation environnementale systématique.

Le projet de modification du PLU (note de présentation et rapport de présentation) pour examen au cas par cas a été transmis à la DREAL Bretagne / Service d'appui à la MRAe le 3 août 2018.

Décision de l'Autorité Environnementale

Après examen au cas par cas du projet, considérant notamment que :

- Le respect des dispositions prévues en cas de changement d'usage des bâtiments inclus dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Pont Caffin sur le Trieux assure que le projet n'impactera pas la ressource en eau ;
- Le projet est sans impact sur les volumétries et aspects extérieurs des bâtiments existants ;
- Le projet ne va pas générer des déplacements susceptibles d'impacter notablement l'environnement ;
- Le projet permet de préserver le bâti traditionnel tout en développant une offre de logement sans consommation supplémentaire de foncier ;

Considérant dès lors qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, par décision du 5 septembre 2018, **la Mission régionale d'autorité environnementale dispense la modification n°1 du PLU de Grâces d'évaluation environnementale.**

3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

DDTM / Mission observation des territoires, développement durable et paysages

L'objet de la modification du PLU n'implique pas un avis de la CDPENAF au stade de l'enquête publique (la CDPENAF avait été saisie pour avis par le maître d'ouvrage).

DDTM / Unité territoriale Guingamp-Rostrenen

- Pas d'observation particulière.

Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Guingamp

- Aucune réserve sur le dossier.

Département des Côtes d'Armor / Direction du patrimoine

- Pas d'observation particulière.

CCI des Côtes d'Armor

- Pas de remarque particulière.

Mairie de Grâces

- Avis favorable.

Les avis des autres personnes publiques consultées et n'ayant pas émis d'avis sont réputés favorables :

- Région Bretagne / Autorité Organisatrice des Transports,
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Chambre d'agriculture,
- Conseil départemental,
- Conseil Régional,
- Préfecture des Côtes d'Armor,
- DDTM Saint-Brieuc.

4 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Vu la demande de la commune de Grâces enregistrée le 8 novembre 2018, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Jean Pierre SPARFEL en qualité de commissaire enquêteur le 13 novembre 2018, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grâces

4.2 Modalités de l'enquête

Entretien préalable et visite des lieux

Le mercredi 28 novembre à 14h, le commissaire enquêteur a été reçu par Monsieur Yannick LE GOFF, maire de Grâces, et Monsieur Lucien JARAUD représentant le Service Urbanisme de

la Communauté d'agglomération, qui ont exposé le contexte du projet. Le calendrier des permanences a été arrêté.

Le Jeudi 20 décembre, le commissaire enquêteur a accompagné M. JARAUD et deux agents municipaux sur le terrain pour le choix des emplacements et la mise en place de l'affichage de l'avis d'enquête. Puis plusieurs bâtiments identifiés dans le projet ont été visités en compagnie de M. JARAUD.

Les autres bâtiments ont été visités par la suite à l'occasion des déplacements du commissaire enquêteur pour ses permanences. Seul le bâtiment situé au lieu-dit Pors Cadec n'a pu être visité car il n'est accessible que par un chemin privé et de plus barré.

Dates de l'enquête : du 7 janvier 2019 au 7 février 2019, soit 32 jours consécutifs.

Dates et heures des permanences :

- Lundi 7 janvier 2019 de 8h30 à 12h15
- Samedi 19 janvier 2019 de 9h à 12h
- Jeudi 7 février 2019 de 14h à 17h15

Lieu des permanences : un bureau indépendant bien adapté de la mairie de Grâces

Consultation du dossier :

A l'accueil de la mairie de Grâces aux jours et heures d'ouverture.

Sur le site internet de la Communauté d'agglomération <http://www.cc-guingamp.fr>.

Observations du public

Outre leur formulation sur le registre d'enquête ou leur transmission par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Grâces, le public pouvait adresser ses observations par voie électronique à l'adresse urbanisme@gp3a.bzh.

4.3 Publicité de l'enquête, information du public

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans les annonces légales de Ouest-France et Le Télégramme (éditions des Côtes d'Armor) le 19 décembre 2018 et le 9 janvier 2019.

L'avis d'enquête conforme aux spécifications en vigueur a été affiché de façon bien visible 18 jours avant le début de l'enquête en plusieurs points de la commune :

- à l'entrée de la mairie et sur le panneau d'affichage municipal proche de la mairie,
- à 5 carrefours bien répartis sur le territoire de la commune.

Les affiches étaient encore parfaitement en place et lisibles le jour de la clôture de l'enquête. Le dossier de modification du PLU n'a pas fait l'objet de concertation.

4.4 Déroulement et clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée de façon très paisible : seulement 4 dépositions ont été formées et

consignées sur le registre, dont 3 au cours de la permanence du samedi matin.

Par ailleurs deux personnes se sont présentées au cours de la dernière permanence sans formuler d'observation, l'une pour demander des informations sur l'évolution du PLU, l'autre concernée directement par un changement de destination « en cours ».

Le 7 février 2019 à 17h15, l'enquête étant réglementairement terminée, le registre d'enquête a été clôturé.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été expédiés au Maître d'ouvrage, au siège de la Communauté d'agglomération le 6 mars 2019.

5 OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

5.1 Synthèse des observations

Observation de Mme BRIENT Stéphane portée sur le registre d'enquête le 19-01-2019

Elle constate que plusieurs dépendances qu'elle possède au lieu-dit Kereven et qu'elle considère comme bâtiments remarquables, ainsi que d'autres bâtiments de son village, ne font pas partie des bâtiments relevant du projet de modification du PLU.

Elle demande comment faire pour qu'ils puissent prétendre au changement de destination.

Observation de Mme Sylvie LE BOLLOCH, portée sur le registre d'enquête le 19-01-2019

Propriétaire d'une ancienne étable située au 2 lieu-dit Kerdaniou, elle souhaiterait que ce bâtiment soit classé comme remarquable en vue de son éventuelle transformation en maison d'habitation.

Observations de M. et Mme LEVOT Gilbert portée sur le registre d'enquête le 19-01-2019

Exploitants agricoles au lieu-dit Le Derff – où deux bâtiments sont identifiés dans le cadre de la présente enquête publique (note du commissaire enquêteur) – ils souhaitent la préservation de l'espace agricole. Le changement de destination de bâtiments agricoles peut nuire à leur activité, notamment par la modification des conditions de pratique : réduction des surfaces de plans d'épandage et des zones de traitements.

De plus, ils émettent des réserves sur la qualité architecturale de certains bâtiments pouvant changer de destination dans le projet de modification du PLU.

Observation de M. KERVIU Jean-Claude portée sur le registre d'enquête le 7-02-2019

Il demande que trois bâtiments appartenant à la famille GOAS de Lanrodec, menaçant ruine et jouxtant leur maison au lieu-dit Kerviou ne puissent pas changer de destination à l'avenir. Il demande par ailleurs que, compte tenu des difficultés rencontrées pour contacter les ayant droit de la succession de la famille GOAS, le chemin d'accès à la propriété KERVIU devienne propriété communale par préemption.

5.2 Remarques du commissaire enquêteur

1 - M. et Mme HERVÉ, propriétaires du bâtiment situé 30 rue du Brugou Bras qui fait partie des 11 bâtiments faisant l'objet de la présente enquête, se sont présentés à la permanence du 7 février pour s'informer sur la suite qui sera donnée au projet de modification du PLU et surtout sur les délais de son approbation. Ils avaient en effet entrepris les travaux de transformation de ce bâtiment en habitation au début de l'année 2018, après obtention du permis de construire auprès du Service Urbanisme de la Communauté d'agglomération GP3A. Mais ce permis a été par la suite annulé par les services de l'État au motif que le bâtiment n'était pas identifié par le PLU comme susceptible de changer de destination.

Face à cette situation, M. le Maire de Grâces a demandé dans l'urgence une modification de PLU. En plus du bâtiment de M. et Mme Hervé, il a identifié lui-même 10 autres bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour donner un peu plus de consistance au projet de modification du PLU. Mais les habitants ou propriétaires de la commune n'ont pas été invités à proposer d'autres bâtiments, ce qui explique les observations de Mme BRIENT et Mme LE BOLLOCH qui auraient souhaité que leurs bâtiments soient inclus dans le projet.

2 - Les observations de M. et Mme LEVOT concernant le principe de préservation de l'espace agricole et le défaut de qualité architecturale de certains bâtiments retenus dans le projet de changement de destination trouvent leur justification dans le PADD du PLU de la commune au chapitre 5.3 : *Protéger et pérenniser l'activité agricole* :

- « Pour protéger l'activité agricole sur le territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations....affirmer le principe d'une zone agricole homogène et cohérente. »

- « ... les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial seront recensés et identifiés, permettant leur changement de destination. »

3 – Observations de M. KERVIOU :

- Les bâtiments jouxtant leur maison ne sont pas concernées par le projet.

- La question du chemin d'accès à leur propriété ne rentre pas dans l'objet de l'enquête publique et est à traiter avec la mairie.

6 MÉMOIRE EN RÉPONSE

Ce courrier de M. Philippe COULAU, Vice-président de la Communauté d'agglomération, daté du 27 février 2019, été transmis par courriel le 5 mars 2019. Il propose les éléments de réponse ci-dessous.

- Étudier la possibilité d'intégrer les bâtiments proposés par Mme BRIENT et Mme LE BOLLOCH aux bâtiments pouvant changer de destination.

- Maintenir la possibilité d'un changement de destination des bâtiments identifiés au lieu-dit Le Derff.

- Les bâtiments du lieu-dit Kerviou n'ont pas été identifiés dans le projet.

Ce courrier figure en annexe.

Fait à Paule, le 5 mars 2019 ,

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Jean Pierre SPARFEL.

Jean Pierre SPARFEL

ANNEXE

A 1 : Lettre de M. Philippe COULAU, Vice-président de Guingamp-Paimpol Agglomération, en réponse aux observations du public.

Guingamp, le 27 FEV. 2019

M. SPARFEL Jean-Pierre
Commissaire-enquêteur
1, Kerhouarn
22340 PAULE

Contact :
Service Urbanisme et droit des sols
Lucien Jaraud
Tel. 02.96.55.99.53
l.jaraud@guingamp-paimpol.bzh

Réf. : 2019/PC/LI/N° 554

Objet : Modification PLU de Grâces - Procès-verbal d'enquête publique - Réponse

Monsieur,

Vous nous avez transmis, par courrier du 18 février 2019, le procès-verbal de synthèse afin de clôturer l'enquête publique, ouverte le 7 janvier 2019 et close le 7 février 2019, relative à la modification n°1 du PLU de Grâces. Aussi, je vous propose les éléments de réponse suivants :

1. Concernant les observations relatives aux lieux-dits Kereven et Kerdaniou, il est proposé d'étudier la possibilité d'intégrer les propositions de Mme BRIENT et de Mme Le Bolloch aux bâtiments pouvant changer de destination.
2. Concernant l'observation relative aux bâtiments du lieu-dit Le Derff, il est proposé de maintenir la possibilité d'un changement de destination des bâtiments identifiés.
3. Concernant les bâtiments du lieu-dit Kerviou, ceux-ci n'ont pas été identifiés dans le projet de modification comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

CC : Mairie de Grâces

Le Vice-président,
Philippe COULAU

Guingamp Paimpol Agglomération
Pôle de Plourivo
2 rue Lagadec
22860 PLOURIVO
Tél. : 02 96 55 97 71

11 rue de la Trinité,
22200 Guingamp
Tél. 02 96 13 59 59
contact@guingamp-paimpol.bzh
www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

N° Siret: 200 076 981 00015 - APE: 8411Z - Catégorie juridique: 7348

● DE L'ARMOR À L'ARGOAT ●

Enquête publique n° E18000268/35

du 7 janvier 2019 au 7 février 2019

Guingamp-Paimpol Agglomération

Commune de Grâce

(Côtes d'Armor)

Modification n°1

du Plan Local d'Urbanisme

DEUXIÈME PARTIE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Version corrigée

Annule et remplace la version du 5 mars 2019

Jean Pierre SPARFEL

Commissaire enquêteur

1. RAPPEL SUR LE PROJET

La commune de Grâces est dotée d'un PLU depuis le mois de mars 2017.

Le projet de modification n°1 porte sur l'identification de 11 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en secteurs agricoles (A).

Cette modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Aussi la procédure de modification du PLU soumise à enquête publique a été retenue.

2. MOTIVATION

2.1 Sur le déroulement de l'enquête

Les conditions de publicité dans la presse et sur le site internet de la Communauté d'agglomération et d'affichage dans la commune permettent de conclure à une bonne information du public.

Les conditions d'accès au dossier et d'accueil du public à la mairie de Grâces ont bien répondu aux exigences de bonne information et de libre expression. M. le Maire et le service urbanisme de la Communauté d'agglomération se sont montrés réceptifs et ont répondu spontanément aux quelques questions soulevées.

2.2 Sur le dossier d'enquête

Le contenu du dossier décrit dans le rapport d'enquête satisfait globalement aux exigences d'information du public. Le rapport de présentation est rédigé de façon suffisamment précise et claire sur les effets de la modification sur le PLU : ajout de pièces au rapport de présentation (photos des bâtiments et extraits du plan cadastral) et modification en conséquence du règlement graphique.

Cependant, dans la partie 1 – *Exposé des motifs et objectifs poursuivis* – du rapport de présentation, la raison principale ayant motivé le projet, à savoir le problème posé par le refus du permis de construire (précédemment accordé) pour la transformation en habitation du bâtiment situé 30 rue du Brugou Bras, est passée sous silence.

Examen au cas par cas des bâtiments identifiés

➤ Dans la partie II – *Ajout des pièces au Rapport de présentation du PLU* – il apparaît, à l'examen des photos des bâtiments susceptibles de changer de destination, que certains d'entre-eux ne répondent pas aux critères définis au chapitre 5.3 du PADD du PLU :

« *Les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial seront recensés et identifiés, permettant leur changement de destination.* »

Il s'agit :

- des bâtiments n°2 et n°3 situés au lieu-dit Kerbost,
- du bâtiment situé au lieu-dit Gouargaer

Cette appréciation a été confirmée par une visite sur le terrain et partagée par le représentant du Maître d'ouvrage

Il n'existe pas de définition légale de la valeur patrimoniale ou architecturale d'un bâti. Mais, même si l'on pouvait accorder à ces 3 bâtiments un certain intérêt de ce point de vue, ce critère ne serait pas suffisant. En effet leurs très petites dimensions (surfaces de 10 à 20 m²) et l'absence d'ouvertures rendraient illusoire toute possibilité de transformation en habitation, tant d'un point de vue technique que réglementaire (autorisation d'urbanisme).

➤ Les photos (par ailleurs de très mauvaise qualité) du bâtiment situé au lieu-dit Pors Cadec laissent deviner une construction en très mauvais état et l'accès au site pour une visite n'a pas été possible (cf. § 4.2 du rapport).

➤ Les 7 autres bâtiments proposés présentent un certain intérêt patrimonial et architectural : constructions anciennes en pierres dans un style habituel à ce secteur.

Par ailleurs, selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, en zone agricole ou naturelle, le règlement du PLU « *peut désigner... les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Ces bâtiments sont situés dans des villages ou hameaux (2 à Kerbost, 2 à Kerhervé-Illizan, 2 à Le Derff, 1 à Brugou Braz) à proximité immédiate d'autres habitations, et suffisamment à l'écart de tout bâtiment agricole. L'impact potentiel de leur changement de destination sur les activités agricoles (plans d'épandage, zones de traitements, distances de réciprocité, etc.) peut donc être caractérisé de négligeable.

De plus, la présence de réseaux (voirie, eau, électricité...) dans ces hameaux est favorable à la faisabilité de leur transformation en habitation.

2.3 Sur l'avis des PPA et les observations du public

Avis des Personnes Publiques Associées

Sur 13 avis demandés, 6 ont été adressés au Maître d'ouvrage et versés au dossier.

Aucune observation particulière n'est formulée sur le fond.

Aucun obstacle à la modification du PLU ne ressort des avis parvenus.

La position de la DDTM selon laquelle l'objet de la modification du PLU n'implique pas un avis de la CDPENAF au stade de l'enquête publique peut néanmoins paraître surprenante.

En effet, selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, « Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Il n'est pas précisé explicitement si cet avis doit intervenir au stade de l'enquête publique ou au moment de l'autorisation d'urbanisme, mais cette absence d'avis au niveau du PLU est porteuse d'insécurité juridique pour les particuliers mais également pour les collectivités.

Observations du public et mémoire en réponse

Compte tenu du peu d'ampleur de la modification du PLU, il n'est pas surprenant que la mobilisation de la population au cours de l'enquête publique ait été relativement faible.

Les deux observations de propriétaires qui souhaiteraient que des bâtiments de leur propriété ou de leur hameau puissent faire l'objet d'un changement de destination et soient donc inclus dans le projet ne sont pas accompagnées de pièces (photos, plans...) pouvant appuyer leur requête. Pour être retenues à l'avenir, elles devront donc être justifiées. Elles montrent par ailleurs que les habitants ou propriétaires de la commune n'ont pas été invités à proposer l'identification d'autres bâtiments dans le cadre du projet en amont de l'enquête publique, ce qui semble regrettable.

Selon ses propres dires, c'est M. le Maire de Grâces qui a identifié lui-même les 10 autres bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de constituer un projet plus consistant, en plus de celui de M. et Mme Hervé qui ont vu leur permis de construire annulé par les services de l'État.

L'observation sur le manque de qualité architecturale de certains bâtiments retenus dans le projet rejoint l'appréciation à ce sujet exposée au paragraphe 2.2 ci-dessus.

L'observation des agriculteurs sur la préservation de l'espace agricole, le changement de destination de bâtiments pouvant nuire à leur activité, est une observation d'ordre général rappelant ce principe essentiel. Une possible gêne vis-à-vis de leur exploitation ne peut être établie concernant les bâtiments identifiés dans le projet (cf. § 2.2 ci-dessus).

Les réponses apportées point par point par le Maître d'ouvrage sont suffisamment précises et de nature à ouvrir la possibilité d'une réponse favorable aux propriétaires s'étant manifestés au cours de l'enquête pour proposer des bâtiments à un possible changement de destination. Cette réponse pourrait être apportée à l'occasion du passage du PLU de la commune de Grâces au niveau intercommunal (PLUi).

2.4 Conclusions sur le projet

Cette évolution d'ampleur limitée du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du PADD, ne réduisant pas une zone naturelle et n'étant pas de nature à induire de graves risques de nuisances, le projet s'inscrit bien dans le cadre de procédure de modification du PLU.

La justification du projet est établie par la non exhaustivité de l'identification des bâtiments retenus dans la version initiale du PLU comme étant susceptibles de changer de destination. Même si son urgence n'est apparue qu'en raison d'une situation particulière (annulation d'un permis de construire précédemment accordé), le projet présente l'intérêt de permettre la réhabilitation de certains bâtiments présentant un intérêt patrimonial et d'éviter un tant soit

peu la consommation d'espace par l'extension de l'urbanisation.

Il est cependant regrettable que, probablement en raison de cette urgence, une identification plus large de bâtiments n'ait pas été réalisée en amont du projet et de l'enquête publique en impliquant la population de la commune.

La majorité des bâtiments retenus dans le projet (7 sur 11) répondent aux critères pris en compte pour un changement de destination : intérêt architectural ou patrimonial, absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole ; et, de plus, présence de réseaux en capacités suffisantes.

Concernant ceux qui ne répondent pas à ces critères, il n'est pas envisageable, en tout état de cause, qu'ils puissent être transformés en habitations compte tenu de leurs caractéristiques.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Vu le dossier d'enquête et les documents opposables,
- Vu l'avis des Personnes Publiques Associées,
- Au regard des constatations effectuées sur le terrain,
- Vu les observations du public et les éléments apportés par la mairie,
- Vu les motifs développés ci-dessus,

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification n° 1 du PLU de Grâces portant sur l'identification de bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination en zone agricole, sous la **RÉSERVE** suivante :

Les bâtiments suivants ne pourront pas être susceptibles d'un changement de destination :

- les bâtiments n°2 et n°3 situés au lieu-dit Kerbost,
- le bâtiment situé au lieu-dit Gouargaer,
- le bâtiment situé au lieu-dit Pors Cadec.

Fait à Paule, le 29 mars 2019,

Le Commissaire enquêteur



Jean Pierre SPARFEL