

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE CHÂTEAULIN *Département du Finistère*

Rapport de présentation

Arrêté le : 11 juillet 2016

Approuvé le : 30 mars 2017

Rendu exécutoire le : 11 avril 2017

Modification n°1 approuvée le : 10 mars 2020

Dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de CHÂTEAULIN, car sa mise en place a été engagée avant le 1er janvier 2016.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
1. LE CONTEXTE	7
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	11
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE	12
4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES	13
 1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	 15
1.1. LA POPULATION	16
1.1.1. Une stagnation de la population depuis 1999.....	16
1.1.2. Une population d'âges variés.....	18
1.2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	21
1.2.1. Une population active en diminution	21
1.2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors de la commune.....	22
1.2.3. Revenus et niveaux de vie en 2012.....	23
1.2.4. Châteaulin, pôle d'emplois à l'échelle du bassin de vie.....	25
1.3. L'HABITAT.....	37
1.3.1. un nombre de ménages qui stagne	37
1.3.2. L'évolution du parc de logements	38
1.3.3. Les caractéristiques du parc de logements	39
1.3.4. Les caractéristiques du marché immobilier.....	44
1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES.....	47
1.4.1. Les équipements de superstructure.....	47
1.4.2. Les infrastructures de transport	51
1.4.3. Les communication numériques	58
1.4.4. Les réseaux divers	58
 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 62
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE	63
2.1.1. Le climat.....	63
2.1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols.....	64
2.2. LA RESSOURCE EN EAU	66
2.2.1. Le bassin versant	66
2.2.2. Les masses d'eau du SDAGE Loire-Bretagne.....	66
2.2.3. Le réseau hydrographique	67
2.2.4. Les zones humides	70

2.2.5. La qualité des eaux	72
2.2.6. Les captages d'alimentation en eau potable.....	75
2.3. LES SITES NATURELS PROTEGES ET INVENTORIES	77
2.3.1. Les sites naturels protégés	77
2.3.2. Les sites protégés par une maîtrise foncière	77
2.3.3. Le réseau Natura 2000	78
2.3.4. Les sites inventoriés.....	79
2.4. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	81
2.4.1. Le contexte réglementaire.....	81
2.4.2. Les définitions	82
2.4.3. La trame verte et bleue du SCOT en matière de Trame Verte et bleue	82
2.4.4. La trame verte et bleue à l'échelle communale	83
2.4.5. Synthèse des enjeux environnementaux	93
2.5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE	95
2.5.1. Les caractéristiques des entités paysagères	95
2.5.2. Les entités paysagères et les enjeux.....	96
2.6. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET BATI.....	103
2.6.1. Le patrimoine archéologique.....	103
2.6.2. Le patrimoine architectural.....	105
2.7. LES RISQUES ET LES NUISANCES	108
2.7.1. Le risque d'inondation	108
2.7.2. Le risque de submersion marine.....	110
2.7.3. Le risque de mouvement de terrain	111
2.7.4. Le risque lié aux cavités souterraines	112
2.7.5. Le risque sismique	112
2.7.6. Les nuisances sonores	112
<u>3. BILAN DU POS, ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET CAPACITES DE DENSIFICATION.....</u>	<u>115</u>
3.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VIGUEUR	116
3.1.1. Les principaux objectifs du POS	116
3.1.2. Le bilan du plan d'occupation des sols	116
3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	119
3.2.1. Le cadre réglementaire	119
3.2.2. Méthodologie.....	119
3.2.3. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2006 et 2015	119
3.3. LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES Batis	123
3.3.1. Le cadre réglementaire	123
3.3.2. Méthodologie.....	123
3.3.3. Bilan de la capacité de densification et de mutation au sein des pôles urbains	123
3.4. LES ENJEUX POUR DEMAIN	127
3.4.1. Les enjeux pour demain	127

3.4.2. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan ... 127

4. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....129

4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES130

4.1.1. Définition des grandes orientations du P.A.D.D.....130

4.1.2. Les perspectives d'évolution retenues en matière de population et de logements137

4.2. LE POTENTIEL D'ACCUEIL AU PROJET DE PLU141

4.2.1. Méthodologie d'identification des potentiels fonciers.....141

4.2.2. Bilan du potentiel du projet de PLU143

4.3. LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT154

4.3.1. Les zones naturelles154

4.3.2. Les zones agricoles159

4.3.3. L'évolution du bâti en zones naturelles et agricoles163

4.3.4. Les zones urbaines167

4.3.5. Les zones à urbaniser176

4.4. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU190

4.4.1. Les emplacements réservés (ER) ou servitudes assimilées190

4.4.2. Les sites archéologiques.....194

4.4.3. Les espaces boisés classés.....196

4.4.4. Les reculs sur voies et aménagement de nouvelles voies199

4.4.5. Les éléments à préserver.....200

4.4.6. Les espaces et les secteurs constituant la Trame Verte et Bleue202

4.4.7. La diversité commerciale203

4.4.8. Les secteurs soumis à OAP204

4.4.9. Les secteurs soumis à des risques206

5. SURFACES DES ZONES.....208

6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....211

6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE DE L'AULNE212

6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA CCPCP216

6.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA CCPCP225

6.2.1. Présentation du scénario de développement du Pays de Châteaulin et du Porzay sur la période 2014-2019225

6.2.2. Territorialisation par commune des besoins en logements entre 2014 et 2019227

6.2.3. Orientations du PLH 2014-2019.....228

6.4. LA COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL D'ARMORIQUE230

7- ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE233

7.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....234

7.2. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE**PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 234**

7.2.2. Méthodologie de travail	235
7.2.3. Le site de Bellevue – zone 1AUhb	236
7.2.4. Le site de Laezron – zone 2AUh	237
7.2.5. Le site de Pennarun – zone 1AUhb	239
7.2.6. Le site de la rue de Rolzac'h – zone 1AUhb	240
7.2.7. Le site de Rostomic – zone 1AUhb	242
7.2.8. Le site de Kerjean – zone 1AUhb	244
7.2.9. Le site de la rue de Coatigrac'h – zone 1AUhb	246
7.2.10. Le site de la rue Paul Gauguin – zone 1AUhb	248
7.2.11. Le site de Rhunez – zone 1AUhb	249
7.2.12. Le site de Penfeunten Ouest – zone 1AUhb	250
7.2.13. Le site de Stang Forn – zone 2AUh	252
7.2.14. Le site de Park Bihan – zone 1AUe	253
7.2.15. Le site de Run Ar Puns – zone 1AUi	256
7.2.16. Le site de Ty Nevez Pouillot – zone 1AUi	258
7.2.17. Le site de Kroas Hent – zone 1AUi	260
7.2.18. Le site de Coatiborn – zone 1AUi	262
7.2.19. Le site de Coatiborn (Nord) – zone 2AUi	263
7.2.20. Synthèse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan	264

7.3. LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT 266

7.3.1. La gestion intégrée des eaux de pluie	266
7.3.2. Prescriptions de protection communes inscrites dans le PLU	267
7.3.3. Mesures de réduction des impacts	272

8- INDICATEURS 276**8.1. LES INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE277**

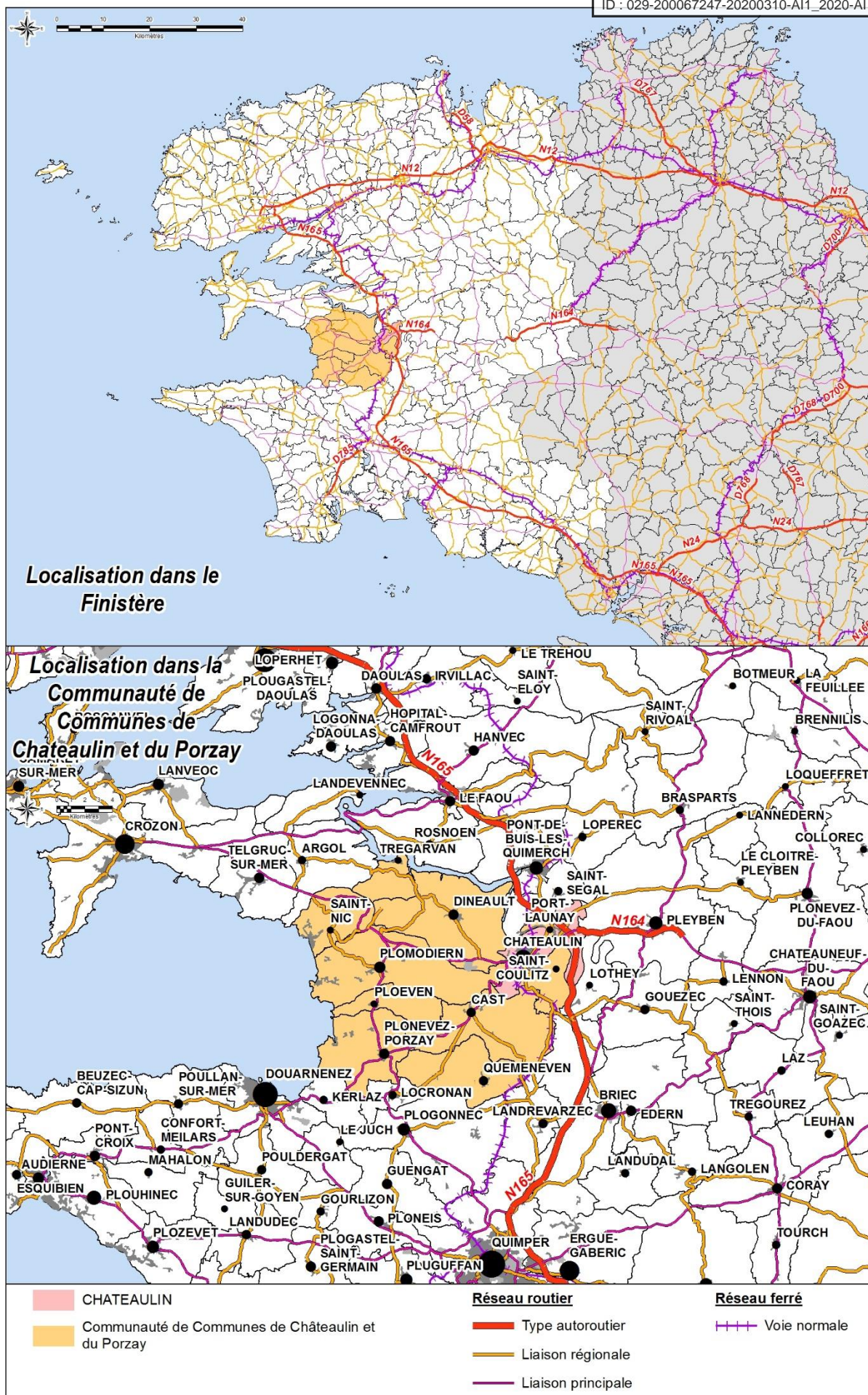
8.1.1. Définition	277
8.1.2. Indicateurs de suivi	277

8.2. LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS 280**9- RESUME NON TECHNIQUE..... 282****9.1. INTRODUCTION 283****9.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 284****9.3. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 285**

9.3.1. Evaluation des incidences du PADD	285
9.3.2. Evaluation des incidences du plan de zonage (règlement graphique)	286
9.3.3. Evaluation des incidences du règlement	286

9.4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 288**9.5. CONCLUSION289****10- LA MODIFICATION N°1 du PLU..... 290****10.1. Note de présentation de la modification n°1..... 283**

Commune de CHÂTEAULIN



INTRODUCTION

1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 24 mars 2011, le conseil municipal de Châteaulin a prescrit la révision du POS approuvé le 20 décembre 2001, afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme destiné à succéder au Plan d'Occupation des Sols.

Divers éléments ont conduit la municipalité à prendre cette décision :

► **Les objectifs de développement :**

- Ouvrir de nouveaux espaces urbanisables, afin de répondre aux besoins résidentiels, d'équipements, en maintenant la mixité sociale et la cohésion sociale ;
- Favoriser le développement économique et préserver l'espace agricole ;
- Améliorer les déplacements.

► **Les objectifs de protection et de mise en valeur**

- Protéger les espaces naturels sensibles.

► **Les objectifs règlementaires**

- Intégrer les nouveaux principes de l'aménagement de l'espace issus des lois S.R.U et des lois Grenelle 1 et 2 ;
- Respecter les orientations et les objectifs du SCOT en cours d'élaboration ;
- Intégrer le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « inondations » approuvé le 12 janvier 2005 et le Plan de Prévention des Risques « Mouvement de terrain » en cours d'élaboration.

Rappel de l'article L121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

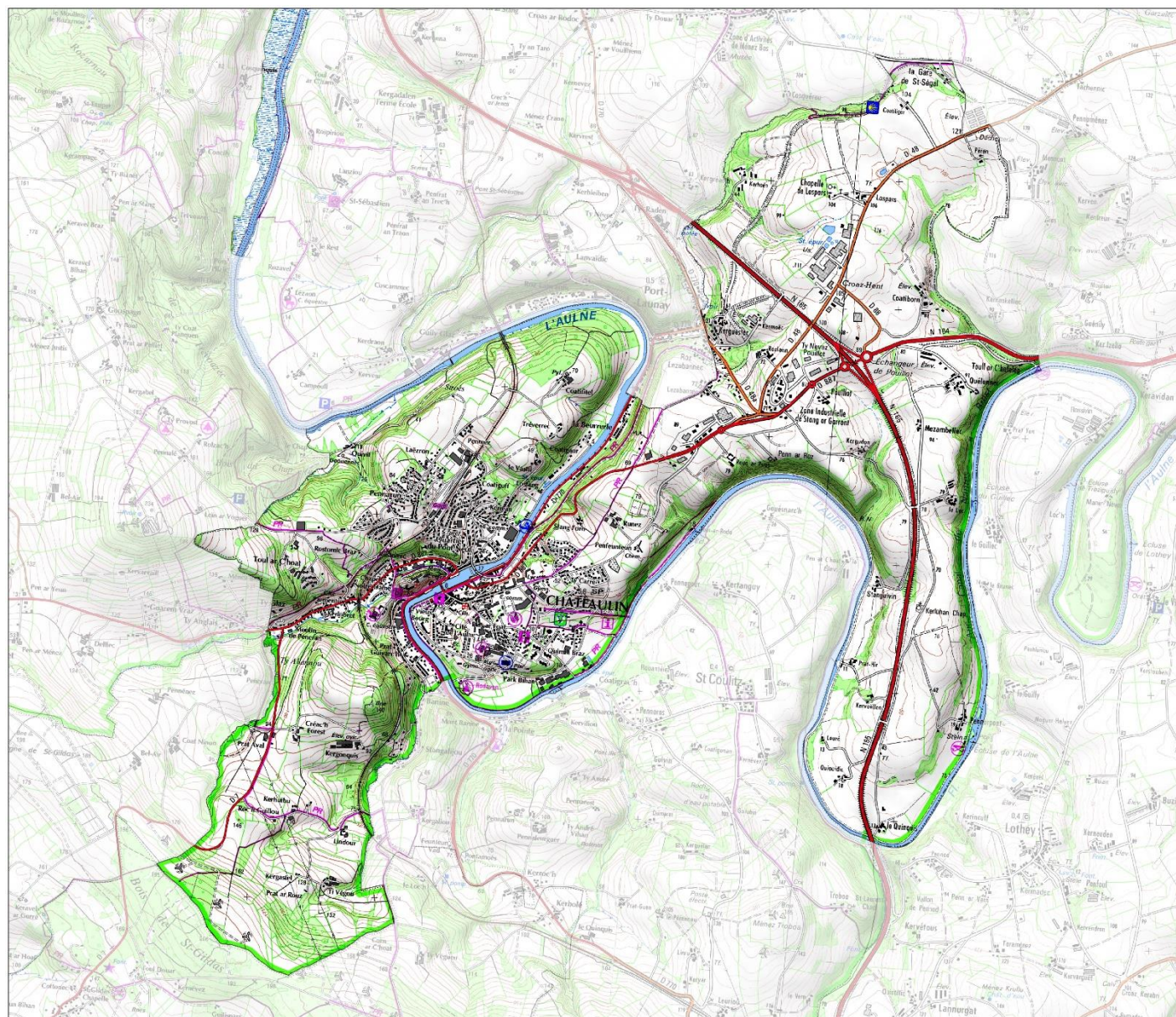
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le cadre de cette révision de PLU, les dernières évolutions législatives ont été intégrées, notamment les dispositions relatives aux lois d'Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé, dite loi ALUR ainsi que celles issues de la loi Macron pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Toutefois, la commune n'a pas intégré le contenu modernisé du PLU, suite au décret publié le 29 décembre 2015 et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. En effet, le projet de PLU étant particulièrement avancé à cette date, la commune a estimé qu'il n'était pas souhaitable, au regard des échéances réglementaires, d'intégrer le contenu modernisé du PLU, impliquant notamment une refonte de la partie écrite du règlement et des O.A.P (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



CHATEAULIN

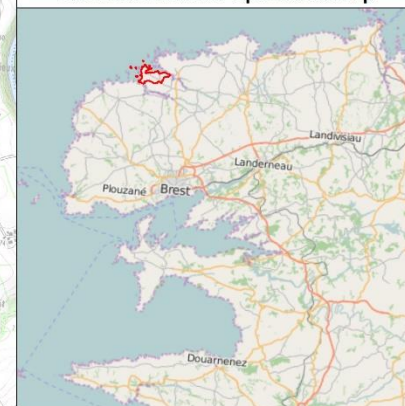
EXTRAIT DE LA CARTE IGN
AU 1/25 000ÈME

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Extrait de la carte IGN au 1/1 000



Extrait de la carte OpenStreetMap



Sources :

- Scan 250 IGN
- Scan 1000 IGN
- © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

0 250 500 750 1000
Mètres



CHÂTEAULIN

EXTRAIT DE LA PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE DE 2012

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Sources :
- Orthophotographie 2012 - ESRI, Bing Maps
- Photographie aérienne oblique - Mairie
- Photographie aérienne oblique - Wikipedia, 26 août 2005



0 250 500 750 1 000
Mètres



2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Châteaulin fait partie :

- ▶ **de l'arrondissement de Châteaulin,**
 - ▶ **du canton de Crozon qui est composé des dix-huit communes suivantes :** Argol, Camaret-sur-Mer, Cast, Châteaulin, Crozon, Dinéault, Landévennec, Lanvéoc, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Quéménéven, Roscanvel, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Telgruc-sur-Mer, Trégarvan
 - ▶ **de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay (CCPCP),** créée le 1^{er} janvier 2002, et regroupant les 11 communes suivantes : Cast, Châteaulin, Dinéault, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Quéménéven, Saint-Coulitz, Saint-Nic et Trégarvan. Elle s'étend sur 26 364 hectares.
 - ▶ Dans le cadre de la mise en place du Schéma Départemental de Coopération Intercommunal dans le Finistère en 2016, il est prescrit une fusion de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay avec la Communauté de Communes du Pays de Pleyben, avec une intégration dans le périmètre de la commune de Saint-Ségal et un retrait du périmètre de la commune de Quéménéven. La population regroupée s'élève à 22 934 habitants. Ce nouveau périmètre est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017.
- **du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay** approuvé par le Conseil Communautaire **du 08 juin 2016.**

- **du Pays de Cornouaille:**

Châteaulin, par l'intermédiaire de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay est membre du Pays de Cornouaille, qui regroupe 9 communautés de communes : Concarneau-Cornouaille, Châteaulin-Porzay, Cap Sizun, Haut Pays Bigouden, Pays Bigouden Sud, Pays de Douarnenez, Pays de Quimperlé, Pays Fouesnantais et Pays Glazik et une communauté d'agglomération : Quimper Communauté et une commune isolée : l'île de Sein.

Les orientations stratégiques du Pays de Cornouaille sont :

- conforter le pôle cornouaillais de la pêche
- rapprocher la Cornouaille des grands réseaux d'échange
- créer les conditions favorables à un développement territorialement homogène de l'emploi et des entreprises
- soutenir l'agriculture et l'agroalimentaire
- renforcer le développement touristique en Cornouaille
- améliorer le cadre de vie et la gestion de l'espace (paysage et patrimoine)
- renforcer l'action sociale, assurer le bien-être des habitants
- favoriser l'accès à la culture

Pays de Cornouaille et ses membres



Source : www.pays-de-cornouaille.com

La population légale en vigueur à compter 1^{er} janvier 2016 (date de référence statistique : 1^{er} janvier 2013) dénombre 5 754 habitants au total, dont 5 177 habitants pour la population municipale.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE

Située à 28 Kms au Nord de Quimper, à 52 Kms au Sud-Est de Brest et à 34 Kms au Sud-Est de Crozon, la commune de Châteaulin a une superficie de 2 015 hectares et s'étend sur près de 6 kilomètres du Nord au Sud et sur près de 6,5 kilomètres d'Est en ouest.

Elle est limitée à l'Est par les communes de Pleyben et Lothey, au Nord par Saint-Ségal et Port-Launay, au Sud par Cast et Saint-Coulitz, et à l'Ouest par Dineault et Plomodien.

La commune est bordée sur environ 10 Kms par le Canal de Nantes à Brest (fleuve de l'Aulne) formant ainsi des boucles.

La commune est située à l'extrémité Ouest du bassin de Châteaulin, vaste dépression creusée par la vallée de l'Aulne, au relief accidenté, entre les Monts d'Arrée au Nord et les Montagnes Nord au Sud.

Le paysage communal est caractérisé par une agglomération compacte et dense de part et d'autre du canal (ville-pont), des espaces agricoles ouverts sur les plateaux et les versants doux et des entités naturelles importantes et diversifiées (le canal et ses abords, les landes du Menez Quelec'h ou les vallons...).

Le réseau hydrographique est dense ; la commune est principalement drainée par l'Aulne et ses affluents (partie du canal de Nantes à Brest).

4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES

Le nom breton de Châteaulin est *Kastellin*, initialement le "château du Pays de Nin" ; "Nin" est le nom de la butte portant le château, sur laquelle s'était retiré saint Idunet.

C'est au Vieux Bourg, sur la rive gauche de l'Aulne que s'est établi le premier bourg de Châteaulin, au voisinage du château fort construit au 10ème siècle par les Comtes de Cornouaille. Pour favoriser le développement du bourg, les Ducs de Bretagne autorisèrent les serfs qui fuyaient leur seigneur à se réfugier dans le château. Après un an et un jour de présence au château, ils recouvraient leur liberté.

Au 11ème siècle, l'abbaye de Landévennec qui avait reçu du Duc Alain Fergent des terres et les pêcheries de saumons de Châteaulin, fonda le prieuré Saint - Idunet sur la rive droite. Un nouveau bourg se développa alors à proximité, sous le nom de Locyonnet.

Sur la même rive, à l'arrivée de la voie romaine de Carhaix, un autre bourg s'est installé sous le nom de Lostrat. Au 13ème siècle, le " pont habité " qui remplaça les divers gués favorisa la fusion des trois bourgs en une seule localité sous le nom de Châteaulin. Les ardoisières, la pêcherie de saumons et les activités agricoles permirent à la ville de se développer.

Ancienne barre ducale, Châteaulin devint après le rattachement du Duché au Royaume de France en 1532, le siège d'une sénéchaussée royale dont la juridiction s'étendait sur 27 paroisses. L'auditoire et la geôle se trouvaient à l'emplacement actuel du tribunal, rue de l'église. De nombreuses juridictions seigneuriales rendaient leur justice dans la salle basse de l'auditoire. L'activité judiciaire entraînait la présence de nombreux hommes de loi.

Dans la 1ère moitié du 18ème siècle, Châteaulin a l'aspect d'un gros bourg. La ville comprend à peine une centaine de maisons dont plus de la moitié ressemble davantage à des chaumières ou des baraques. Par contre, elle possède deux églises : Saint-Idunet qui vient d'être reconstruite en 1691 et Notre-Dame qui tombe en ruines.

Soixante ans après, la ville a peu évoluée. Jacques Cambry, dans « Voyage dans le Finistère, ou Etat de ce département en 1794 et 1795 », nous en fait une description peu flatteuse : « Châteaulin n'a pas d'hôpital, pas de fontaine publique, pas de halles, pas de caserne... toutes les rues sont à réparer, les maisons à relever... Le pont de la ville trop étroit, mal bâti, fait courir de grands risques à toutes les voitures. Les habitants se ruinent, le commerce d'ardoises est interrompu, la pêcherie de saumons entièrement détruite...

Dans les années 1860, malgré quelques améliorations (construction du nouveau pont, aménagement récent des quais, construction de la gare d'Orléans...), Châteaulin ressemble toujours à un gros bourg. Elle ne dispose pas d'édifices importants et encore moins de halles. Les rues sont étroites et sales... La petite église de saint Idunet et celle de Notre-Dame sont en très mauvais état... Mais à partir de 1865, une série de travaux va considérablement modifier le visage de Châteaulin, qui va prendre davantage les traits d'une ville digne de ce nom et digne d'une sous-préfecture.

La première des réalisations est la construction d'un marché couvert, à proximité de la place du marché. Puis, on met un toit au marché au blé, si fréquenté à l'époque. Cette halle au blé a ensuite été intégrée lors de la construction du nouvel hôtel de ville. L'église saint Idunet en très mauvais état fut reconstruite en 1869, dans le style néo-gothique sur les plans de l'architecte Bigot. C'est à cette période que des établissements scolaires voient le jour. En 1867, une salle d'asile est construite au bout de la venelle de Kerstrat, ainsi que l'école saint Louis. Un an plus tard, un pensionnat pour jeunes filles, tenu par les Sœurs du Saint-Esprit, ouvre ses portes dans le quartier de la Plaine.

Le canal de Nantes à Brest fut construit pour débloquer Brest par l'arrière pays... Commencés en 1810, les travaux s'achevèrent à Châteaulin par l'inauguration de l'écluse maritime de Guilly-Glas et du bassin à flot par Napoléon III et l'Impératrice Eugénie, en 1858. Sous le Second Empire, l'activité dominante de Châteaulin reste l'industrie ardoisière. Elle emploie une centaine de carriers dans les carrières de Lostang, du château, de la Grande Carrière...

C'est en 1864 que s'effectue la construction de la ligne Nantes / Quimper / Landerneau par la Compagnie d'Orléans. C'est de cette période que date le viaduc de Kerlobret et la gare que l'on appelle la gare d'Orléans. Quelques années plus tard, elle est reliée avec la ligne du Réseau Breton, en provenance de Carhaix. C'est dans le but de mettre fin à l'isolement du Centre-Bretagne, qui souffrait d'un manque évident de voies de communication, que fut décidée à la fin du 19ème siècle la construction d'un réseau de chemin de fer à voie étroite (voie d'un mètre de large). En août 1906, la ligne Carhaix / Châteaulin-ville est mise en service entre Pleyben et la gare de Châteaulin-ville. Mais le raccordement entre Châteaulin ville et la gare d'Orléans ne se fera qu'en 1907, après la construction du viaduc du centre-ville, en 1906... La liaison entre les deux gares est inaugurée le 15 décembre 1907.

Dans les années 1960, le dépeuplement des campagnes, le développement de la motorisation individuelle, sont deux des raisons de la dégradation financière du Réseau Breton... En septembre 1967, c'est la fermeture effective des lignes Carhaix / Châteaulin et Carhaix / Loudéac marquant la fin du Réseau Breton. Le chemin de fer a ainsi permis le développement économique de la région. Outre la pomme de terre, on expédiait du blé, des bestiaux, de l'ardoise... et on importait houille et engrais marin.

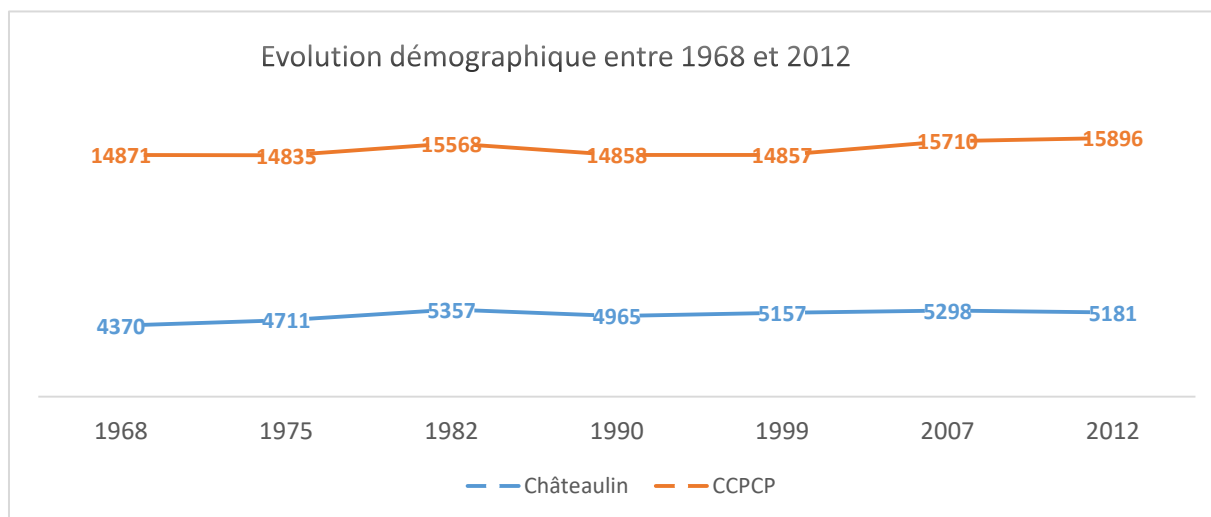
1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.1. LA POPULATION

1.1.1. Une stagnation de la population depuis 1999

Il est à noter que l'ensemble des données statistiques figurant dans le rapport de présentation sont issues des données INSEE de 2016. Par conséquent, elles n'intègrent pas le nouveau périmètre de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Evolution de la population de 1968 à 2012

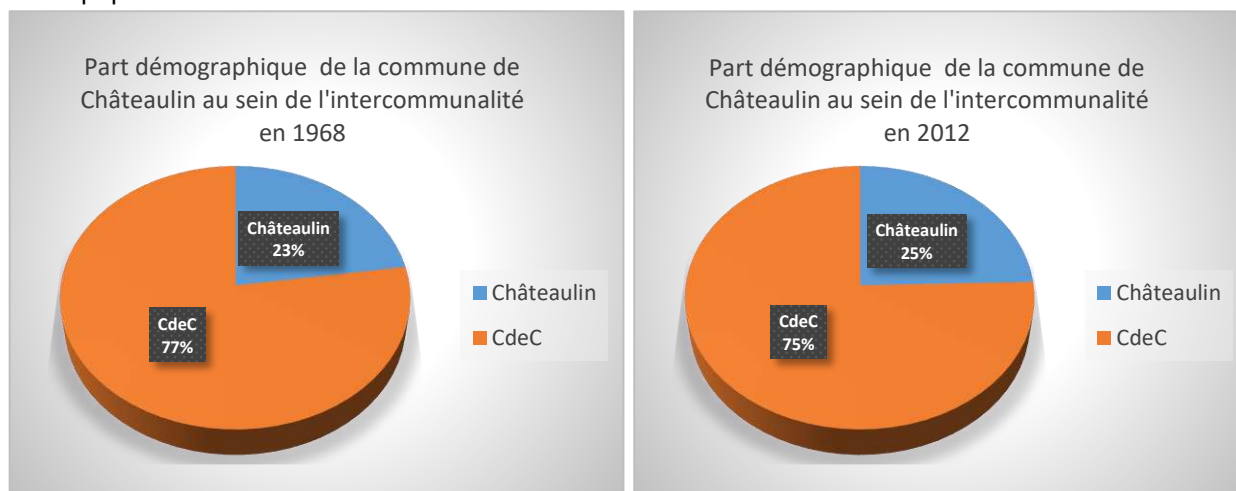


Source : INSEE

En 2012, la population de Châteaulin comptait 5181 habitants, contre 5298 au recensement de 2007; la population a ainsi diminué de 117 habitants entre 2007 et 2012, soit une baisse de 2,2% en 5 ans. La densité est de 249 habitants au Km².

Globalement, entre 1968 et 2012, la population de Châteaulin a augmenté de 18,5% contre 6,8% à l'échelle de l'intercommunalité.

Toutefois, depuis 1999, on note des évolutions démographiques contrastées entre la Communauté de Communes et la commune de Châteaulin. En effet, la Communauté de Communes connaît un accroissement démographique tandis que la commune de Châteaulin est marquée par une stagnation de sa population.



Malgré une stagnation de la population communale depuis 1999, le poids démographique de Châteaulin a augmenté entre 1968 et 2012.

En effet, alors qu'en 1968, la commune de Châteaulin représentait 23% de la population intercommunale, cette part est passée à 25% en 2012. Aussi, la population de Châteaulin représente environ $\frac{1}{4}$ de la population intercommunale.

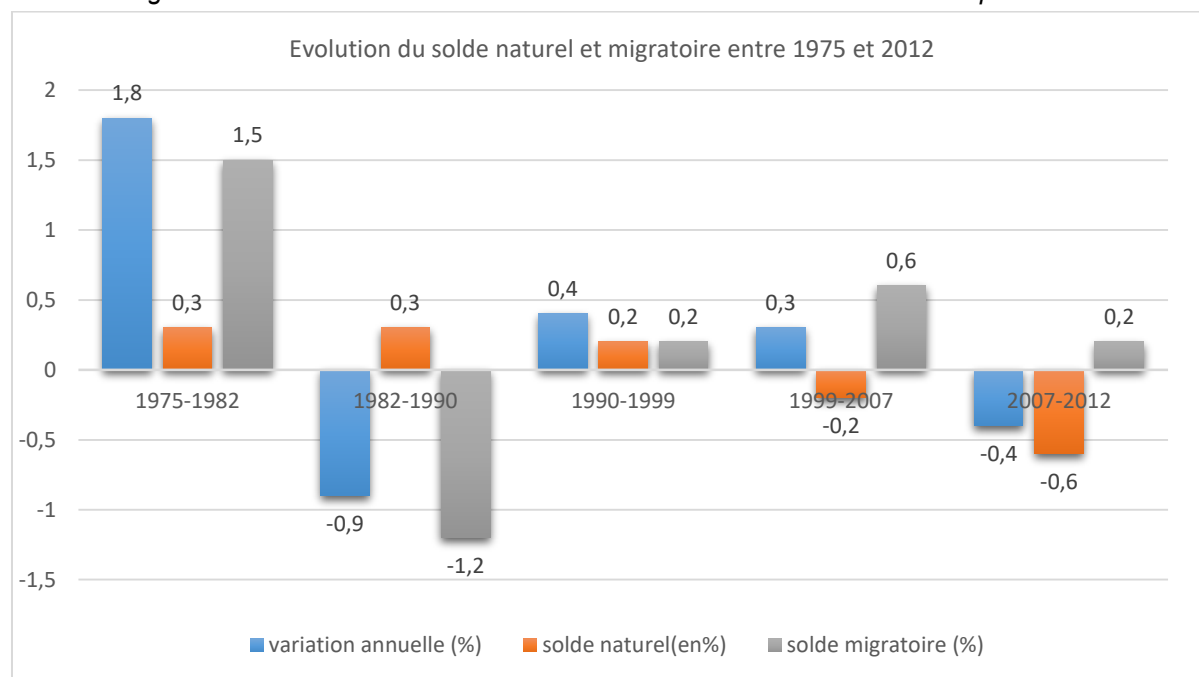
Aussi, depuis 2007, on constate sur Châteaulin une diminution de la population communale de l'ordre de 0,40% par an tandis que dans le même temps, la Communauté de Communes enregistre une croissance annuelle de 0,20%.

Le desserrement démographique de la ville-centre au profit des communes périphériques voisines (Saint-Coulitz, Cast, Dineault, Saint-Ségal) constitue un handicap dans la dynamique territoriale de Châteaulin. Ainsi, dans le cadre du projet de territoire, il conviendra d'inverser cette tendance démographique en conservant la population tout en permettant l'accueil de nouveaux ménages.

L'analyse de cette évolution démographique repose sur la confrontation entre le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs



Entre 2007 et 2012, la baisse annuelle de la population communale de 0,40% s'explique par un solde naturel largement déficitaire (-0,60%) non compensé par un solde migratoire pourtant excédentaire (+0,20%).

La commune de Châteaulin connaît des variations annuelles de population assez contrastées, dans ses composantes.

En effet, jusqu'à la fin des années 1990, le solde naturel est systématiquement positif sur le territoire. Depuis cette date, celui-ci ne cesse de s'éroder, ce qui signifie un vieillissement de la population communal,

A contrario, depuis le début des années 1990, le solde migratoire est toujours positif sur le territoire alors qu'il avait connu une baisse significative entre 1982 et 1990.

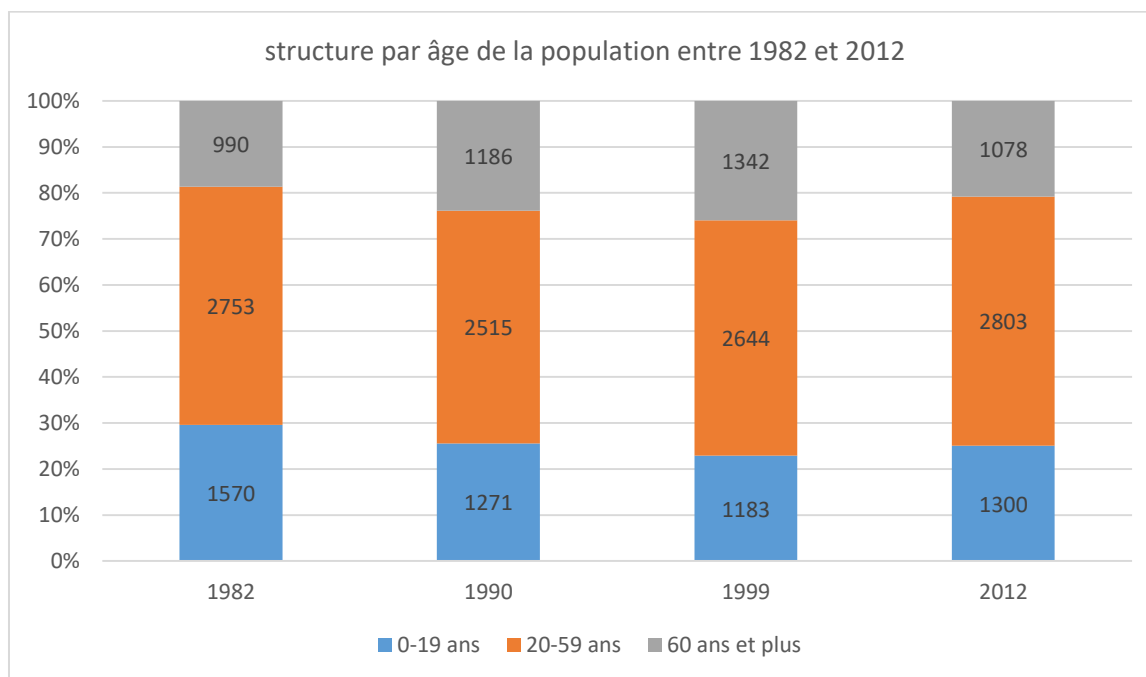
Ce solde migratoire positif met en évidence l'attractivité du territoire.

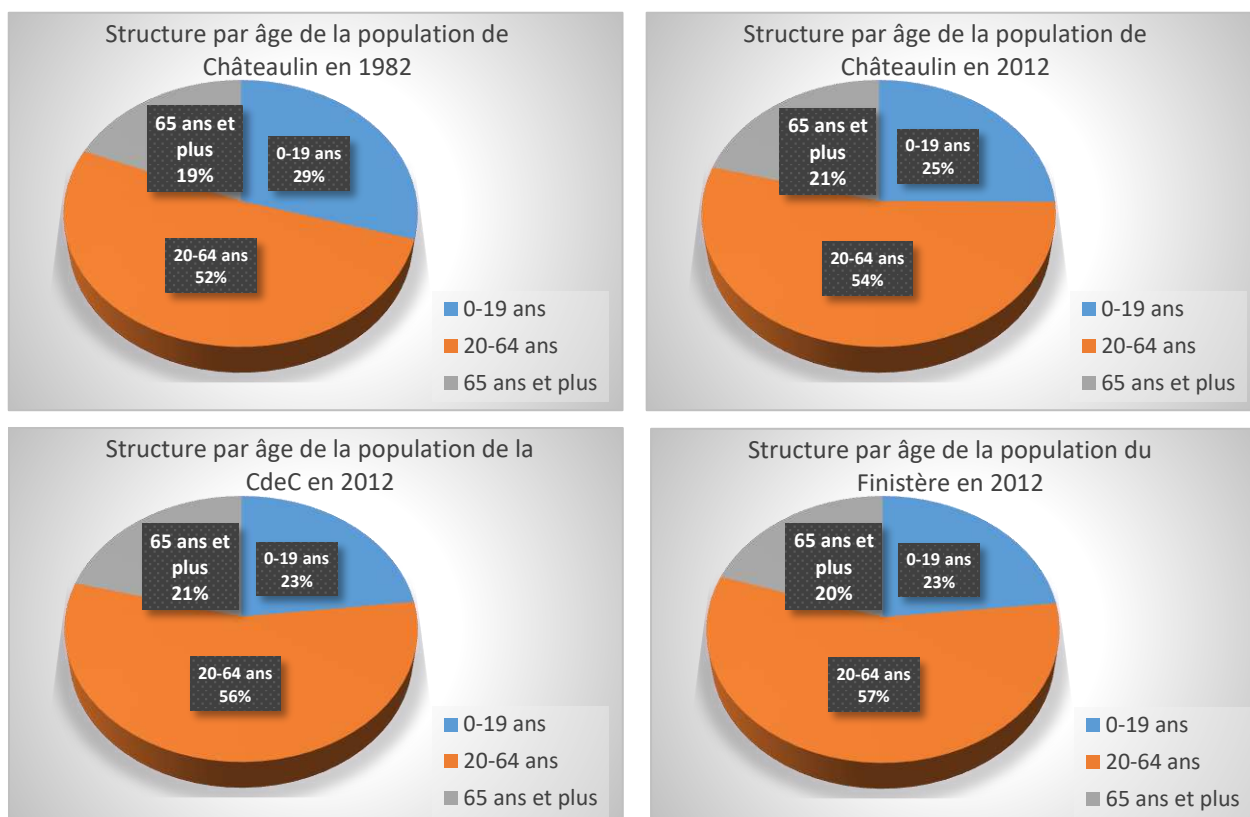
Taux de variation annuel moyen entre le solde migratoire et le solde naturel entre 2007 et 2012

	Châteaulin	Communauté de Communes	Finistère
Taux d'évolution annuel de la population (en %)	-0,4%	+0,2%	+0,3%
Taux d'évolution annuel du au solde naturel (en %)	-0,6%	-0,3%	+0,0%
Taux d'évolution annuel du au solde migratoire	+0,2%	+0,5%	+0,3%

L'analyse comparative des taux de variation annuelle de population entre 2007 et 2012 entre la commune de Châteaulin, la Communauté de Communes et le département du Finistère met en évidence plusieurs enseignements :

- Les taux de variation annuelle sont assez similaires entre la Communauté de Communes et le département du Finistère.
- Les 3 territoires de référence connaissent un taux d'évolution annuel du au solde naturel, soit nul, soit négatif = vieillissement de la population.
- L'évolution annuel négative du solde naturel sur la commune de Châteaulin tend à s'accroître.

1.1.2. Une population d'âges variés



L'analyse des différents graphiques portant sur la structure par âge de la population de Châteaulin et des autres territoires de référence met en évidence un certain nombre d'enseignements :

- Entre 1982 et 2012, on note une réduction relativement marquée de la part des 0-19 ans dans la population châteaulinoise, ce qui souligne une baisse de la classe d'âge « jeune ».
- Entre 1982 et 2012, on constate un accroissement de la part des 20-64 ans dans la population Châteaulinoise, ce qui traduit une augmentation de la part de la classe d'âge « des actifs ».
- Entre 1982 et 2012, on note une augmentation de la part des 65 ans et plus dans la population châteaulinoise, ce qui traduit un vieillissement de la population communale.
- La part des 0-19 ans sur la commune de Châteaulin (25%) est supérieure aux autres territoires de référence (23%).
- A contrario, la part des 20-64 ans est inférieure (54%) est inférieure aux autres territoires de référence.

Il semble donc que Châteaulin soit touchée par un vieillissement de la population moins important qu'au niveau de la CCPCP et du département, avec une population jeune plus importante.

Indice de jeunesse de 1982 à 2012

	1982	1990	1999	2012
Châteaulin	1,5	1,07	0,88	1,20
CCPCP	1,16	0,89	0,82	1,02
Finistère	1,37	1,12	0,96	0,93

Source : INSEE

NB : l'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes

âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

L'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de Châteaulin compte plus de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans (indice supérieur à 1).

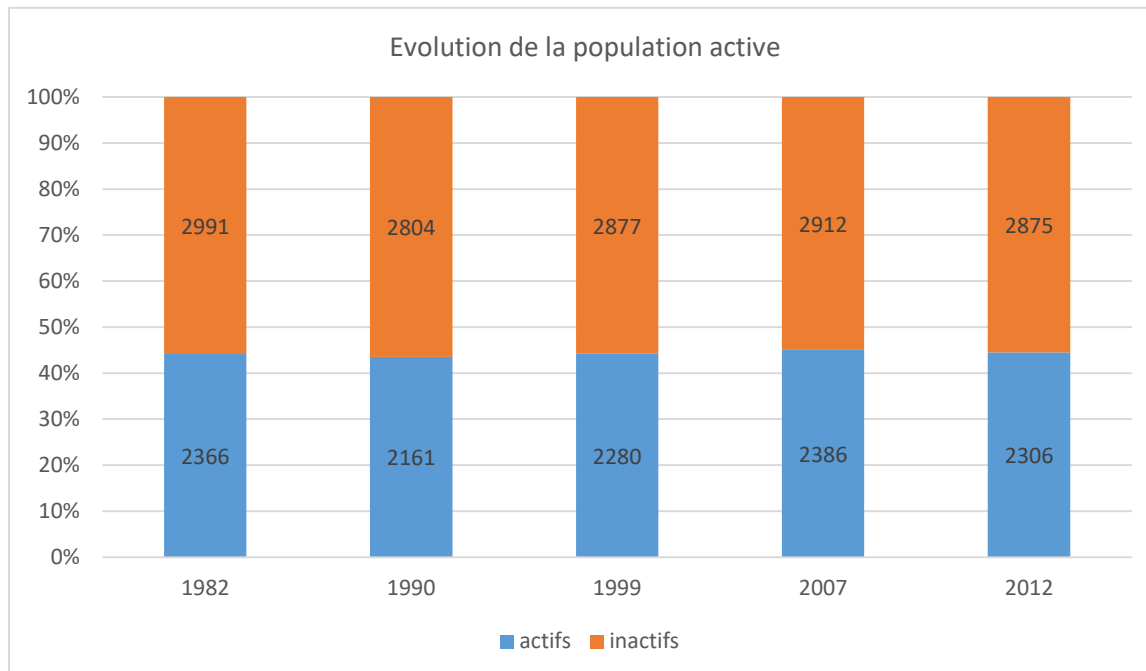
Aussi, entre 1999 et 2012, on constate un accroissement de l'indice de Jeunesse sur la commune de Châteaulin, ce qui souligne bien le rajeunissement de la population communale.

A RETENIR

- Châteaulin connaît une baisse de sa population communale entre 2007 et 2012, après une augmentation constante sur les 20 dernières années. La commune a ainsi enregistré une baisse de 2,2% sur les 5 dernières années.
- Bien que le solde migratoire soit favorable, la population communale tend à baisser, sous l'effet notamment d'un solde naturel largement déficitaire.
- La part de la population Châteaulinoise au sein de l'intercommunalité a augmentée entre 1968 et 2012, passant de 23 à 25%.
- Au regard des différentes données statistiques (structure par âge de la population et indice de jeunesse), la population Châteaulinoise est plus jeune qu'à l'échelle de la Communauté de Communes et du département.

1.2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

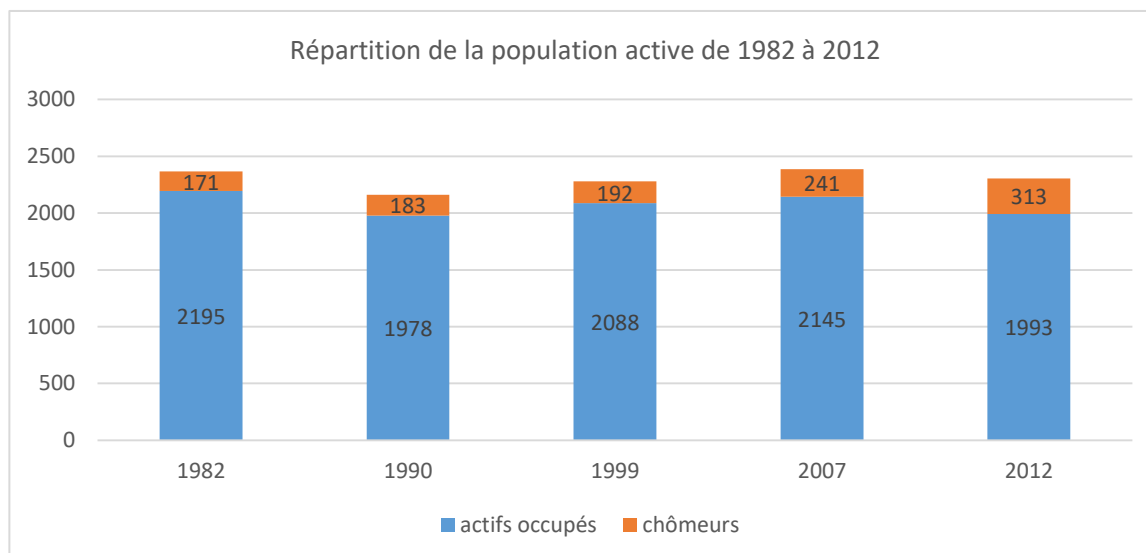
1.2.1. Une population active en diminution



Depuis le début des années 1990, on assiste à une augmentation constante de la part des actifs dans la population totale de Châteaulin. Toutefois, depuis 2007, le nombre d'actifs est en diminution sur le territoire.

	1982	1990	1999	2007	2012
Taux d'activité	44,16%	43,52%	44,21%	45,03%	44,50%

Aussi, le taux d'activité est en augmentation depuis les années 1990, hormis sur la période 2007-2012 qui a vu la population communale baisser.



	1982	1990	1999	2007	2012
Taux de chômage	7,20%	8,40%	10,57%	10,10%	13,50%

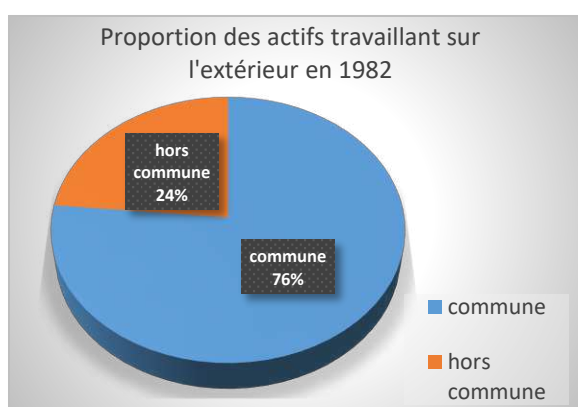
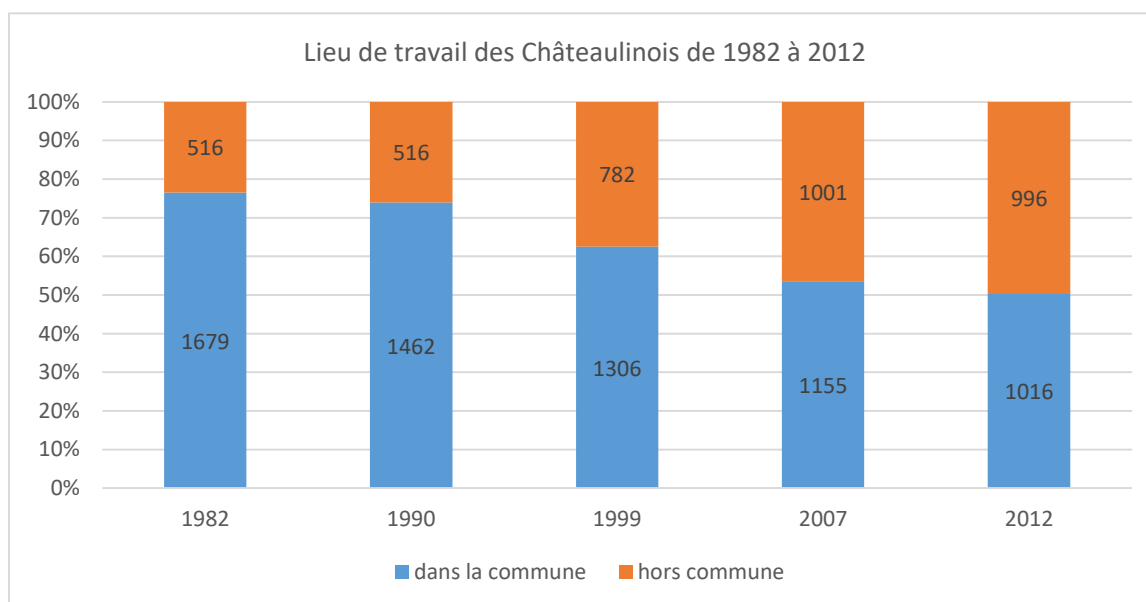
Le taux de chômage sur la commune de Châteaulin est en augmentation quasi constante depuis 1982. Le taux de chômage en 2012 atteint 13,50% de la population active.

Ce taux de chômage est par conséquent plus important qu'à l'échelle départementale (11,60%) et intercommunale (11,30%).

Cette augmentation significative de la part des chômeurs dans la population active Châteaulinoise peut s'expliquer par une conjoncture économique particulièrement difficile au niveau du bassin d'emploi de Châteaulin. En effet, le territoire a subi de plein fouet les mutations et restructuration de la filière agro-alimentaire (entreprise Doux, Moulin de la Marche), secteur particulièrement présent sur la commune de Châteaulin.

Suite à la crise de la filière agro-alimentaire au début des années 2010, il semble qu'une reprise économique s'amorce.

1.2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors de la commune

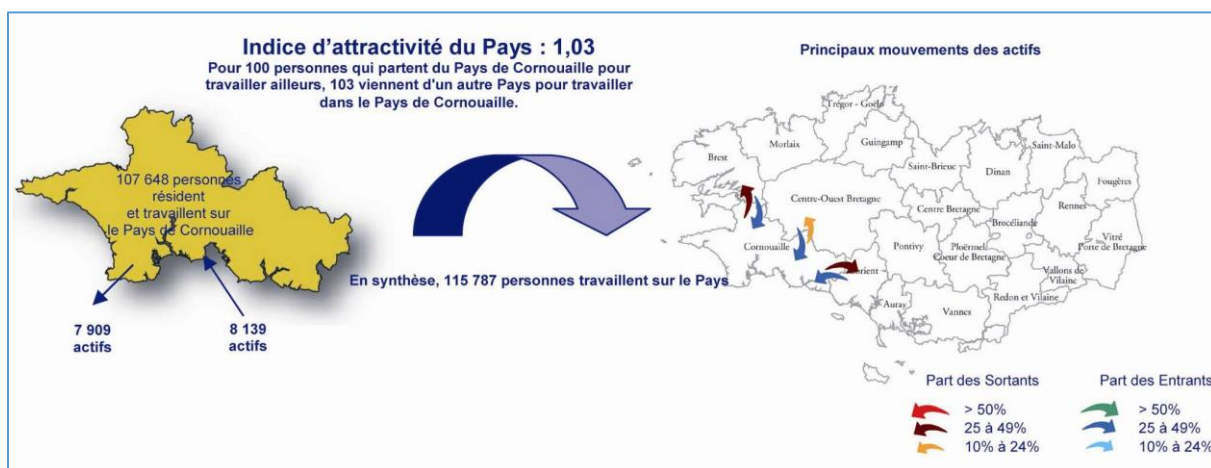


La proportion d'actifs travaillant dans la commune est en constante diminution depuis 1982. En effet, alors qu'en 1982, près de 76% des actifs résidant sur Châteaulin y travaillaient, cette proportion est **passée à 66% en 2012**. Cette proportion demeure toutefois importante.

Cette baisse de la part des actifs Châteaulinois travaillant sur la commune s'explique par plusieurs facteurs :

- De plus en plus de jeunes font des études qui les mènent à des emplois plus spécialisés ne pouvant s'exercer sur le territoire,
- La diminution des emplois agricoles ou liés à cette activité, qui fournissait auparavant davantage d'emplois sur la commune,
- Le développement des migrations pendulaires liées à la proximité des RN 165 et 164 et de la proximité des pôles d'emplois de Brest et de Quimper.

A titre de comparaison, la part des actifs résidant sur Châteaulin et y travaillant demeurent bien plus importantes que d'autres petites villes finistériennes (Rosporden : 34,9% ; Lesneven : 32,3% et Brie : 39,2%).

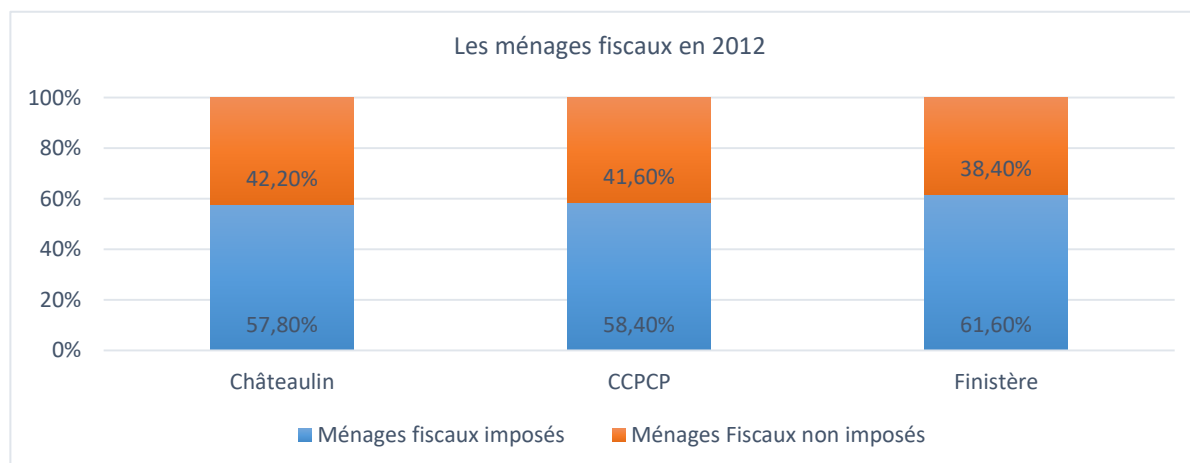


Comme nous pouvons le voir sur le schéma ci-dessus, le Pays de Cornouaille est une zone d'emplois attractive, avec un indice d'attractivité supérieur à 1. Néanmoins, de nombreux actifs résidant dans la zone sont amenés à sortir du territoire du Pays de Cornouaille pour se rendre à leur travail.

La situation géographique 'centrale' de Châteaulin, permet à une partie des actifs de la commune de travailler à l'extérieur du Pays de Cornouaille, en particulier dans le Pays de Brest et dans le Centre Ouest Bretagne.

Au niveau du Pays de Cornouaille, le domaine le plus marqué par la migration pendulaire est le secteur tertiaire. La majorité des déplacements domicile / travail n'excèdent pas les 20 Kms. Il s'agit donc de migrations de courte distance, principalement à l'intérieur du Pays de Cornouaille.

1.2.3. Revenus et niveaux de vie en 2012



La proportion des ménages fiscaux imposables en 2012 est plus faible à l'échelle communale (57,80%) qu'au niveau de l'intercommunalité (58,40%) et départementale (61,60%).

La médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) en 2012, sur la commune de Châteaulin est de 19 009 €, contre 19 084 € pour la Communauté de Communes et 19 749 € pour le Finistère.

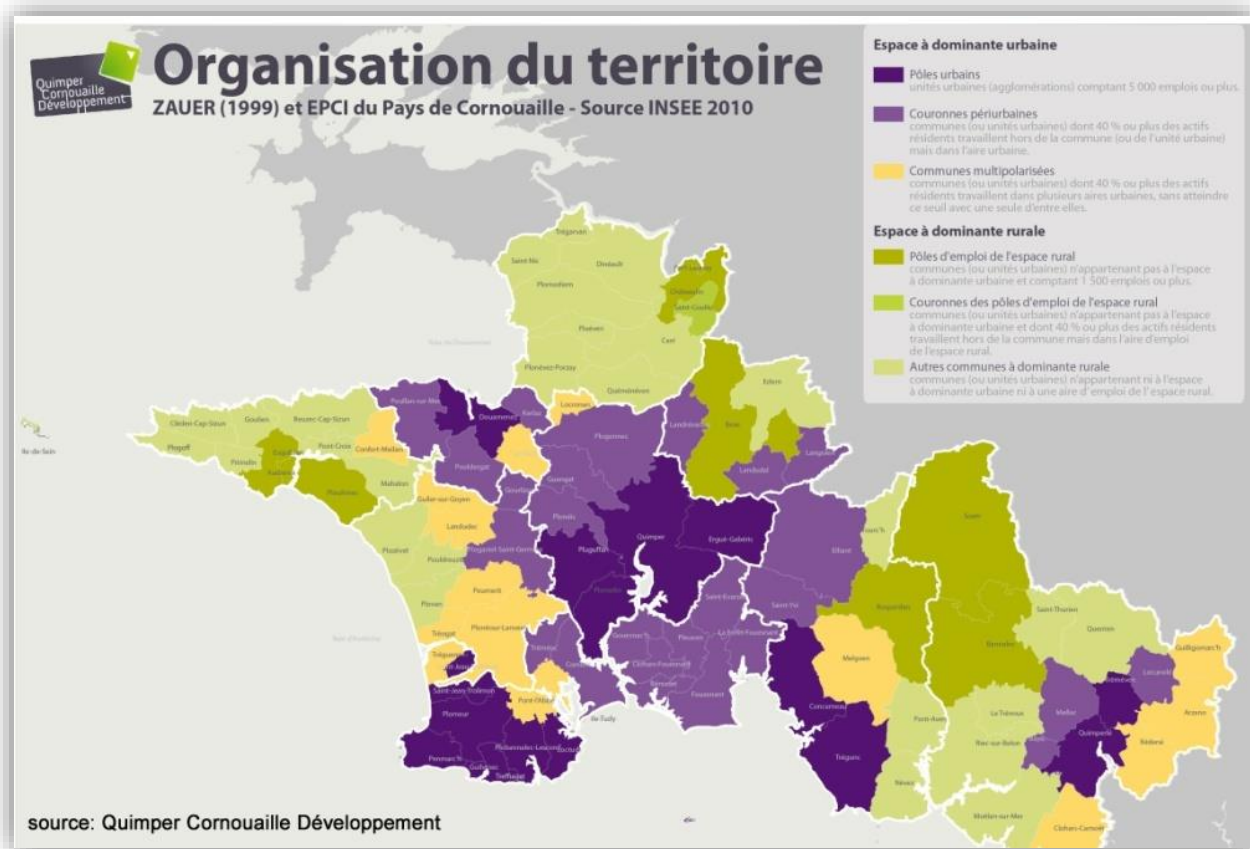
A RETENIR

- Depuis le début des années 1980, la population active est en légère diminution sur le territoire avec un passage de 2 366 à 2 306 actifs.
- Le taux d'activité tend à stagner sur Châteaulin.
- Le taux de chômage, jusqu'alors plus faible qu'à l'échelle intercommunale et départementale, est plus élevé en 2012. Cette situation s'explique par un contexte économique particulièrement difficile pour le bassin d'emplois de Châteaulin depuis le début des années 2010, avec notamment la crise de la filière agro-alimentaire.
- En 2012, environ les 2/3 des actifs exercent son emploi sur la commune. Cette proportion, bien qu'en diminution constante depuis les années 1980, est relativement importante par rapport à d'autres petites villes Finistériennes.
- Les foyers sont essentiellement composés de classes moyennes, avec toutefois des revenus fiscaux par ménage légèrement inférieurs à la moyenne intercommunale et départementale

1.2.4. Châteaulin, pôle d'emplois à l'échelle du bassin de vie

La commune de CHATEAULIN constitue à l'échelle du Pays de Cornouaille, un pôle d'emplois de l'espace rural rassemblant plus de 1 500 emplois. Il s'agit du 5^{ème} pôle d'emplois de Cornouaille, alors que le poids démographique de la commune s'avère relativement modeste.

Aussi, la commune de Châteaulin joue un rôle économique majeur à l'échelle de son bassin de vie, dans la mesure où elle concentre la majeure partie des emplois. En effet, la commune concentre un nombre d'emplois supérieur à l'effectif de la population active (indice de concentration de l'emploi de 226,4%).



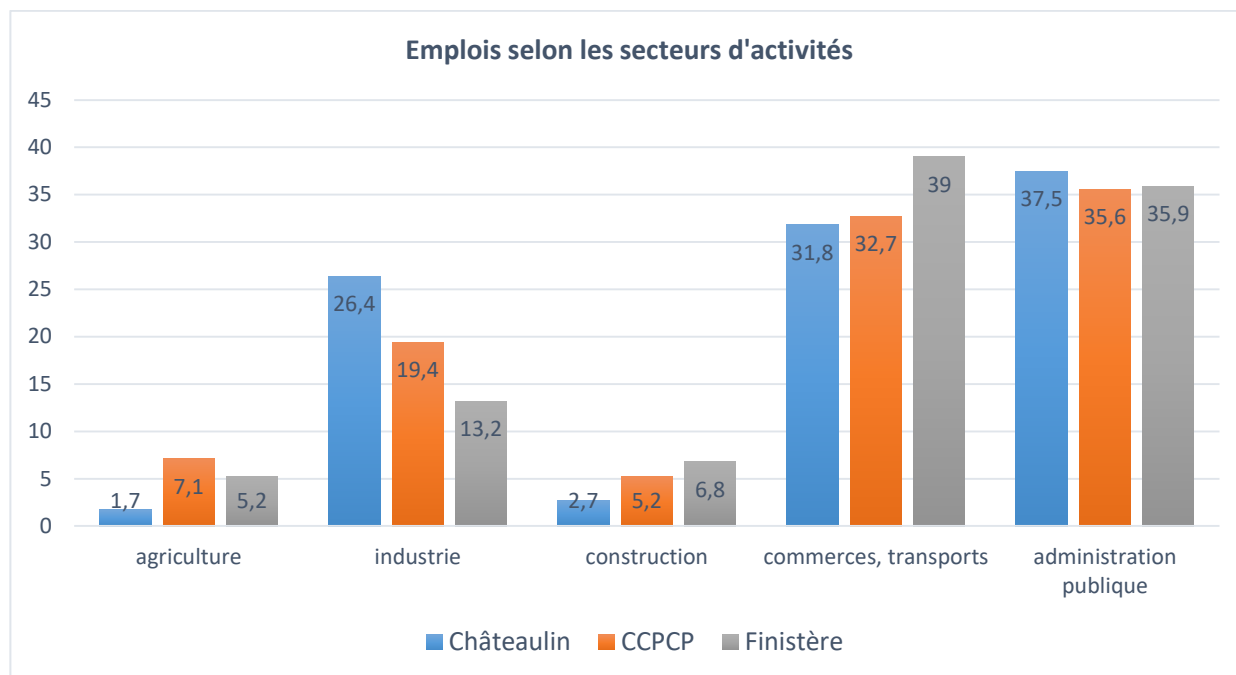
En 2012, la commune de Châteaulin comprend 4 588 emplois, contre 4 564 en 2007. Aussi, malgré un contexte économique difficile lié notamment à la crise de la filière agro-alimentaire, le territoire a continué à générer de l'emploi localement, ce qui souligne également la diversité du tissu industriel local. En effet, les emplois ont progressé de 0,5% sur la période 2007-2012.

A titre de comparaison, des communes telles que Rosporden, Lesneven ou Briec rassemblent respectivement 2 898, 2 948 et 2 910 emplois, pour une population nettement plus importante.

A l'échelle de la Communauté de Communes, sur les 6 879 emplois recensés en 2012, la commune de Châteaulin en concentre 4 588, soit près de 66% des emplois de la Communauté de Communes. Aussi, près des 2/3 des emplois sur la Communauté de Communes sont localisés à Châteaulin, ce qui confirme le rôle structurant de la commune, pour le développement économique du territoire communautaire.

Le profil économique de la commune de Châteaulin se démarque clairement des territoires de référence. Ce profil confirme ainsi les spécificités du tissu économique local, qui repose notamment sur une base productive importante liée à l'industrie agro-alimentaire (Entreprises Doux ou Moulin de la

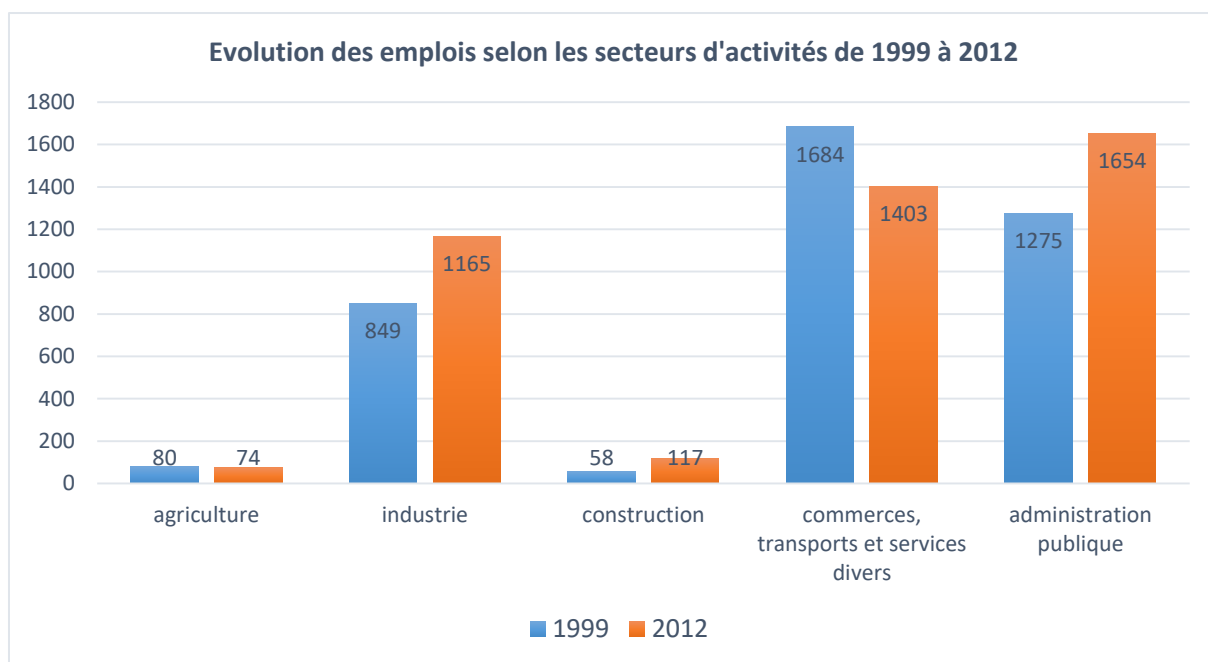
Marche) et un secteur administratif fortement étoffé (établissements scolaires, administratifs...).



Par rapport aux territoires de référence, la commune de Châteaulin présente des spécificités économiques assez marquées :

- L'emploi lié à l'agriculture est très faible sur Châteaulin, seulement 1,7% des emplois (74 emplois),
- L'emploi lié à l'industrie est nettement mieux représenté sur Châteaulin, en raison d'un tissu industriel étoffé et diversifié (près de 1 165 emplois),
- L'emploi résultant de la construction est plus faible que sur les autres territoires (117 emplois),
- L'emploi tertiaire est sous représenté par rapport aux territoires de référence (1 403 emplois), malgré la présence de plusieurs entreprises liées à la logistique et au transport,
- L'emploi administratif est mieux représenté par rapport aux autres territoires de référence (1 654 emplois).

Ces indicateurs mettent en évidence les spécificités du tissu économique Châteaulinois, ce dernier s'appuyant sur un secteur industriel étoffé et diversifié et des emplois administratifs nombreux.



En 1999 et 2012, on constate des évolutions assez significatives de l'emploi selon les secteurs d'activités sur Châteaulin :

- Légère diminution des emplois liés à l'agriculture,
- Forte augmentation des emplois industriels (données à relativiser par rapport à la crise de la filière agro-alimentaire depuis le début des années 2010),
- Fort accroissement des emplois liés à la construction,
- Forte diminution des emplois liés aux commerces, transports et services divers,
- Développement significatif des emplois administratifs.

1.2.4.1 Une agriculture encore bien présente

Source : Chambre d'agriculture du Finistère, Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, juillet 2015

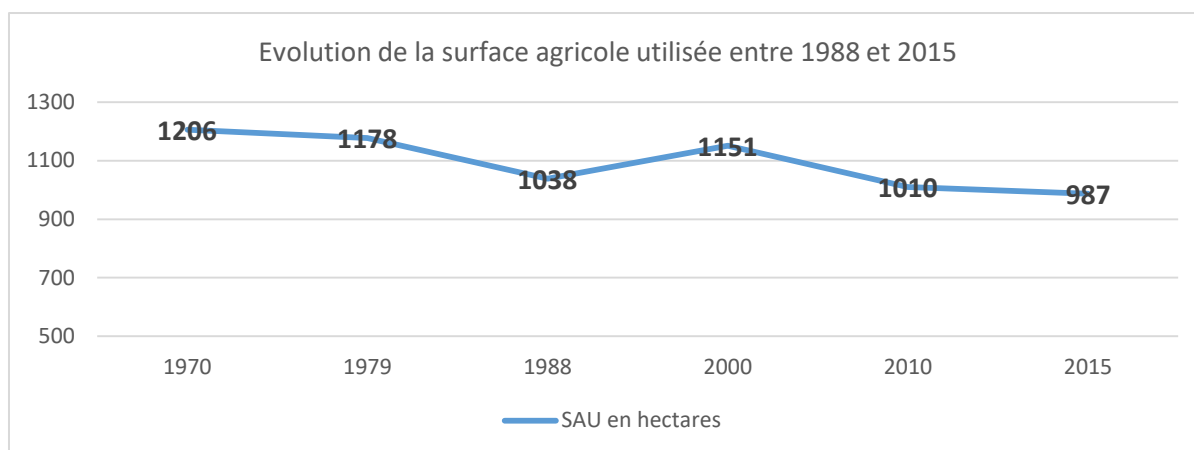
La commune de Châteaulin compte lors du diagnostic agricole réalisé en 2015, 12 exploitations professionnelles. Ces exploitations totalisent une population de 16 exploitants (conjointes et associés) le tout représentant 22 UTH (unité de travail humain).

D'après le recensement agricole de 2010, la commune comptait 21 exploitations de plus de 1 hectare. La surface agricole utilisée est de 987 hectares, soit 49% de la superficie de la commune. Aussi, malgré un caractère urbain affirmé, l'espace de production agricole demeure non négligeable.

La surface agricole utilisée par exploitation est passée de 52 hectares en 2000 à 48 hectares en 2010. Ce changement de destination de la SAU ne peut être extrapolé à partir de ces chiffres car des exploitants, de Châteaulin ou non, utilisent des terres hors de leur commune.

L'âge moyen des chefs d'exploitation sur la commune est de 52 ans. Les exploitations sont des structures à dimension familiale. En effet, les exploitations individuelles à un seul ETP (équivalent temps plein) sont largement majoritaires.

La forme juridique la plus répandue sur la commune de Châteaulin est l'EARL (Entreprise agricole à responsabilité limitée), avec près de 7 exploitations concernées.



Entre 1970 et 2015, la surface agricole utilisée est passée de 1 206 hectares à 987 hectares, soit une diminution de 18% sur l'ensemble de cette période.

Cette diminution importante de la SAU de près de 219 hectares sur la commune s'explique notamment par un développement de l'urbanisation à vocation résidentielle en périphérie de l'agglomération châteaulinoise, au travers d'opérations de lotissements et d'habitat collectif mais également par l'essor des activités économiques à proximité immédiate de l'échangeur du Pouillot. Aussi, depuis le début des années 1980, près de 120 hectares ont été prélevé sur le territoire pour l'urbanisation et les infrastructures, au détriment de l'espace agricole.

En outre, on assiste également à un abandon progressif de certaines parcelles dont l'utilisation est rendue difficile par la topographie accidentée (rives de l'Aulne) ou la faible qualité agronomique des terres (secteur de la Montagne Saint Gildas).

Les principales productions représentées sur Châteaulin sont les suivantes :

- L'élevage laitier demeure la production la plus répandue, avec près de 58% des exploitations. Dans près de la moitié des cas (41%), les exploitations ont deux ateliers de production bien que la tendance soit à la spécialisation des activités. Le total de lait produit par an sur la commune est d'environ 1 800 000 litres (soit une moyenne de 360 000 litre par atelier)
- L'élevage porcin est également bien présent sur la commune, avec un total de près de 625 truies (soit 155 truies par atelier).

Il est à noter qu'aucune exploitation agricole n'exerce une activité de diversification.

En matière de surfaces des exploitations agricoles, le diagnostic agricole souligne que la surface agricole utile moyenne des exploitations est de 78 hectares, contre environ 60 hectares sur le département.

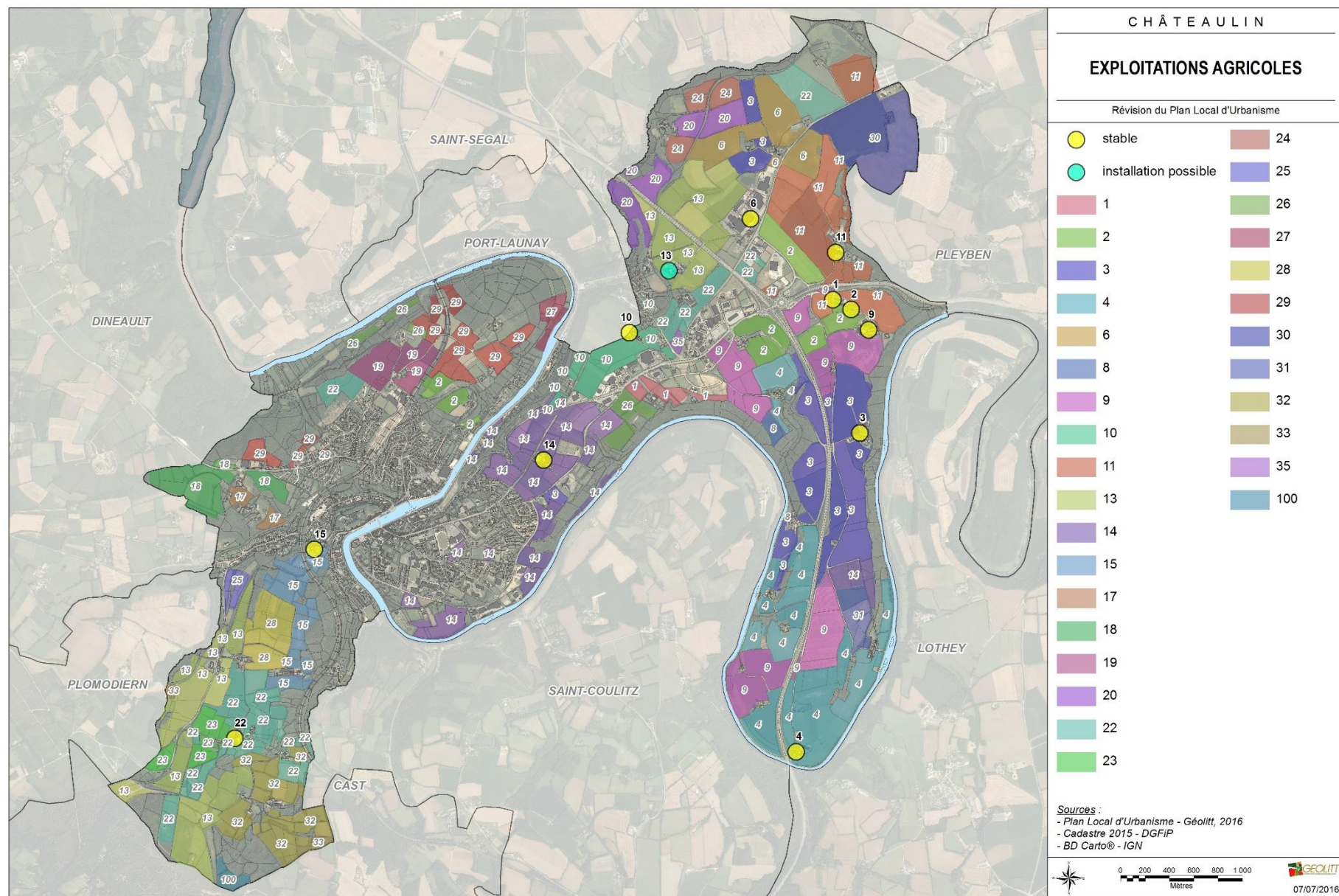
L'évolution des exploitations de la commune suit la tendance générale d'agrandissement des structures existantes. En effet, près de 33% des exploitations ont des structures de surface de plus de 80 hectares. Les exploitations agricoles de Châteaulin sont principalement localisées sur la rive droite de l'Aulne, à l'Est de l'agglomération, de part et d'autre de la RN n°165.

On note également la présence d'un centre équestre, au niveau du site du Vieux Bourg.



A RETENIR

- Une diminution de près de 219 hectares de surfaces agricole utilisées entre 1970 et 2015, soit environ 11% de la superficie de la commune,
- Une baisse importante du nombre d'exploitations agricole depuis 2000,
- Un âge moyen des exploitants de 52 ans, ce qui devrait conduire dans les 10 à 15 ans à un grand nombre de départ en retraite.
- Une production agricole orientée vers l'élevage laitier,
- Une localisation des exploitations agricoles sur la rive droite de l'Aulne, secteur sous à de fortes pressions (développements résidentiels et économiques).



1.2.4.2 L'industrie, un acteur économique majeur

L'activité industrielle représente sur la commune de Châteaulin un pilier de l'économie et du système productif local.

En effet, les emplois industriels sont particulièrement bien représentés sur la commune avec près de 1 302 emplois, soit 19,40% du total des emplois sur la commune.

En effet, le développement économique du territoire s'est opéré par la création de plusieurs établissements industriels, notamment agro-alimentaires.

En effet, l'installation de l'usine d'abattage Doux, près de l'échangeur du Pouillot, a favorisé la création d'un pôle industriel, à partir duquel d'autres entreprises se sont implantées : l'usine Moulin de la Marche, le Transporteur Cras.

Les principaux établissements industriels établis sur la commune de Châteaulin sont localisés au sein des zones d'activités économiques de Lospars, de Run Ar Puns, Stang Ar Garront et Ty Nevez Pouillot à proximité immédiate de l'échangeur du Pouillot, ce dernier constituant un nœud routier stratégique à l'interface entre les RN 165 et RN 164.

On note également la présence d'une zone d'activités en bordure du Canal, dans le secteur de Quimill (entreprise Gilap Bridel, produits laitiers).

Au 1^{er} janvier 2014, la commune compte 38 établissements industriels, soit près de 9,2% du total des établissements localisés sur Châteaulin. Aussi, la commune de Châteaulin accueille près de 44% des établissements industriels de la Communauté de Communes.

2 établissements industriels comptent ainsi plus de 50 salariés totalisant ainsi plus de 863 emplois. On dénombre également 2 établissements comptant entre 20 et 49 salariés.

Les principaux établissements industriels sur la commune de Châteaulin sont :

- Doux ZI de Lospars (agro-alimentaire, abattoir de volaille) : 743 salariés
- Moulin de la Marche ZA de Run Ar Puns (agro-alimentaire, salaison) : 272 salariés
- Kristen ZA de Run Ar Puns (agro-alimentaire) : 40 salariés

Les difficultés rencontrées par l'industrie agro-alimentaire (entreprise Doux) au début des années 2010 ont fortement secouées le bassin d'emploi Châteaulinois qui a subi de plein fouet cette crise. La situation économique semble s'être améliorée, avec une reprise de l'activité. Aussi, les chiffres de 2014 relatifs à l'activité industrielle sont à prendre avec précaution.



A RETENIR

- Des emplois industriels en forte augmentation sur la période 1999-2012 (+316 emplois) ;
- La part des emplois industriels sur la commune de Châteaulin (26,4%) est supérieure aux moyennes départementales (19,4%) et intercommunales (13,2%) ;
- Une filière agro-alimentaire prédominante, mais fortement affectée par la crise agricole du début des années 2010 ;
- Une concentration des zones d'activités à proximité de l'échangeur du Pouillot, bien reliées au réseau routier breton.
- Ce pôle économique Est est qualifié à l'échelle du SCOT de pôle économique structurant ayant vocation à se développer.

1.2.4.3 Le tertiaire, un secteur dominant mais en diminution

En 2012, sur la commune de Châteaulin, le secteur tertiaire offre près de 3 057 emplois, soit près de 69% des emplois de la commune. Toutefois, alors que l'on assiste sur l'ensemble du territoire national à une tertiarisation de plus en plus marquée de l'économie, la commune de Châteaulin connaît une évolution assez atypique de l'emploi tertiaire, dans la mesure où la part des emplois tertiaires a diminué entre 1999 et 2012. En valeur absolue, on constate cependant un accroissement d'une centaine d'emplois sur la période 1999-2012.

La commune de Châteaulin constitue un pôle tertiaire important, en raison notamment de la présence de plusieurs établissements scolaires importants et de certains services administratifs d'Etat.

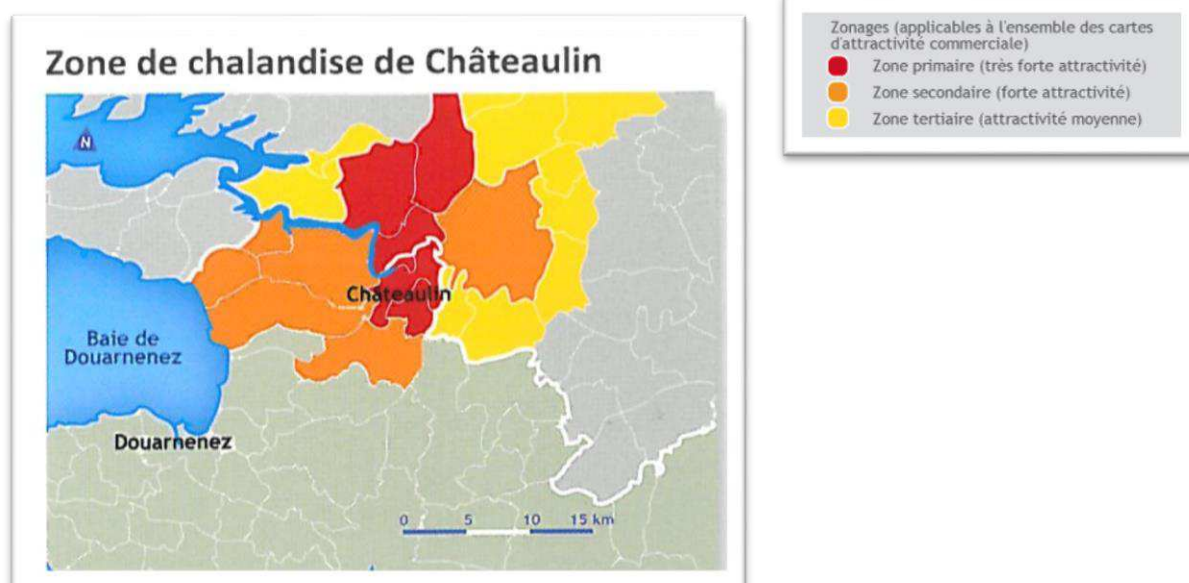
Au 1^{er} janvier 2014, on recense près de 349 établissements dans le secteur tertiaire (commerces, transport, services divers, enseignement, santé...).

Près de 10 établissements accueillent plus de 50 salariés.

1.2.4.3.1 L'activité commerciale

En raison de sa situation de carrefour à l'intersection de plusieurs voies de communication (les routes nationales, le Canal ou la voie ferrée), la commune de Châteaulin jouit d'une tradition commerçante importante, bien ancrée dans la vie de la cité.

Le pôle commercial de Châteaulin constitue un ensemble secondaire dont le rayonnement commercial s'étend sur un bassin de vie d'environ 20 000 habitants, depuis le Porzay, jusqu'à la région de Pleyben en passant par l'Aulne Maritime.



La particularité du tissu commercial de Châteaulin réside dans une implantation au cœur de la ville (commerces de détail et grandes surfaces).

Aussi, l'offre commerciale de centre-ville se déploie de part et d'autre du canal (Quais Cosmao et de Gaulle) ainsi qu'aux abords de la Grand Rue et de l'Eglise. On note une densité commerciale relativement importante et une offre diversifiée (alimentation traditionnelle, équipement de la personne, culture-loisirs). L'hyper-centre est également bien représenté par des services aux particuliers (agences bancaires, assurance, immobilier), notamment sur les Quais.

Quelques tronçons commerciaux marquent aujourd'hui des signes de dévitalisation (haut de la Grand Rue, Bas de la rue de Graveran), au travers de vitrines désaffectées ou vacantes.



L'offre en Grande et Moyenne Surface (GMS) est localisée à proximité immédiate du centre-ville, avec notamment deux pôles commerciaux, l'un rive gauche (site du Leclerc), le second rive droite à Ty Carré (site Intermarché).

Aussi, l'intégration de ces ensembles commerciaux au sein de l'agglomération constitue un atout en matière de déplacements et de complémentarité commerciale entre l'offre commerciale de détail et celle des grandes et moyennes surfaces.

La commune de Châteaulin est également dotée d'une zone d'activités périphérique à dominante tertiaire, Penn Ar Roz et dans laquelle les implantations commerciales sont favorisées. Cette zone d'activités localisée à environ 2,5 kilomètres du centre-ville s'inscrit au sein du pôle d'activités Est de Châteaulin.

Cette zone d'activités communautaire a fait l'objet au cours des années 2010 d'un aménagement, avec la réalisation des voiries et des espaces publics, sur une emprise foncière d'environ 18 hectares.

En mai 2016, près de 4,50 hectares sont urbanisés. Plusieurs échanges sont actuellement en cours en vue de l'implantation de plusieurs activités commerciales et tertiaires.

Source : CCPCP – avril 2016

1.2.4.3.2 Les activités de services

Le statut de Sous-Préfecture, la présence d'établissements scolaires importants et d'une offre médicale dense constituent un gisement d'emplois de premier plan pour l'agglomération.

En effet, la commune offre, en 2012, près de 1 654 emplois dans les services publics (enseignement, santé, social...) contre 1 275 emplois en 1999, ce qui témoigne d'un accroissement significatif (+379 emplois) des emplois publics sur le territoire.

1.2.4.3.3 Le tourisme

La commune de Châteaulin, malgré un patrimoine architectural et naturel remarquable et un positionnement stratégique à l'interface entre le littoral de la Baie de Douarnenez, la Presqu'île de Crozon et l'Argoat (centre-Finistère), ne constitue pas un pôle touristique de premier plan.

La promotion touristique du territoire est assurée par l'office de tourisme de l'Aulne et du Porzay qui comprend 11 communes de l'actuelle Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay. L'office de tourisme est localisé au cœur de la cité, quai Cosmao.

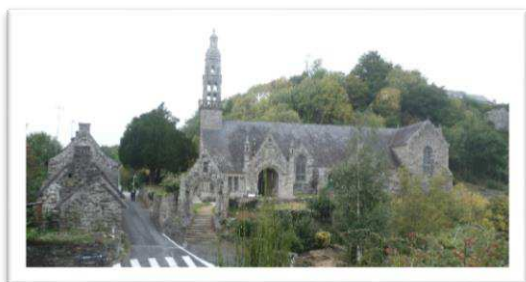
Bien que réduite, la capacité d'hébergement de la commune présente un panel relativement diversifiée au travers notamment d'un camping à Rodaven (99 emplacements), d'une centaine de résidences secondaires, d'un hôtel d'une capacité de 49 chambres et de nombreux gîtes et chambres d'hôtes.

La commune, en raison de son configuration géographique au cœur des méandres de l'Aulne canalisé, est dotée d'une offre en activité de plein air étoffée. On note ainsi la présence :

- D'un espace dédié à l'aviron et au kayak à Coatigaor,
- D'un centre équestre au Vieux Bourg,
- D'un observation de la faune et de la flore aquatique,
- D'un centre d'interprétation de la faune (maison éclusière de l'Aulne),
- D'un quai aménagé pour accueillir les bateaux, quai Robert Alba.

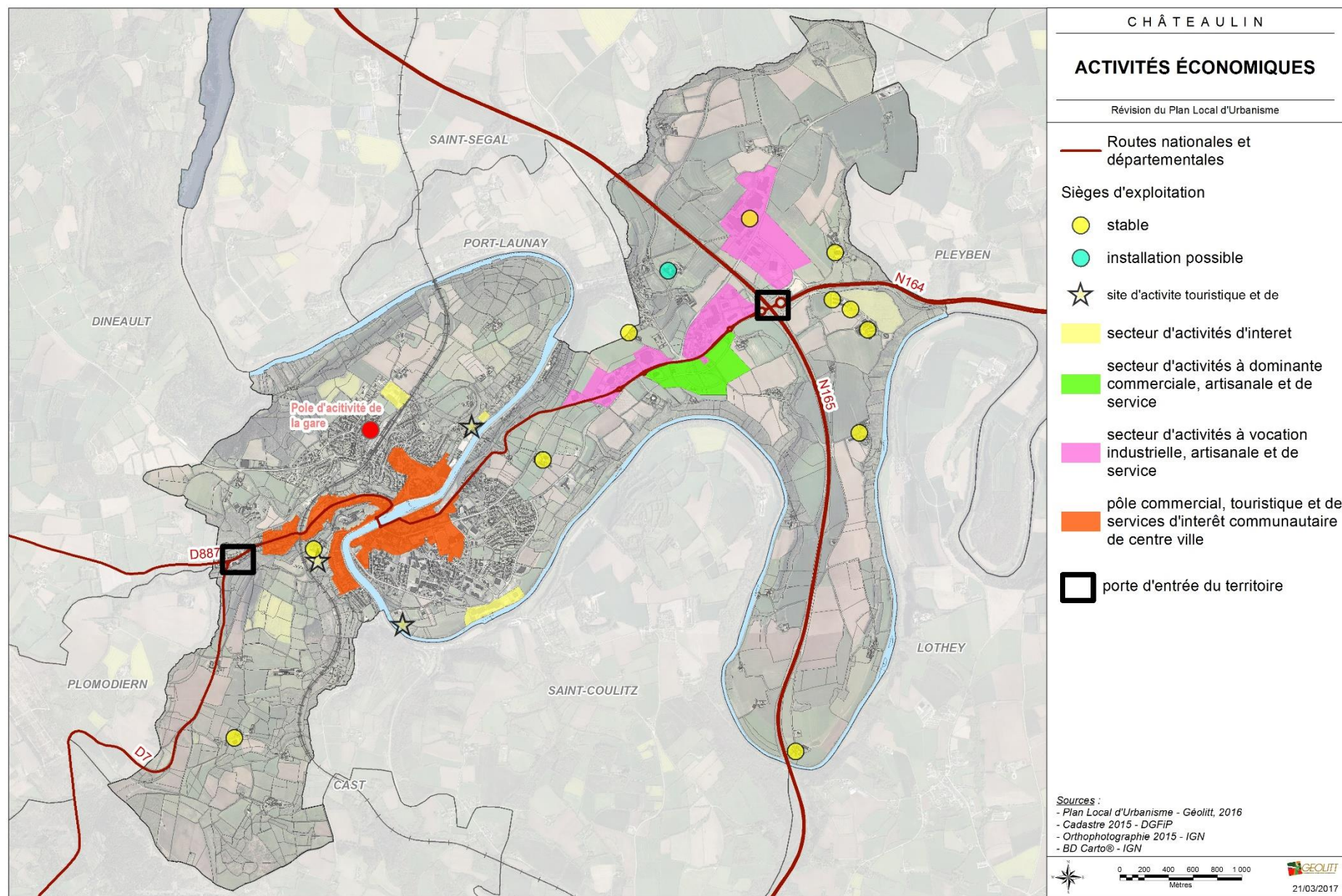
La commune dispose également d'un réseau important de chemins de randonnée et de circuits touristiques :

- Circuit de petite randonnée des Collines Bleues (PR 30)
- Circuit de petite randonnée de l'Aulne au Menez Hom (PR 32)
- Le chemin de halage en bordure du Canal (PR 31)
- De circuits de découverte du patrimoine local (exemple du circuit de la Gare au Canal).



A RETENIR

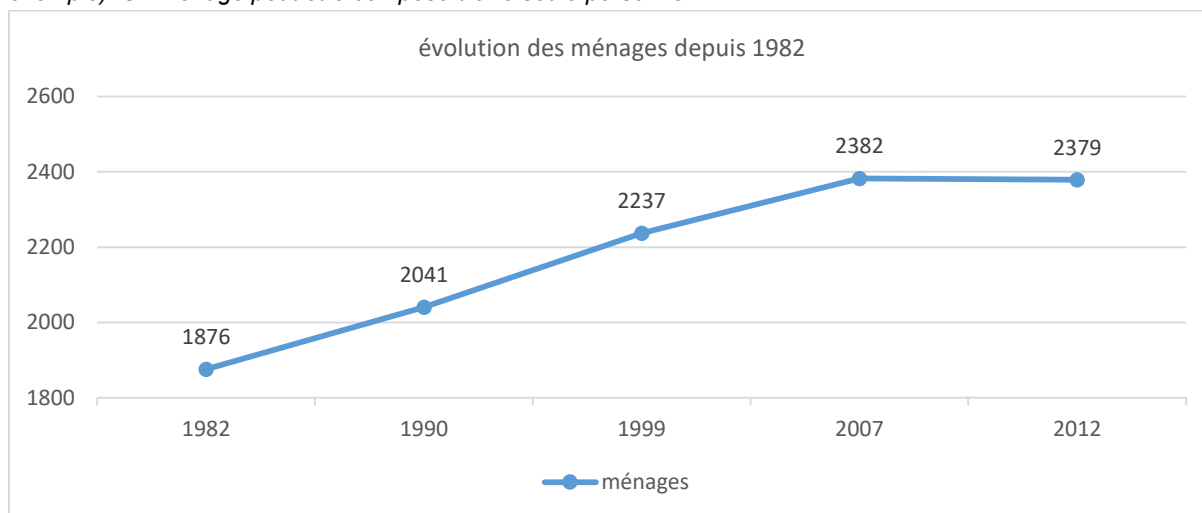
- Près de 66% des emplois localisés sur la commune de Châteaulin sont liés aux activités tertiaires.
- La part des emplois tertiaires entre 1999 à 2012 a diminué.
- Les emplois tertiaires liés au commerce, au transport et à l'administration sont les mieux représentés.
- L'activité commerciale implantée en centre-ville connaît quelques difficultés, en raison de diverses contraintes (adaptation des locaux commerciaux aux nouvelles réglementations, dispositions du PPRI).
- Le développement de la zone d'activité commerciale de Pen Ar Roz offre des opportunités en vue de l'accueil de surfaces commerciales ne pouvant s'implanter dans la centralité.
- La part des emplois liés au tourisme demeure assez marginal sur le territoire, malgré un patrimoine architectural et naturel de grande qualité (Châteaulin=ville de passage).
- La dynamique touristique autour de l'Aulne et de ses usages pourrait être améliorée de manière à renforcer l'attractivité touristique du territoire.



1.3. L'HABITAT

1.3.1. un nombre de ménages qui stagne

Selon l'INSEE, « un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. »

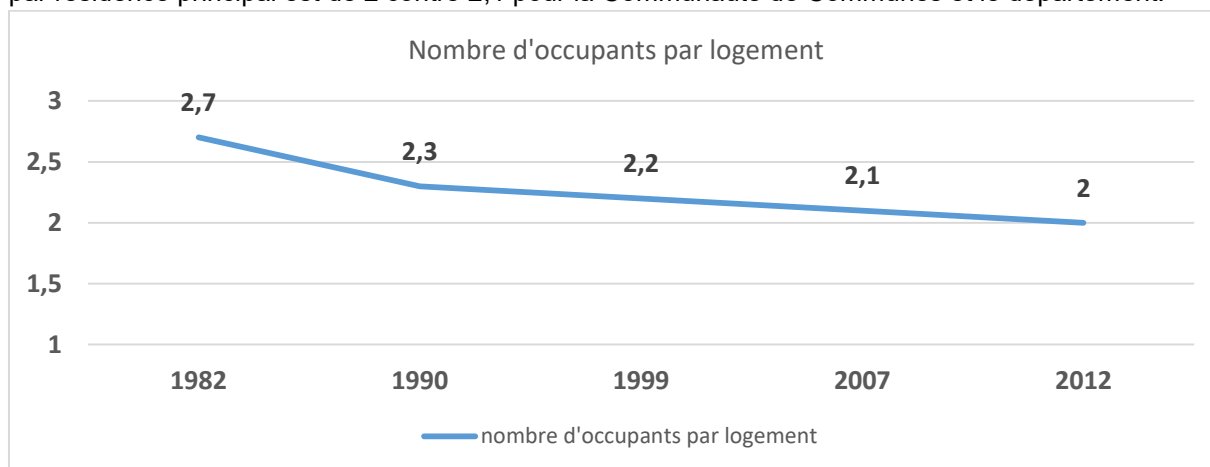


Le nombre de ménages résidents sur la commune de Châteaulin est passé de 1876 à 2379 ménages, soit un accroissement de 509 ménages en 30 ans (+27%). Cette croissance des ménages est plus élevée sur la même période qu'à l'échelle intercommunale (+22%).

Le graphique ci-dessus portant sur l'évolution des ménages depuis 1982 met en évidence deux périodes distinctes :

- Entre 1982 et 2007, on assiste à une croissance régulière et continue des ménages, malgré un contexte démographique contrasté.
- Entre 2007 et 2015, on constate une légère baisse du nombre de ménages sur la commune. Cette baisse peut s'expliquer par la diminution de la population communale au cours de cette période.

Depuis 1982, la taille moyenne des ménages a nettement diminuée. En 2012, le nombre d'occupants par résidence principal est de 2 contre 2,1 pour la Communauté de Communes et le département.



Entre 1982 et 1990, le nombre d'occupants par logement a sensiblement baissé pour ensuite se

stabiliser entre 2,2 en 1999 à 2 en 2012.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'observe de façon générale au niveau national et peut s'expliquer grâce à plusieurs facteurs :

- nombre de personnes âgées en augmentation,
- décohabitations des enfants parvenus à l'âge adulte,
- augmentation des familles mono parentales,
- les familles nombreuses sont moins fréquentes.

1.3.2. L'évolution du parc de logements

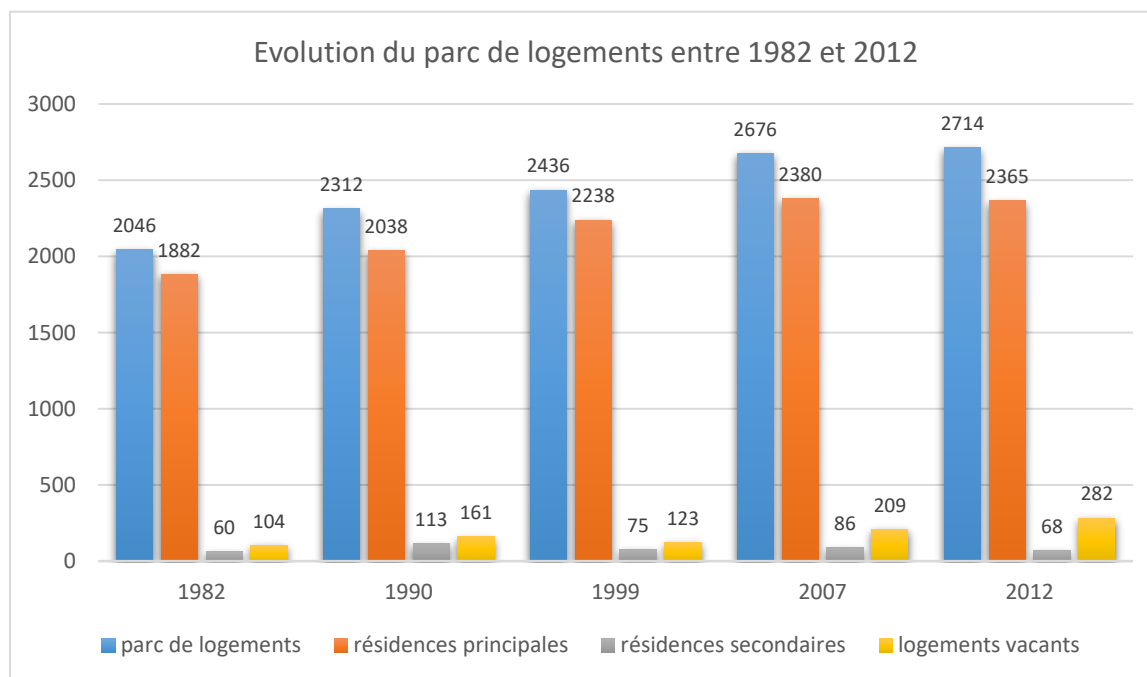
La commune de Châteaulin a connu une croissance régulière et continue du parc de logements depuis les années 1960. Ce constat est à mettre en parallèle avec l'augmentation de la population communale. Néanmoins, il ressort que depuis 1982, malgré une baisse de la population communale, l'augmentation du parc de logements a été significative (+32%).

Cette croissance nettement plus importante des logements par rapport à la population s'explique par l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire résultant d'une combinaison de facteurs :

- Desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages) sous des effets sociologiques liés au développement des familles mono parentales ;
- Vieillesse de la population ;
- Arrivée de jeunes ménages sur le territoire.

Toutefois, entre 2007 et 2012, on constate un ralentissement net de l'accroissement du nombre de logements sur la commune, et même une diminution du nombre de résidences principales, au profit notamment des logements vacants.

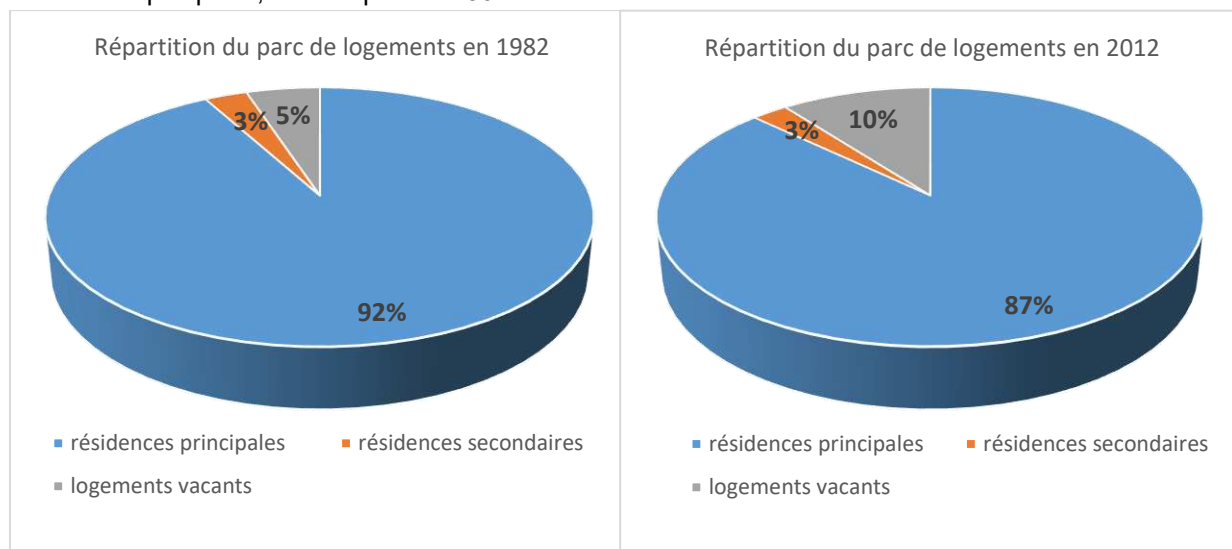
Ce constat souligne un marché foncier et immobilier peu dynamique sur le territoire et une dégradation de l'habitat dans certains secteurs.



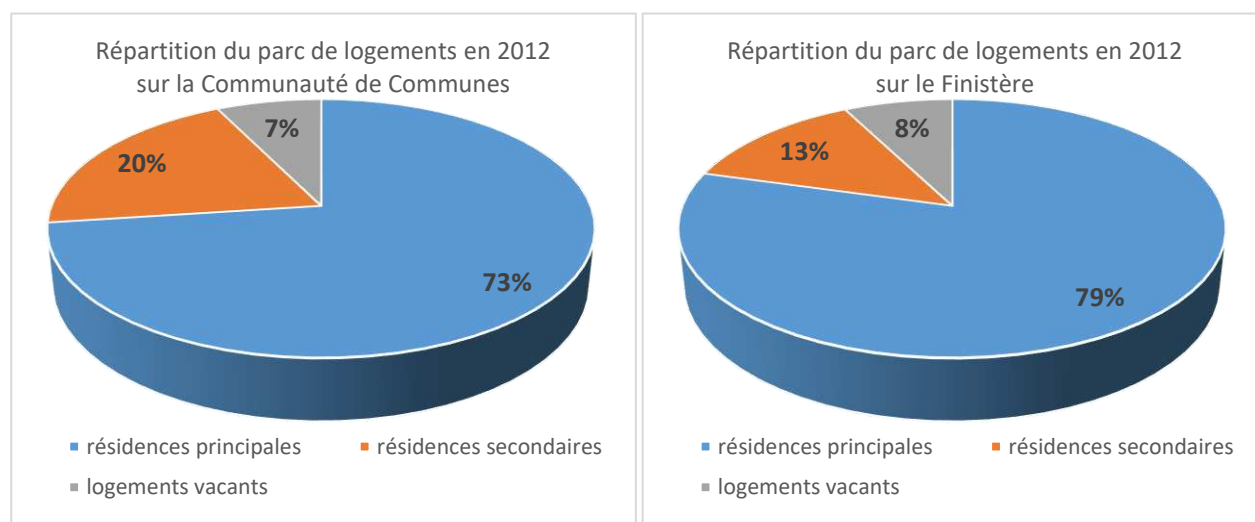
En 2012, les résidences principales représentent 87% du parc de logements sur la commune de Châteaulin contre 92% en 1982.

Les résidences secondaires n'ont pas évolué depuis 1982, tant en nombre (une soixantaine) qu'en valeur relative (environ 3% du parc de logements).

Les logements vacants identifiés sur la commune sont en forte augmentation depuis 1982. En effet, ils ont été multipliés par 2,7 en l'espace de 30 ans.



Par rapport aux autres territoires de référence, la commune de Châteaulin se démarque particulièrement au niveau du parc de logements, avec une proportion nettement plus importante de résidences principales et de logements vacants.



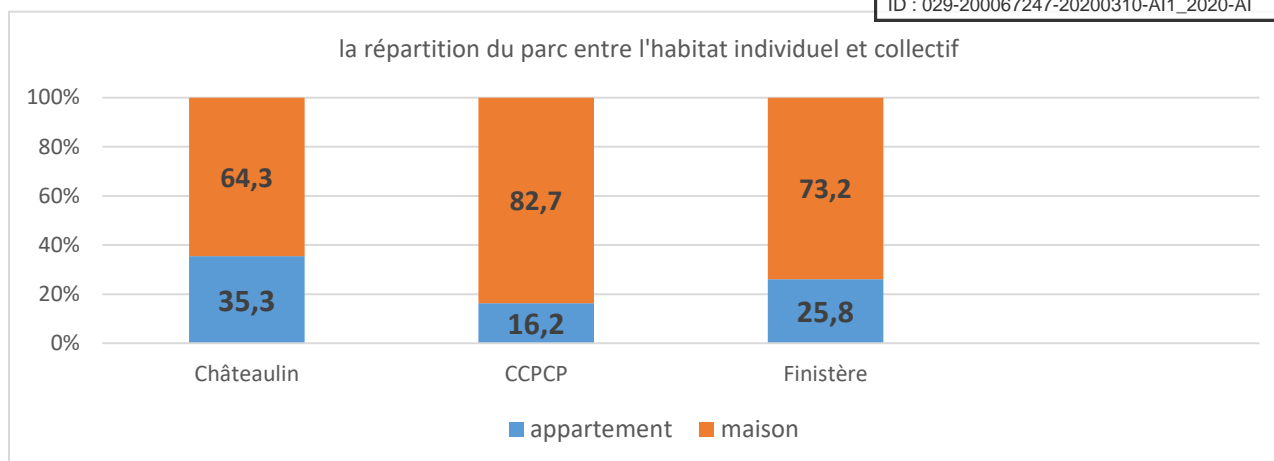
1.3.3. Les caractéristiques du parc de logements

La commune de Châteaulin présente des caractéristiques du parc de logements assez différentes de celles de la Communauté de Communes, en raison de son statut de ville centre et de la présence d'un habitat collectif relativement important.

Une forte représentation des logements collectifs

En 2012, la part des appartements dans le parc de Châteaulin représente 35,3% contre 16,2% à l'échelle de la Communauté de Communes et 25,8% à l'échelle du département.

Cette proportion importante de logements collectifs confirme le caractère urbain de la commune.

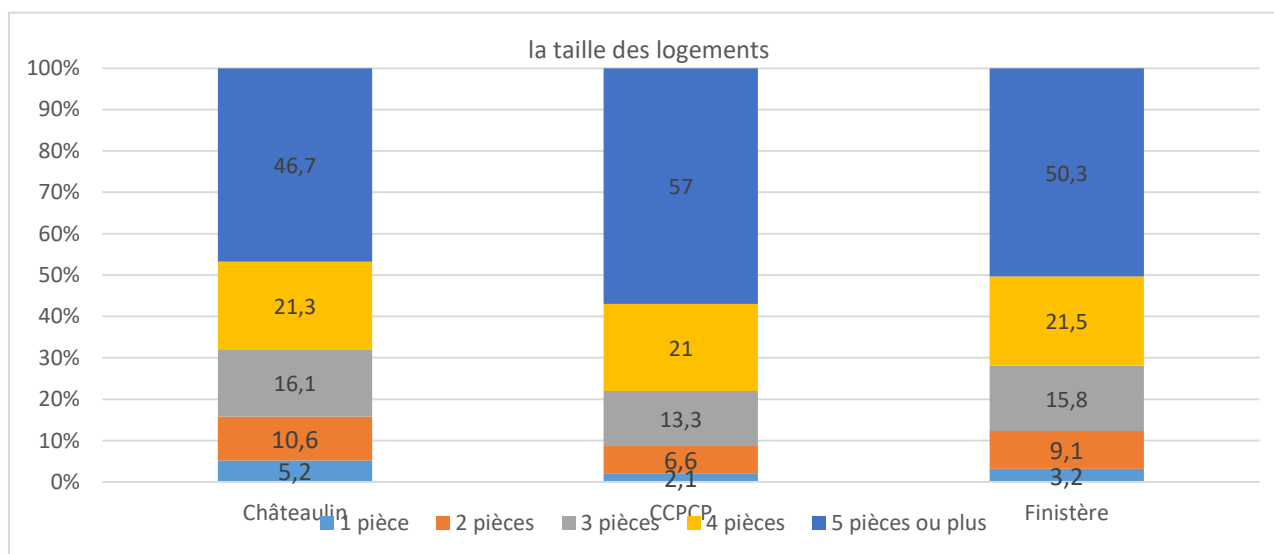


La taille des logements plus modeste

L'offre de logements sur la commune de Châteaulin est dominée par une sur représentation des logements de taille modeste. En effet, les logements dont le nombre de pièces est égale ou inférieur à 3 pièces constituent près de 31,9% du parc contre 22% pour la Communauté de Communes et 28,1% pour le département.

A l'inverse, les logements de grande taille (5 pièces ou plus) représente seulement 46,7% du parc contre 57% pour la Communauté de Communes et 50,3% pour le département.

Cette statistique confirme le statut de la commune de Châteaulin au sein de la Communauté de Communes.

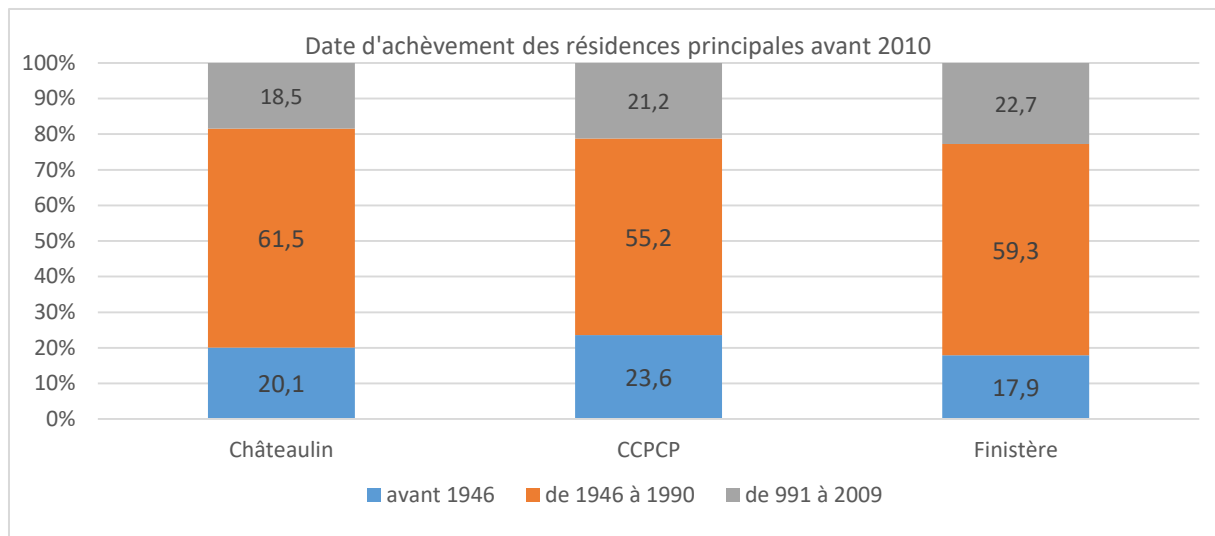


L'ancienneté du parc des résidences principales

La date d'achèvement des résidences principales avant 2010 met en évidence un certain nombre d'enseignements sur le territoire :

- La part des logements anciens (construits avant 1946) est moins élevée sur Châteaulin (20,1%) que sur la Communauté de Communes (23,6%). La proportion des logements anciens au niveau du département du Finistère (17,9%) est quant à elle inférieure à Châteaulin et à la Communauté de Communes.
- La part des logements construits entre 1946 et 1990 est plus importante sur Châteaulin (61,5%) que sur les deux autres territoires de référence. Cette donnée témoigne d'un développement urbain important de la commune de Châteaulin au cours de cette période.

- La part des logements construits de 1991 à 2009 est inférieure sur Châteaulin (18,50%) que sur les deux autres territoires de référence, ce qui souligne le ralentissement de la construction neuve sur Châteaulin depuis le début des années 1990.

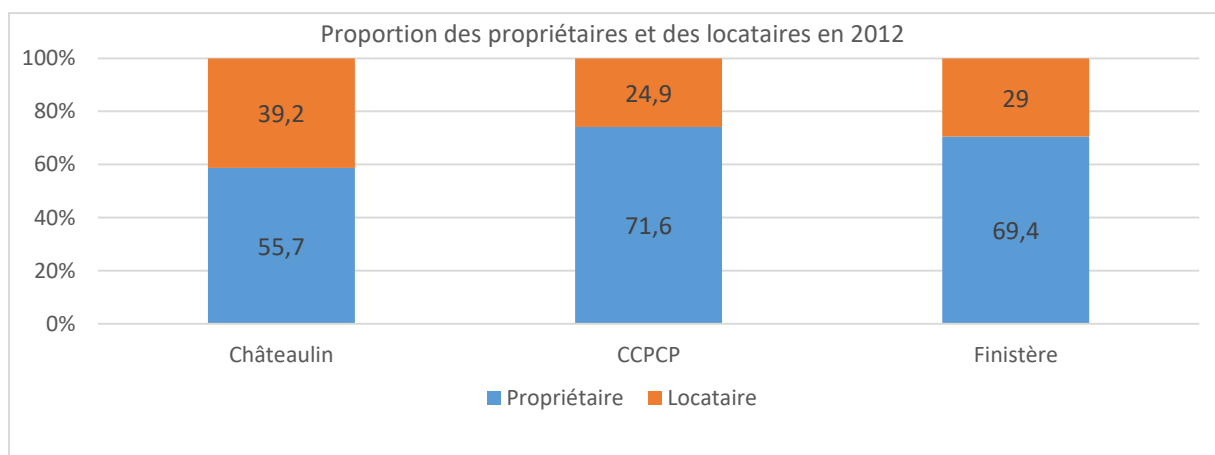


Une sous-représentation des propriétaires

Au niveau du statut d'occupation, la commune de Châteaulin se démarque des deux autres territoires de référence avec une proportion de propriétaires bien inférieure (55,7%) aux moyennes communautaires et départementales.

Les logements locatifs représentent ainsi plus du tiers (39,2%) des résidences principales.

La commune de Châteaulin présente une offre de logements locatifs relativement important, notamment par le biais d'appartements, dans le centre-ville.



Les logements sociaux : près des 2/3 du parc de la Communauté

La commune de Châteaulin compte, en 2012, environ 470 logements HLM loué vide, soit 18% du parc des résidences principales, ce qui représente près de 741 personnes.

La Communauté de Communes dispose en 2012, de 731 logements HLM loué vide, soit 10,4% du parc des résidences principales.

Il ressort que la commune de Châteaulin accueille près des 2/3 (58%) des logements sociaux de la Communauté de Communes, ce qui traduit une forte concentration de logements locatifs sociaux sur la ville centre.

Le parc locatif social se caractérise par une certaine ancienneté et un type d'habitat collectif, sous forme

d'immeubles de grande dimension, à proximité du centre-ville de Châteaulin.

Ce type de logements sociaux en habitat collectif ne correspond plus forcément à la demande actuelle qui s'oriente plutôt vers de la maison de ville, avec jardinnet.



L'OFFRE DE LOGEMENTS SPECIFIQUES

La commune de Châteaulin compte deux établissements destinés à l'accueil des personnes âgées : l'EHPAD de la ville Jouan d'une capacité de 80 places et la maison de retraite des Collines Bleues et pour laquelle la construction d'un nouvel établissement est en cours, en surplomb de l'Aulne, dans le quartier de Park Bihan.

La commune de Châteaulin accueille également une aire d'accueil des gens du voyage, créée en 2009 et d'une capacité d'accueil de 20 places de caravanes. Ce site d'accueil est localisé en bordure de la rocade de Quimill.

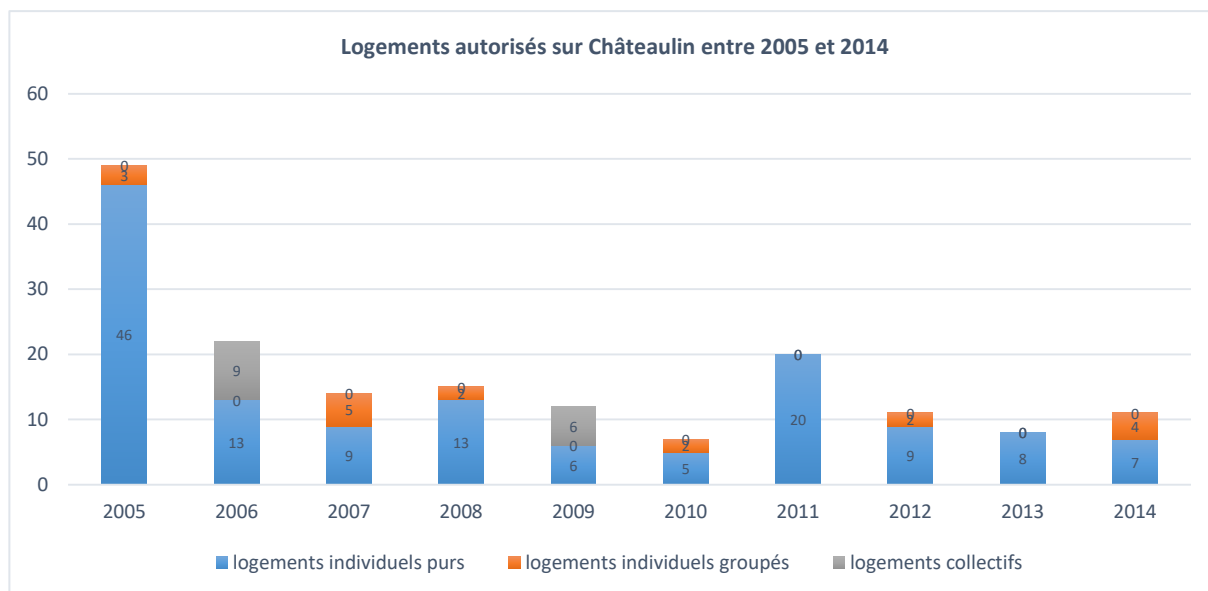
A RETENIR

- Après une augmentation significative entre 1982 et 2007, le nombre de ménages a diminué entre 2007 et 2012. Cette tendance est à mettre en relation avec la baisse de la population observée sur cette même période.
- Le nombre d'occupants par logement est en diminution sur la commune passant de 2,7 à 2 occupants par logements entre 1982 et 2012.
- Le parc de logements est à 87% occupé par des résidences principales. Cette proportion est bien plus élevée qu'à l'échelle de la Communauté de Communes (79%).
- Les logements vacants sont en augmentation sur la commune depuis 1999 ; ils atteignent près de 10% du parc de logements = potentiels de remise sur le marché important des logements vacants.
- Les logements collectifs sont bien représentés sur la commune (35% du parc), ce qui traduit le caractère urbain du territoire.
- Les logements de grande taille (4 pièces ou plus) sont sous représentés par rapport aux autres territoires de référence, ce qui peut constituer un frein à l'installation de familles sur Châteaulin.
- Les logements locatifs sociaux constituent près de 18% du parc des résidences principales (470 unités). La commune de Châteaulin concentre près des 2/3 des logements locatifs sociaux de la Communauté de Communes, avec un parc de logements vieillissant et en collectif. Ce parc n'est plus forcément adapté à la demande actuelle, d'où la nécessité de mener des réflexions d'aménagement sur certains sites.

1.3.4. Les caractéristiques du marché immobilier

UN RYTHME DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN DIMINUTION

La commune de Châteaulin a connu ces 10 dernières années un rythme de construction de logements assez modeste, avec une moyenne de **17,3 logements autorisés chaque année** (données Sitadel 2015 – Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer).



On observe sur cette période un pic de constructions de logements au cours des années 2005 et 2006 (près de 71 logements) qui s'explique en partie par la création de lotissements communaux et privés (Anna Marly, Jacqueline Auriol).

Sur les 173 logements autorisés entre 2005 et 2014, près de 136 logements, soit environ 78% des logements autorisés sont considérés comme des logements individuels purs, contre seulement 22% pour les logements individuels groupés ou collectifs.

Sur la période allant de 1995 à 2004, près de 370 logements neufs (individuels et collectifs) ont été réalisés sur la commune de Châteaulin, soit 37 logements neufs par an, notamment au travers de la réalisation de plusieurs opérations d'habitat d'envergure : résidence étudiantes, HLM d'Armorique Habitat, pavillons de l'école de Gendarmerie.

A la lecture de ces données, on observe une baisse significative de la construction de logements neufs sur la commune de Châteaulin depuis 2007, ce qui explique en partie la diminution de la population communale.

LE MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER

D'après le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes, le nombre de ventes entre 2005 et 2011, sur la commune de Châteaulin a été de 91 ventes, dont 66 ventes en lotissement et 25 ventes en diffus. Ces ventes représentent ainsi environ 19% des transactions à l'échelle de la Communauté de Communes.

Le prix moyen en m² de l'ensemble des terrains sur Châteaulin est passé de 42 euros/m² sur la période 2005-2007 à 55 euros/m² sur la période 2009-2011, soit une évolution de 31% (évolution de 32% sur la même période pour la Communauté de Communes).

Actuellement, la commune commerciale un lotissement communal, dans le secteur de Penmez, rue Ernest de Chamillard, au prix de vente de 49 euros/m².

La surface moyenne des terrains en m² sur la commune de Châteaulin (en lotissement et en diffus) est passé de 788 m² sur la période 2005-2007 à 655 m² sur la période 2009-2011, soit une diminution de la taille des terrains de 17%. Il est à noter que la commune de Châteaulin possède en moyenne, la surface de terrains la plus faible de la Communauté de Communes. Cette donnée paraît logique du fait du caractère urbain de la commune et de son statut de ville centre de l'intercommunalité.

En dernier lieu, le lotissement communal Ernest de Chamillard présente une surface moyenne des terrains de 544 m², avec 10 lots libres et 4 logements sociaux.

Sur la période 2005-2011, le nombre de ventes d'occasion sur Châteaulin s'est élevé en moyenne à 46 ventes par an, soit un total de 323 transactions.

On observe près de 245 ventes de maisons contre 78 ventes d'appartements. Ces données soulignent un marché dynamique des biens immobiliers d'occasion sur Châteaulin. En effet, le marché Châteaulinois représente environ 32% des transactions immobilières à l'échelle de la Communauté de Communes.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La politique de l'habitat est de compétence communautaire.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté en conseil communautaire le 15 octobre 2014 ; il s'étend sur la période 2014-2019. Les 4 orientations du PLH sont :

- une stratégie foncière au service de l'attractivité des centres villes et bourgs
- la réhabilitation du bâti ancien au service de la revitalisation des centres villes et bourgs
- l'accès au logement pour tous
- la gouvernance locale, une vision communautaire de l'habitat.

Le PLH s'appuie sur le scénario d'attractivité du projet de SCoT, par ailleurs adopté le 08 juin 2016 par le conseil communautaire de la CCPCP.

Le projet d'Aménagement et de développement Durable du Projet de SCoT souhaite préserver la capacité du territoire à accueillir de façon durable des flux humains et économiques diversifiés et maintenir une culture d'activité au sein d'un territoire remarquable par la qualité du cadre de vie qu'il offre à ses habitants ainsi qu'aux visiteurs.

Le scénario choisi tire ainsi bénéfice des synergies possibles entre les dynamiques productives de Châteaulin, celles du littoral et les ressources d'un réseau de bourgs ruraux attractifs présentant un bon niveau de services.

Le SCoT et le PLH souhaitent ne pas descendre sous une taille moyenne de 2,10 personnes par ménages en 2019 et en 2030, contre 2,18 personnes en 2009, soit une baisse de 3,7% entre 2009 et 2019 (contre -6% entre 1999 et 2009) puis un maintien jusqu'en 2030.

Le PLH prévoit la construction de 750 logements nouveaux entre 2014 et 2019, dont 235 logements aidés.

A l'échelle du territoire communautaire, Châteaulin est identifiée comme pôle principal. Il est ainsi noté que « pôle principal du SCOT, Châteaulin a vocation à renforcer fortement sa vitalité résidentielle et économique afin d'étendre son rayonnement et de diffuser ses dynamiques grâce au réseau de bourgs et de villages du territoire qui l'appuient. Ayant un rôle majeur pour le développement des transports et des fonctions supérieures nécessaires au positionnement économique du SCOT, il organise les grands flux internes et externes et assure l'élévation du niveau de services bénéficiant à l'ensemble du territoire et à son attractivité. »

Pour conforter ce rôle de « pôle principal », le PLH retient pour Châteaulin une production de 27 logements / an en moyenne (pour la période 2014-2019), soit 21% de la production totale communautaire. 30 % de cette production devra se faire dans le tissu urbain.

A RETENIR

- Le rythme de construction a été sur la période 2005-2014 nettement plus faible que sur la période 1995-2004, avec une moyenne passant de 37 logements/an à 17 logements/an.
- Les nouvelles constructions sont essentiellement des logements individuels (près de 78% des logements).
- Un prix du foncier plus élevé (53 euros/m²) sur Châteaulin que la moyenne de la CCPCP (50 euros/m²) et des communes voisines (38 euros/m² sur Cast, 48 euros/m² sur Port-Launay).
- une surface de terrain inférieure (655 m² entre 2009-2011) par rapport à la moyenne de la CCPCP (892 m²). cette surface de terrains tend à diminuer.
- Un marché de l'occasion particulièrement dynamique, celui-ci représentant près du tiers des transactions de la CCPCP.
- Conformément au Programme Local de l'Habitat de la CCPCP (période 2014-2019), avec lequel le P.L.U. doit être compatible, 27 logements / an devront être construits en moyenne sur Châteaulin, pôle principal de la CCPCP (pour la période 2014-2019) ; 30 % de cette production de logement devra se faire dans le tissu urbain, et un tiers devront être des logements « aidés »¹.

¹ Logements « aidés » = ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).

1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

1.4.1. Les équipements de superstructure

En tant que chef-lieu d'arrondissement et pôle urbain structurant à l'échelle du centre Finistère, Châteaulin est doté d'un niveau d'équipements complets et dont le rayonnement dépasse le territoire communautaire. En effet, la commune exerce une influence forte, notamment en matière d'enseignements, sur un vaste territoire allant de la Presqu'île de Crozon jusqu'à Châteauneuf du Faou en passant par Pont de Buis.

LES SERVICES PUBLICS

Chef-lieu d'arrondissement et sous-préfecture, Châteaulin bénéficie d'un équipement administratif complet.

- Sous-Préfecture
- Hôtel des impôts
- Pôle aménagement et territoire de la DDTM de l'arrondissement de Châteaulin
- Gendarmerie
- Chambre d'Agriculture
- Tribunal
- Service du cadastre
- Pôle emploi
- Les services communaux
- Le siège de la Communauté de Communes et des services techniques communautaires
- 1 office de tourisme
- 1 bureau de poste

Ces organismes participent largement à l'emploi de Châteaulin et en font une commune à dominante administrative.

L'ENSEIGNEMENT ET LA PETITE ENFANCE

La commune de Châteaulin est pourvue d'un niveau d'équipements scolaires particulièrement développé et qui rayonne au-delà de la CCPCP, sur un vaste bassin de vie allant de la Presqu'île de Crozon jusqu'à la région de Pleyben et l'Aulne Maritime.

Ces équipements de formation vont ainsi des écoles maternelles jusqu'à l'enseignement supérieur, ce qui permet à la commune d'accueillir près de 3 050 élèves scolarisés dans les différents établissements. On note également la présence d'une structure d'enseignement spécifique dépendant du Lycée Jean Moulin et accueillant des enfants épileptique, Toul Ar C'Hoat.

Depuis 2008, on constate une stabilisation des effectifs scolaires, autour de 3 000 élèves.

S'agissant des effectifs des maternelles et des primaires, on observe toutefois sur cette même période une diminution des effectifs (- 50 élèves entre 2008 et 2015), ce qui peut s'expliquer, par une diminution de la population communale sur cette même période.

	2008/2009		2009/2010		2010/2011		2011/2012			2012/2013			2013/2014			2014/2015			2015/2016		
MATERNELLES	réel	+ non comptés	réel	+ non compt	réel	+ non comp	inscrits	+ non comp	pré se	inscrits	+ non comp	pré sent	inscrits	+ non sen	pré sen	inscrits	+ non la	présent la	inscrits	+ non	prése nt à
KERJEAN	77	10	77	3	80	1	77	2	75	74		72	81		78	79		73	80		72
KERNEIS	79	2	72	6	77		75	1	68	70		68	78		70	75		70	73		71
LA PLAINE	86		85		93		92			80		74	76			77		65	81		71
DIWAN	9	4	17		12		14			16		15	10			11		9	12		12
TOTAL	251	267	251	260	262		258			240			245			242			246		226
PRIMAIRES																					
M. CURIE	263	**	243	**	252		261			259			246			229			245		
LA PLAINE	146		137		132		134			130			123			137			137		
TOUL AR C'HOAT	20		13		13		16			20			12			10			12		
DIWAN	3		6		8		7			9			11			9			8		
TOTAL	432		399		405		418			418			392			385			402		
TOTAL CYCLE	699		659		666		676			658			637			627			648		
COLLEGES																					
ST LOUIS	426		442		450		453			465			455			471			450		
J. MOULIN	501		496		481		461			499			489			496			498		
TOUL AR C'HOAT	49		51		63		52			45			48			48			50		
TOTAL	976		989		994		966			1 009			992			1 015			998		
LYCEES																					
LEGTA	327		310		289		285			275			290			291			276		
ST LOUIS	246		300		270		277			275			288			312			351		
J. MOULIN	504		488		452		436			438			466			476			494		
TOTAL	1 077		1 098		1 011		998			988			1 044			1 079			1 121		
FORMATION PRO.																					
CFA	180		160		160		140			160			160			160			130		
TOTAL	180		160		160		140			160			160			160			130		
POST BAC																					
J. MOULIN	36		36		33		23			36			35			35			35		
LEGTA	48		77		80		75			70			70			70			70		
ST LOUIS	41		28		44		38			38			43			46			46		
TOTAL	125		141		157		136			144			148			151			151		
TOTAL GENERAL	3 057		3 047		2 988		2 916			2 959			2 981			3 032			3 048		

La commune dispose d'un équipement destiné à l'accueil des enfants âgés à 0 à 3 ans et géré par l'association « le nid de coucous ». Cette structure regroupe une crèche et une halte-garderie. En dehors de cette structure, un réseau d'assistantes maternelles assure la garde des enfants.

LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

En matière d'équipements culturels et de loisirs, la commune est également dotée d'un niveau complet permettant de répondre aux besoins de la population du bassin de vie. Elle dispose également d'un tissu associatif particulièrement riche.

Aussi, la commune de Châteaulin rassemble de nombreux équipements culturels et de loisirs, et notamment les équipements communautaires.

Châteaulin constitue une ville sportive, avec de nombreux rassemblements et manifestations, dont les boucles de l'Aulne, compétition cycliste de renommée nationale.

- La piscine avec la réalisation à partir de fin 2016 d'un nouvel équipement communautaire dans le secteur de Park Bihan,
- Le stade de football E Piriou et la piste d'athlétisme attenante
- Le gymnase Mao
- Les tennis couverts et de plein air à Penmez
- Le terrain de rugby de Penmez
- Le terrain de football de Banine
- Le complexe sportif à proximité du Juvenat
- des structures d'accueils pour le kayak et l'aviron
- Une maison pour tous
- Une bibliothèque
- Un cinéma

- L'espace Coatigrac'h
- La maison du cyclisme (dans l'ancienne Gare, côté rive droite)
- L'école de musique et de danse (le Gerموir)
- L'observatoire aquatique
- Les gradins cyclistes, avenue Louison Bobet (site aujourd'hui interdit au public pour cause d'éboulements)
- La salle des fêtes dans l'enceinte de la mairie
- La salle Agora
- Un parcours de bi-cross
- Plaine de sport de la Petite Gare

Ces équipements sont principalement localisés sur la rive droite de l'agglomération de Châteaulin, dans le quartier de Park Bihan.

La commune a toutefois souhaité rééquilibrer l'offre en matière d'équipements publics sur la rive gauche, au travers de la réalisation dans l'ancien gerموir, de l'école de danse et de musique.

Dans le cadre de la mise en place du PLU, il conviendra de définir des emprises foncières en vue de la restructuration ou la création d'équipements publics. Ces deux principaux sites d'accueil des équipements sportifs et de loisirs identifiés dans le cadre du diagnostic sont : le quartier de Park Bihan, rive droite et le plateau de la Gare, rive gauche.

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Selon le diagnostic du SCOT, la commune de Châteaulin rassemble la majorité (62%) des professionnels de la santé (médecin, infirmier, kiné, opticiens) du territoire communautaire.

Elle accueille également 2 établissements de santé sur son territoire :

- La clinique Kerfriden regroupant un centre psychiatrique et un hôpital de jour, située en centre-ville,
- Un hôpital de jour et un centre médico-psychologique.

A RETENIR

- Châteaulin possède un très bon niveau d'équipements, notamment dans les domaines scolaires, sportifs et culturels et rayonnant sur un bassin de vie plus important que le territoire communautaire. Cette spécificité constitue un atout majeur pour l'attractivité du territoire.
- La vie associative est dynamique et diversifiée.
- La commune a entrepris depuis plusieurs années la réalisation d'un pôle « équipement » dans le quartier de Park Bihan. Aussi, le PLU devra mettre en œuvre les conditions de son développement, au travers de la définition d'emprises foncières.

EDIFICES ET LIEUX PUBLICS

SERVICES PUBLICS

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)	D/6
CENTRE DÉPARTEMENTAL D'ACTION SOCIALE (CDAS)	E/5
CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS	D/6
CENTRE D'INFORMATIONS ET D'ORIENTATIONS SOCIALES (CIOS)	D/6
COMMUNAUTE DE COMMUNES	C/6
CONSEIL GÉNÉRAL DU FINISTÈRE (ANTENNE)	D/6
DÉCHETTERIE DU PÉRÉN : VOIR PLAN AU VERSO	F/2
EHPAD de « LA VILLE JOUAN »	D/5
EHPAD « LES COLLINES BLEUES »	D/5
GARE SNCF	C/5
GENDARMERIE	E/7
HÔTEL DES IMPÔTS	C/6
MAIRIE	D/5
MAISON DE L'EMPLOI	C/6
OFFICE DE TOURISME	D/5
POLICE MUNICIPALE (SOUS LA MAIRIE)	D/5
POSTE	D/5
SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX	B/5 ET E/7
SOUS-PRÉFECTURE	C/6

ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

CENTRE DE TOUL AR C'HOAT (PRIMAIRE ET COLLÈGE)	D/3
ÉCOLE MATERNELLE KERJEAN	C/6
ÉCOLE MATERNELLE KERNEIS	D/6
ÉCOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE DIWAN	D/6
ÉCOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE SAINT-JOSEPH	D-E/5
ÉCOLE PRIMAIRE MARIE CURIE	D/6
COLLÈGE ET LYCÉE SAINT LOUIS	D/6
COLLÈGE ET LYCÉE JEAN MOULIN	D/6
LYCÉE AGRICOLE ET HORTICOLE DE L'AULNE (LEGA)	E/6

EQUIPEMENTS CULTURELS

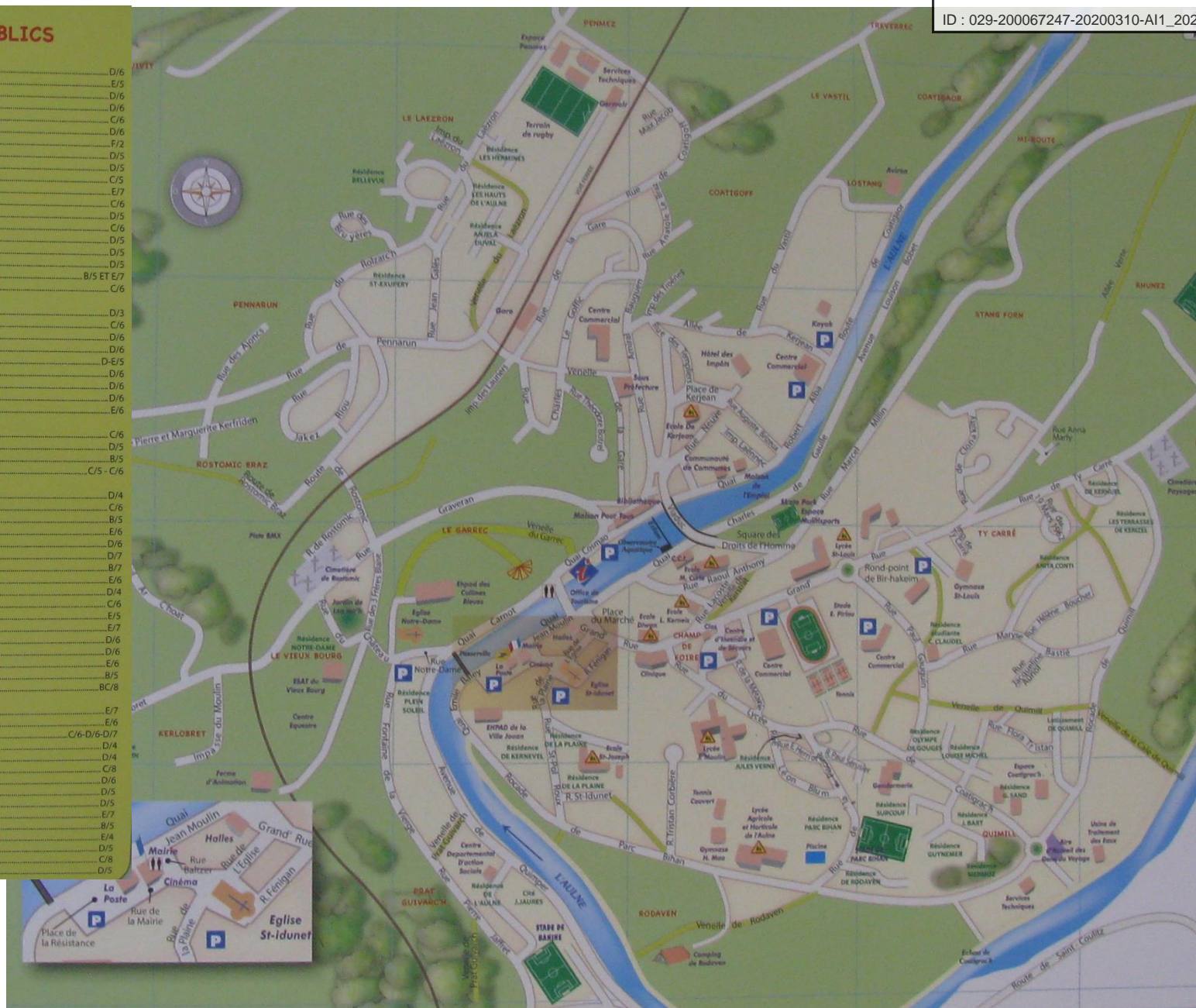
BIBLIOTHÈQUE MUNICIPALE PERRINE DE GRISSAC	C/6
CINÉMA AGORA	D/5
GERMOIR	B/5
MAISON POUR TOUS (MPT)	C/5 - C/6

EQUIPEMENTS SPORTIFS

CENTRE EQUESTRE	D/4
ESPACE MULTISPORTS	C/6
GERMOIR	B/5
GYMNASSE HERVÉ MAO	E/6
GYMNASSE MARIE CURIE	D/6
GYMNASSE SAINT-LOUIS	D/7
LOCAL AVIRON	B/6
PISCINE	E/7
PISTE DE BMX	D/4
SKATE PARK	C/6
STADE DE BANINE	E/5
STADE DE PARC BIHAN	E/7
STADE EUGÈNE PIRIOU	D/6
TENNIS	D/6
TERRAINS COUVERT	E/6
TERRAIN DE RUGBY	B/5
TERRAINS DE SPORTS DU JUVENAT	B/C/8

DIVERS

AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	E/7
CAMPING DE RODAVEN	E/6
CENTRE COMMERCIAL	C/6-D/6-D/7
CENTRE DU VIEUX BOURG	D/4
CIMETIÈRE DE ROSTOMIC	D/4
CIMETIÈRE PAYSAGER DE KERHUEL	C/8
CLINIQUE	D/6
ÉGLISE NOTRE-DAME	D/5
ÉGLISE SAINT-IDUNET	D/5
ESPACE COATIGRACH	E/7
ESPACE PENMEZ	B/5
FERME D'ANIMATION	E/4
HALLS (LES)	D/5
JUVENAT (LE) – INSTITUTION NOTRE-DAME	C/8
SALLE DES FÊTES (SOUS LA MAIRIE)	D/5



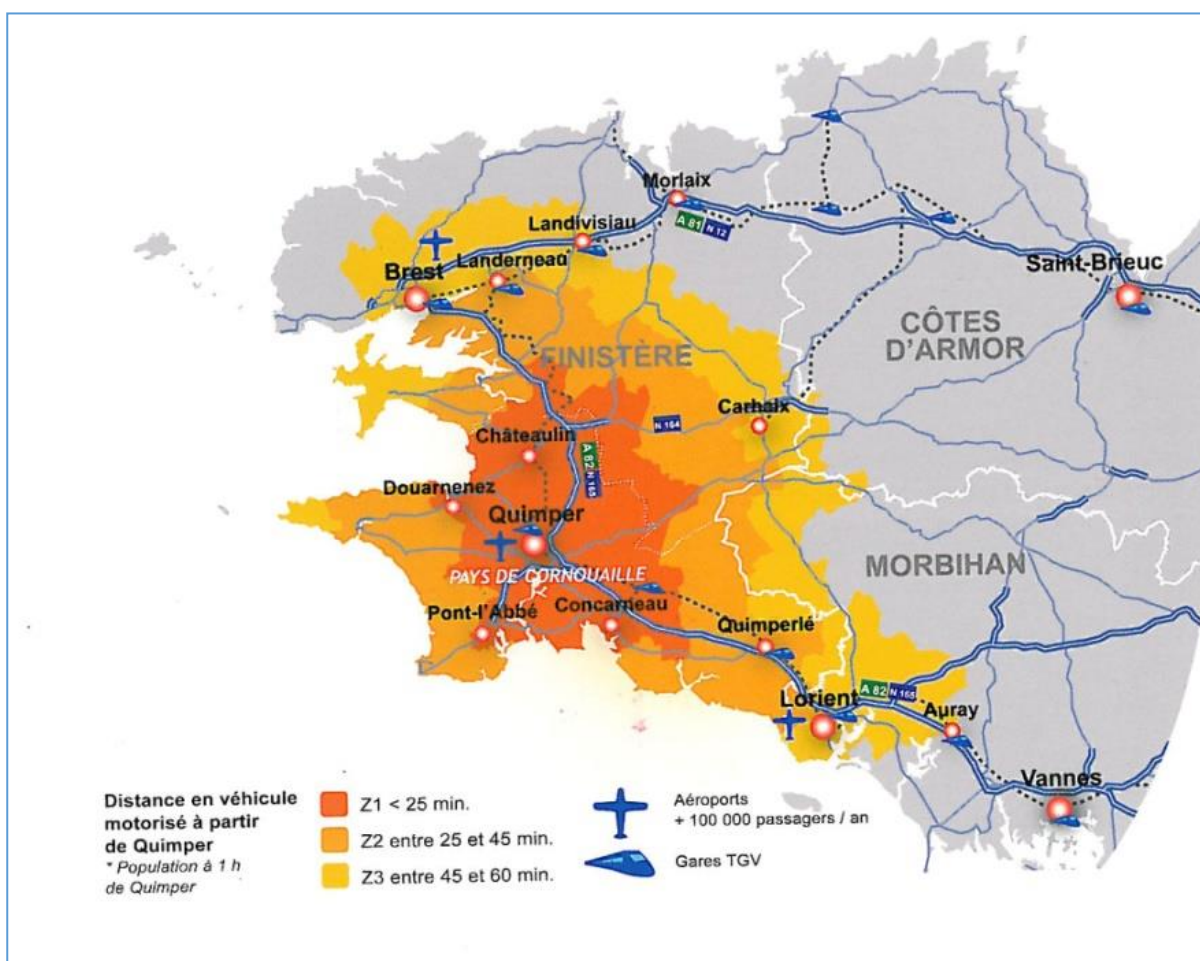
1.4.2. Les infrastructures de transport

Bénéficiant d'une bonne desserte routière et ferroviaire, le territoire de Châteaulin représente un nœud routier et un carrefour stratégique à l'échelle du département du Finistère. Elle occupe en effet une position de carrefour à l'interface entre le Pays de Cornouaille au Sud et l'agglomération Brestoise au Nord et entre la Presqu'île de Crozon à l'Ouest et le centre Finistère à l'Est.

1.4.2.1 Le réseau routier

Le territoire est ainsi irrigué par deux infrastructures routières performantes qui jouent un rôle majeur dans l'organisation du territoire Finistérien :

- La RN 165 reliant Brest à Nantes traverse la portion Est du territoire selon une orientation Nord/Sud. Cet axe structurant connectant les deux principales agglomérations Finistériennes et dont les flux journaliers 2010 avoisinent les 30 000 véhicules jour, est doté d'un échangeur sur le territoire communal au niveau du Pouillot.
- La RN 164 reliant Châteaulin à Rennes, est raccordée à la RN 165 au niveau de l'échangeur du Pouillot. Cet axe majeur qui assure la desserte du Centre Bretagne constitue également une infrastructure stratégique et dont le trafic journalier entre Châteaulin et Pleyben s'élève à environ 9 600 véhicules jours.



Source : CCI de Quimper Cornouaille

En complément de ces deux infrastructures routières majeures, le territoire est également maillé par un réseau de routes départementales denses participant à la desserte de l'agglomération Châteaulinoise ou des territoires voisins (Presqu'île de Crozon, le Porzay, le Pays de Douarnenez) :

- La RD 887 reliant la Presqu'île de Crozon à l'échangeur du Pouillot constitue un axe stratégique dans la desserte de la Presqu'île de Crozon et de la partie Nord du Porzay. Sur le territoire communal, elle présente une orientation Ouest-Est depuis Ty Glaz jusqu'à l'échangeur du Pouillot. Traversant le cœur de l'agglomération, cette voie supporte un trafic journalier important de l'ordre de 5 712 véhicules jours en 2010, dont 9% de poids lourds.
- La RD 770 reliant Châteaulin à l'échangeur de Ty Raden sur la RN 165, via Port Launay constitue l'ancienne voie nationale qui assurait les liaisons entre Brest et Quimper. Dans sa partie Amont depuis Banine jusqu'au Grand Pont, elle supporte un trafic relativement modeste de l'ordre de 2 366 véhicules tandis que dans sa portion aval vers Port Launay, elle est marquée par un trafic journalier plus dense de l'ordre de 5 163 véhicules, dont 4% de poids lourds. A noter néanmoins, une réduction significative du trafic routier sur cet axe, de près de 10% en raison notamment de la mise en service du contournement Nord-Ouest de Quimper.
- La RD 7 reliant Châteaulin à Douarnenez, via le Porzay, représente un axe de transit important entre le Pays de Douarnenez et la RN 165. Parcourant la portion Ouest du territoire communal depuis Ty Glaz jusqu'au Bois Saint Gildas, cette voie supporte un trafic journalier d'environ 3 897 véhicules, dont 8% de poids lourds. A noter néanmoins, une réduction significative du trafic routier sur cet axe, de près de 10% en raison notamment de la mise en service du contournement Nord-Ouest de Quimper.
- La RD 48 reliant le secteur du Pouillot au Cloître Pleyben représente un axe secondaire de desserte locale et dont le trafic journalier demeure relativement modeste (1538 véhicules jours).
- La RD 88 reliant l'échangeur du Pouillot à la RD n°48, via la zone d'activités de Kroas Hent.

En dehors de ces voies nationales et départementales, le territoire est irrigué par un réseau de voies communales et rurales qui permettent la desserte des hameaux et des écarts en secteur rural.

1.4.2.2 La problématique du franchissement de l'Aulne

Le territoire de Châteaulin, en raison de sa position de carrefour, est confronté depuis de nombreuses années à des difficultés liées à la saturation du réseau routier au sein de l'agglomération, particulièrement au niveau des Quais De Gaulle et Cosmao, ainsi qu'au niveau de la rue Graveran.

Ces conditions de circulation difficiles au sein de l'agglomération constituent un handicap important pour le dynamisme du centre-ville et contribuent également à des disparités spatiales entre les deux rives formant l'agglomération.

Ainsi, le franchissement de l'Aulne au niveau du centre-ville de Châteaulin est un enjeu majeur pour la commune mais également pour l'ensemble de la CCPCP et au-delà (Presqu'île de Crozon et Pays de Douarnenez).

Le SCOT de la CCPCP comporte dans le document d'orientations et d'objectifs une orientation dont voici les termes :

« Le SCOT soutient le projet d'un nouveau franchissement de l'Aulne dans Châteaulin qui permet en parallèle de hiérarchiser les flux relevant du transit de ceux liés à l'accès et aux échanges de proximité motorisés et piétons avec le centre-ville. Le projet n'écartera pas l'opportunité, à terme, d'étudier une gestion amont des flux de transit estivaux vers Crozon qui pourrait s'appuyer sur un itinéraire alternatif passant par le Sud et se greffant à l'échangeur de Ti-Hemon/Châteaulin Sud (en utilisant les infrastructures existantes) afin d'éviter la traversée des centres villes, dont celui de Châteaulin. Les documents d'urbanisme prévoient les espaces éventuellement nécessaires à la réalisation de ces ouvrages et infrastructures.

1.4.2.3 Les modes de transports alternatifs

LA DESSERTE FERROVIAIRE

La commune de Châteaulin est desservie par la ligne ferroviaire reliant Brest à Quimper. La gare de Châteaulin, localisée sur la rive gauche de la ville bénéficie de 6 à 9 aller-retour par jour, elle est fréquentée en 2010 par 24 000 voyageurs par an sur la liaison Châteaulin/Quimper et 12 000 voyageurs par an sur la liaison Châteaulin/Brest.

Dans le cadre de la modernisation de la ligne Brest/Quimper, un doublement du nombre de dessertes quotidiennes est prévu à l'horizon 2030. Afin d'améliorer la synergie entre les bassins de vie de Brest et Quimper, la durée du trajet jusqu'ici d'1h30 en moyenne sera réduite à 1h. La gare de Châteaulin a été réhabilitée dans le cadre du programme régional de modernisation.

La gare, implantée sur les hauteurs de Châteaulin rive gauche, constitue un point d'entrée sur le territoire mais n'est pas reliée aux différents bourgs ni au centre-ville de Châteaulin. Ce quartier, à l'écart des axes de communication structurants et du centre-ville de Châteaulin, n'est pas un élément moteur dans la dynamique territoriale de l'agglomération.

De plus, l'absence de transport en commun et de piste cyclable ne lui permet pas de jouer son rôle de pôle d'échanges multimodal.

Afin de redynamiser cet espace urbain stratégique, la commune mène une réflexion globale d'aménagement du plateau de la Gare portant sur les transports, les déplacements, l'habitat, le commerce, les équipements et les services. L'ambition de la commune est double, au travers d'une part du renforcement du pôle d'échange multimodal de la Gare au sein de la CCPCP, et d'autre part de l'aménagement d'un quartier de ville aux fonctions urbaines diversifiées.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT « **soutient ainsi le renforcement de la desserte ferrée sur la ligne Quimper/Brest afin de donner à la gare de Châteaulin la capacité de développer l'intermodalité et d'y relier un réseau de transports collectifs attractifs à l'échelle du territoire.** »



LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

La commune de Châteaulin est desservie par plusieurs lignes du réseau de transport en commun Penn Ar Bed du Conseil Départemental du Finistère.

Les lignes desservant la commune de Châteaulin sont les suivantes :

- **La ligne 31 Quimper-Brest** : cette ligne assurant la liaison entre les deux principales agglomérations Finistériennes dessert sur Châteaulin plusieurs sites : la gare SNCF, l'office de tourisme et l'échangeur du Pouillot. Elle assure en semaine près de 4 trajets quotidiens et 1 trajet quotidien le week-end.
- **La ligne 35 Carhaix-Châteaulin** : cette ligne assurant la desserte du centre-Finistère s'arrête à l'échangeur du Pouillot, à l'office de tourisme et à la gare SNCF de Châteaulin. Cette ligne assure 5 trajets quotidiens.

- **Les lignes 61 et 62 Carhaix-Châteaulin le Pouillot-Brest et Carhaix-Châteaulin le Pouillot-Quimper** : ces lignes qui assurent les dessertes des agglomérations de Brest et Quimper depuis Carhaix, s'arrêtent au niveau de l'échangeur du Pouillot.
- **2 lignes de TAD (transport à la demande) à l'échelle de la Communauté de Communes vers Quimper et Châteaulin** : la commune de Châteaulin s'inscrit également au cœur d'un réseau de transport à la demande, à l'échelle de la Communauté de Communes.

Il est également à signaler que depuis 2013, la Communauté de Communes a mis en place, en partenariat avec le Conseil Départemental du Finistère, des liaisons en navettes vers les plages du littoral de la Communauté de Communes. Ces liaisons desservent l'ensemble des communes du territoire, dont Châteaulin.

La commune de Châteaulin est particulièrement bien desservie par le réseau public Penn Ar Bed, ce qui permet de la relier quotidiennement et avec un niveau de services performants aux principales agglomérations du Finistère.

Toutefois, les liaisons entre Châteaulin et les autres communes de la CCPCP sont assez modestes (hormis le TAD), ce qui constitue une fragilité dans le cadre des dynamiques économiques et résidentielles internes au territoire.

Sur cette problématique, le document d'orientations et d'objectifs du SCOT a pour ambition de « *développer les mobilités alternatives à la voiture, pour connecter Châteaulin aux autres pôles du territoire et offrir un accès performant aux pratiques touristiques.* »

Les principales pistes de réflexion pour la commune de Châteaulin sont les suivantes :

- Accroître l'offre en transport collectif entre le littoral et l'arrière-pays du SCOT ;
- Connecter Châteaulin et le pôle économique Est du territoire à Pleyben et Carhaix d'une part, et à Douarnenez et Audierne, d'autre part.

LES DEPLACEMENTS DOUX

La commune de Châteaulin est pourvue d'un réseau de cheminements doux relativement dense et étoffé qui contribue à la découverte du territoire et facilite les déplacements quotidiens au sein de l'agglomération. La commune dispose ainsi d'un réseau important de chemins de randonnée contribuant ainsi à la découverte du territoire :

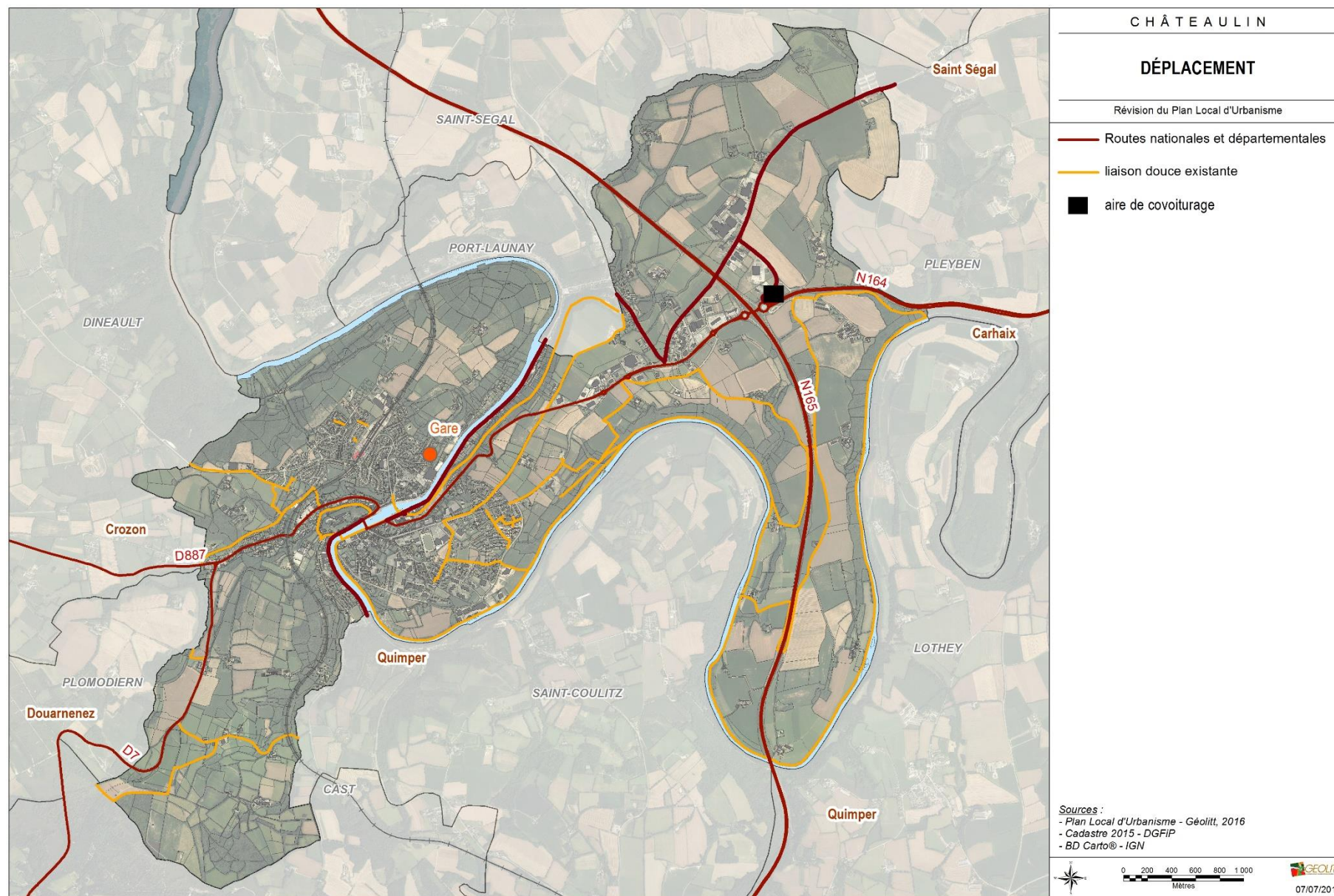
- PR des Collines Bleues
- PR de l'Aulne au Menez Hom
- Le chemin de halage

La commune a également balisé des circuits de découverte autour du patrimoine architectural et naturel du territoire :

- Circuit n°1 : de la gare au canal
- Circuit n°2 : la chapelle Notre-Dame de Kerluan
- Circuit n°3 : le halage
- Circuit n°4 : le centre historique

Dans le cadre du schéma départemental vélo réalisé par le Conseil Général du Finistère, le territoire de Châteaulin est concerné par la réalisation de la voie verte Camaret - Carhaix.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, il s'agira de mettre en œuvre les conditions d'un développement des déplacements doux sur le territoire, tant au niveau des déplacements quotidiens, qu'au niveau des déplacements à dominante ludique. Une attention particulière sera ainsi portée sur l'articulation entre les futures zones résidentielles et le centre-ville, ainsi que sur le raccordement des zones d'activités (plateau économique Est) à l'agglomération.



1.4.2.4 Inventaire des capacités de stationnement

Le diagnostic établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La commune de Châteaulin possède un parc de stationnement de véhicules motorisés particulièrement développé, notamment dans le centre-ville.

Les parcs de stationnement de véhicules motorisés sont inventoriés :

- A condition qu'ils comportent au moins 2 places de stationnement,
- Qu'ils ne soient pas linéaires le long des voies,
- Qu'ils soient matérialisés (emplacements marqués au sol),
- Qu'ils soient publics.

Ils sont délimités sous forme d'une emprise surfacique avec une estimation du nombre d'emplacements. Le nombre réel de places de stationnement est supérieur à l'ensemble des stationnements identifiés sur la cartographie, en raison de la méthodologie décrite ci-dessus. **On comptabilise ainsi près de 647 places de stationnement sur l'ensemble de la commune de Châteaulin (sans compter les stationnements linéaires le long des voies).**

En matière de parcs pour vélos, la commune ne dispose pas à proprement parlé de sites dédiés. Il n'y a qu'environ 10 portes vélo en centre-ville.

Une borne électrique est en cours d'installation pour 2 véhicules, au niveau du parking de la plaine, en centre-ville. Une autre borne doit être installée sur l'aire de covoiturage du Pouillot prochainement.

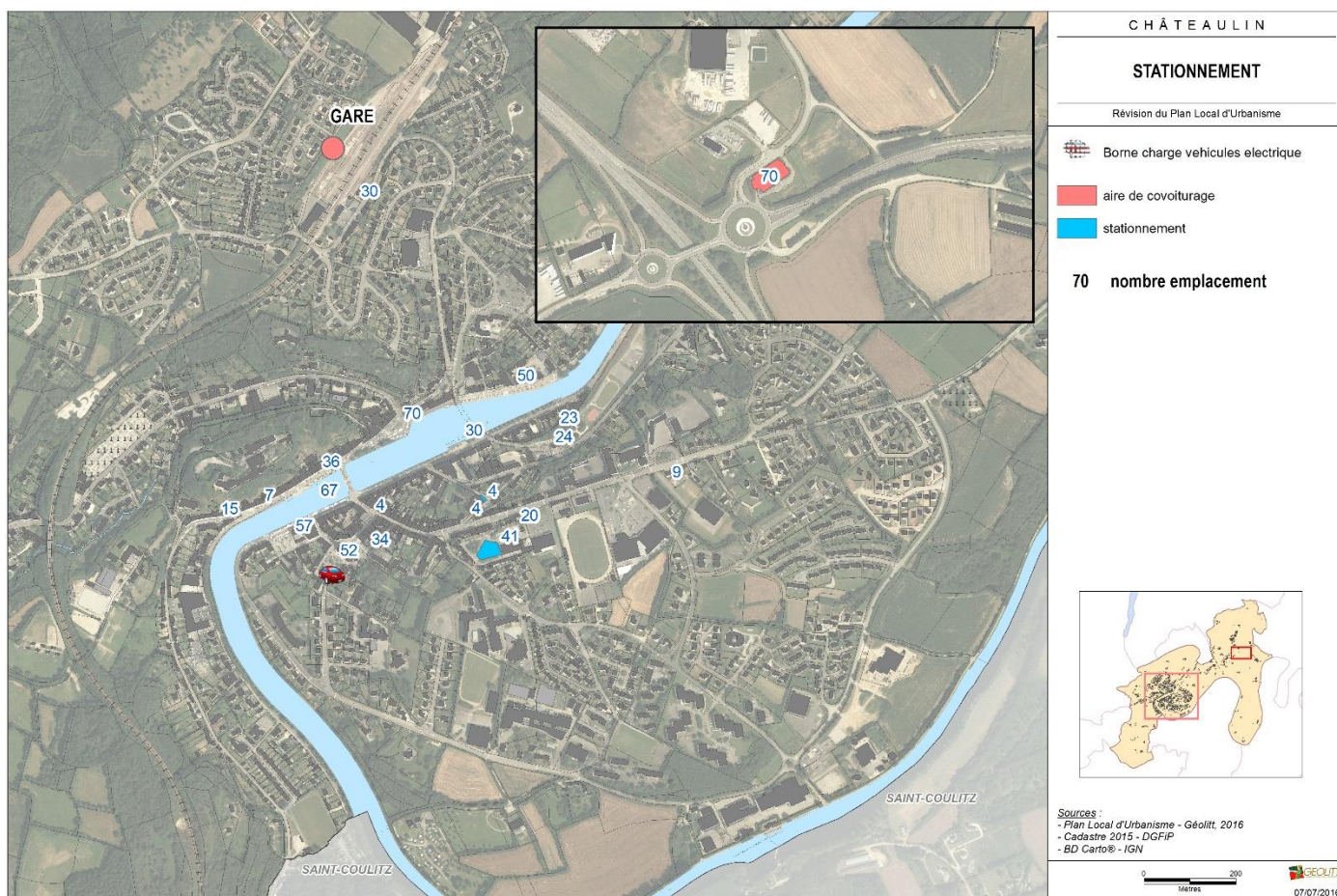
On note également la présence d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur du Pouillot, gérée par le Conseil Départemental et d'une capacité d'environ 70 places. Une extension de cette aire de covoiturage est actuellement en cours, afin d'offrir une capacité d'accueil plus importante, sur un site stratégique à l'intersection des RN 165 et 164.



Stationnement non retenu



stationnement retenu



A RETENIR

- Châteaulin possède une desserte routière de qualité, au travers des accès aux RN 165 et n°164, via l'échangeur du Pouillot. La commune constitue un nœud routier majeur à l'échelle du Finistère.
- Châteaulin est confrontée depuis de nombreuses années à des difficultés de circulation au niveau du franchissement de l'Aulne, ce qui nuit aux relations avec son arrière-pays (le Porzay et au-delà la Presqu'île de Crozon) et au fonctionnement du centre-ville de Châteaulin.
- Châteaulin héberge une gare sur la ligne ferrée Quimper-Brest :
 - Localisation périphérique de la gare et mal connectée au fonctionnement de l'agglomération et de la Communauté de Communes.
 - Incertitudes sur le devenir de la ligne Quimper-Brest
- La commune est bien desservie par le réseau de bus Penn Ar Bed :
 - Bonnes connexions avec les agglomérations du Finistère.
 - Manque de liaisons entre Châteaulin et le reste de la Communauté de Communes.
- La commune est dotée d'un réseau de déplacements doux important mais qui présente quelques ruptures : exemple, vers la Gare ou le pôle économique Est.
- Une capacité de stationnement développée, notamment dans le centre-ville mais qui mérite d'être étoffée en périphérie (aire de covoiturage dans la portion Ouest de l'agglomération).

1.4.3. Les communication numériques

Extrait du diagnostic du SCOT :

« Les capacités d'échanges immatériels du territoire et la qualité de sa desserte influent sur sa compétitivité économique d'une part mais joue également un rôle social d'accès à l'information et à l'échange. Dans un contexte d'utilisation croissante des technologies internet (télétravail, visioconférence, sauvegarde sur serveur distant...) l'accès à un débit internet suffisant sera nécessaire afin de conserver les entreprises en place, en attirer de nouvelles et répondre aux besoins des ménages.

Le déploiement de la fibre optique et la montée en débit constituent des enjeux stratégiques en terme d'aménagement du territoire.

En dehors des zones denses et très denses le déploiement du Très Haut Débit se fera à l'initiative des collectivités. Afin de bénéficier des financements du fond d'aménagement numérique, un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique est élaboré à l'échelle départementale ou régionale. La Région Bretagne a confié le soin à chaque pays d'élaborer une stratégie d'aménagement numérique.

La première phase de déploiement (2014-2018) concerne la commune de Châteaulin au travers d'un déploiement de la fibre optique sur le territoire. Ce déploiement permettra d'accroître l'attractivité économique du territoire et répondre aux besoins de la population.

1.4.4. Les réseaux divers

NB : Cette partie consacrée aux réseaux divers contient les éléments les plus importants des diverses études sanitaires réalisées en parallèle du PLU. Cette partie reprend des informations issues du Porter à Connaissance fournie par la Préfecture du Finistère. Aussi, pour une analyse plus approfondie de ces thématiques, il convient de consulter dans les annexes sanitaires du PLU qui comportent les notices relatives à l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement et au zonage d'assainissement pluvial.

1.4.4.1 Le réseau d'eau potable

La commune de Châteaulin est alimentée en eau potable par différentes ressources :

- L'eau produite par les captages communaux de Menez Quelec'h et de Prat Ar Rouz et qui font l'objet d'une déclaration d'utilité publique ; le traitement est assuré par la station du Loc'h.
- L'eau produite par le syndicat mixte de l'Aulne qui dispose des prises d'eau de Coatigrac'h et de Prat Hir et qui font l'objet d'une déclaration d'utilité publique.
- La partie haute de la ville, le quartier «du Château » est alimentée uniquement par l'eau du syndicat de l'Aulne, le reste de la commune par l'eau de la station du Loc'h.

Ces captages sont les suivants :

Sites concernés	Intitulé de la servitude	Date de l'arrêté préfectoral
Coatiliger : communes de Châteaulin et Saint Ségal	Captage et forage de Coatiliger	25 septembre 2003
Prat Ar Rouz et Menez Quelec'h : communes de Châteaulin et de Cast	Captages de Prat Ar Rouz et de Menez Quelec'h	22 octobre 2007
Prat Hir : communes de Saint-Coulitz, Châteaulin, Lothey et Pleyben.	Prise d'eau de Prat Hir	19 mars 2013
Coatigrac'h : communes de	Prise d'eau de Coatigrac'h	19 mars 2013

Saint-Coulitz et Châteaulin

Ces captages affectent principalement des secteurs agricoles et naturels de la commune de Châteaulin. Toutefois, quelques secteurs urbanisés ou à urbaniser identifiés au POS en vigueur sont concernés par le périmètre P2 de la prise d'eau de Coatigrac'h.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Parcelles situées entre la rocade de Quimill et le canal, dans le secteur de Quimill Bihan,
- Parcelles localisées entre la voie communale n°6 et le Canal, dans les secteurs du Juvénat et de Penfeunteun,
- Parcelles localisées entre la RD n°887 et le Canal, dans les secteurs de Stang Ar Garront, Penn Ar Roz et Run Ar Puns.

Ce périmètre rapproché 2 fait l'objet de prescriptions inscrites dans l'arrêté préfectoral en vigueur.

Le service « eau potable » est assuré en affermage par un délégataire de service, Véolia eau. En 2013, les volumes consommés sur le territoire communal sont les suivants :

Nombre d'abonnés domestiques	Volume consommé par les abonnés domestiques (m3)	Nombre d'abonnés non domestiques	Volume consommé par les abonnés non domestiques (en m3)
2 732 abonnés	276 439 m3	7	989 167 m3

1.4.4.2 Les eaux usées

La commune est dotée d'une station d'épuration mise en service en octobre 2006, dans le secteur de Stroes.

Cette station d'épuration est de type boue activée à aération prolongée. Elle est gérée par affermage par la société VEOLIA EAU.

Les capacités nominales des ouvrages sont les suivants :

- Charge organique : 1 500 kg de DBO5/j,
- Charge hydraulique : 3 000 m3/j,
- **Equivalents-Habitants : 25 000 EH**

La STEP de Châteaulin collecte les eaux usées des communes de :

- Châteaulin : 2 536 branchements avec une population estimée de 5560 personnes + 270 personnes raccordables,
- Dinéault : 30 branchements avec une population estimée de 90 personnes,
- Port-Launay : 177 branchements avec une population estimée de 340 personnes,
- Saint-Coulitz : 32 branchements avec une population estimée de 70 personnes.

Le réseau de la commune est un réseau séparatif couvrant l'agglomération de Châteaulin ainsi que les certaines entreprises localisées au niveau du plateau économique Est.

Les trois industriels raccordés à la station d'épuration sont les entreprises Kristen, Lactalis et Moulin de la Marche.

Il est à noter que l'entreprise Doux dispose de sa propre station de traitement des eaux usées d'une capacité de 125 000 EH. Aucun rejet d'eaux usées n'est effectué dans le réseau communal par l'entreprise.

En matière d'assainissement autonome, le SPANC (service public d'assainissement non collectif) est géré par la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay.

1.4.4.3 Les eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales de la commune de Châteaulin est composé principalement d'un réseau de canalisations circulaires dans le centre-ville et de fossés en périphérie.

Le réseau d'eaux pluviales est composé principalement de canalisations circulaires, de dalots et de fossés.

Les eaux pluviales des zones urbanisées sont drainées par des réseaux de canalisation allant de 80 mm à 1 000 mm. Les matériaux rencontrés sont en grande majorité le béton et le PVC.

Le réseau est principalement constitué de canalisations de diamètre 300 mm.

Les différents ouvrages rencontrés sur le terrain sont listés dans le tableau ci-dessous :

Regards	765
Avaloirs	49
Grilles	359
Bassins/ouvrages de régulation	6
Exutoires	74

La commune de Châteaulin dénombre 26 principaux exutoires :

- 3 exutoires dans le ruisseau de Coat Ninon, affluent de l'Aulne,
- 4 exutoires dans des fossés en direction de l'Aulne,
- 15 exutoires dans l'Aulne,
- 1 exutoire dans le ruisseau de Ty Végou, affluent de l'Aulne,
- 1 exutoire dans un fossé en direction du ruisseau de Saint-Ségal, affluent de l'Aulne.

La commune connaît des problèmes de débordement au niveau de la rue Graveran.

1.4.4.4 La gestion des déchets

Le Conseil Départemental du Finistère a adopté le 22 octobre 2009 le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés. Ce plan fixe pour les 10 ans à venir les objectifs en matière de prévention et de gestion des déchets dans le département selon 3 axes majeurs :

- la prévention de la production des déchets,
- l'amélioration de la valorisation des déchets,
- l'organisation du territoire et la responsabilité locale dans le but de mutualiser les équipements en renforçant la coopération.

L'avenir étant au tri sélectif des déchets ménagers.

LA COLLECTE

La collecte des ordures ménagères et le tri sélectif est assuré par la communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay. 16000 habitants sont ainsi desservis, sur 11 communes.

Déchets ménagers et assimilés : DMA 14 582 tonnes – 802 kg/hab/an
Déchets occasionnels 8 625 tonnes – 474 kg/hab/an
Déchèterie 8 625 tonnes – 470 kg/hab/an
Collecte sélective 1 5860 tonnes – 86 kg/hab/an
CS recyclables secs 830 tonnes – 46 kg/hab/an
CS verre 730 tonnes – 40 kg/hab/an

Répartition des déchets sur la CCPCP en fonction des filières de collecte en 2015

(Source : CCPCP)

La collecte s'organise de la façon suivante :

- Bac jaune: les recyclables secs hors verre : bouteilles, flacons plastiques, prospectus, journaux...
- Bac vert : les bocaux, bouteilles et pots en verre.
- Bac gris : tous les déchets ne pouvant pas être recyclés sont collectés dans la poubelle traditionnelle : ampoules, assiettes, porcelaine, couches culotte, déchets alimentaires...

Il existe 2 déchèteries sur le territoire communautaire :

- La Croix Neuve à Plonévez-Porzay, qui comprend notamment une plateforme de traitement des algues vertes ;
- Péren à Châteaulin, qui a fait l'objet d'une restructuration au cours de l'année 2015.

LE TRAITEMENT

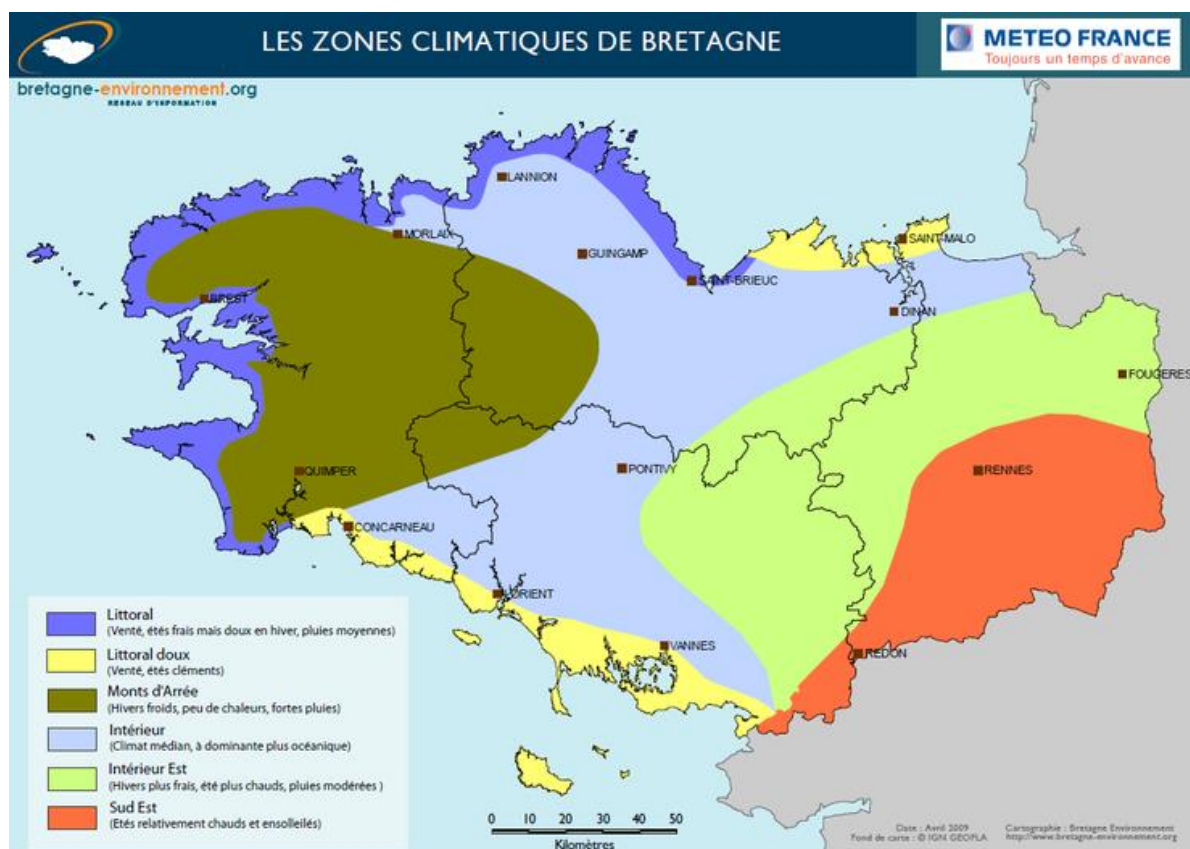
Les ordures ménagères sont transférées et traitées à l'unité de valorisation énergétique des déchets de Briec exploitée par le SIDEPAQ (Syndicat Intercommunal d'Elimination des Déchets du Pays de Quimper).

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. Le climat

Située à environ 15 kilomètres du rivage de la baie de Douarnenez, la commune de Châteaulin bénéficie d'un climat océanique tempéré (comme pour l'ensemble de la Bretagne) sous l'influence d'un vent d'Ouest. L'influence des courants et des vents marins de l'atlantique modère les variations diurnes et saisonnières des températures.



Le caractère océanique du climat est marqué par des températures moyennes annuelles assez douces (11.9°C en moyenne sur 10 ans) et par des variations inter saisonnières faibles. L'hiver est très doux (7.9°C pour les mois les plus froids) et l'été moyennement chaud (18°C en moyenne juillet et août).

A l'échelle des zones climatiques de Bretagne, la commune de Châteaulin appartient à la zone des Monts d'Arrée, avec des hivers plus rigoureux, peu de chaleurs et des fortes pluies.

La pluviométrie est importante. Les hauteurs de précipitations annuelles atteignent environ 1 200 mm. Ces précipitations ont une intensité assez faible et sont réparties sur un grand nombre de jours. La période où les précipitations sont les plus importantes s'étale de septembre à février avec un mois d'avril chargé en général.

L'ensoleillement est peu marqué, avec environ 1 500 heures d'ensoleillement par an (contre 2 100 en moyenne à l'échelle nationale), ce qui équivaut à 64 jours de soleil par an.

Les vents dominants soufflent de secteurs sud-ouest et nord-ouest et sont forts (de force 4 à 6).

2.1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols

2.1.2.1 Le relief

La commune Châteaulin s'inscrit en frange occidentale de la vaste entité géographique du bassin de Châteaulin. Ce dernier forme une vaste dépression, au relief accidenté, entre les Mont d'Arrée au Nord et les Montagnes Noires au Sud.

Long d'une soixantaine de kilomètres dans le sens Ouest-Est, de Châteaulin à Glomel, mais large de 20 à 30 kilomètres, dans le sens Nord Sud, il s'agit d'un ancien golfe marin.

L'Aulne et ses affluents qui prennent leurs sources dans les Monts d'Arrée et les Montagnes Noires, ont creusé une vaste dépression, formant un plateau d'altitude moyenne de 100 à 160 mètres, avec des collines plus ou moins accentuées.

La commune de Châteaulin s'est développée sur le premier passage permettant de traverser la rivière depuis son embouchure. L'opposition entre les deux rives est particulièrement marquée. Autant la rive gauche est fortement pentue et accidentée, autant la rive droite est plus uniforme et basse, favorable à l'établissement de la ville.

La vallée de l'Aulne constitue l'élément paysager le plus remarquable de la commune. La rivière s'écoule en méandres dans la vallée qu'elle a creusée et dont l'érosion a été facilitée par la nature schisteuse de la roche.

En amont de Guilly Glaz, l'Aulne a été canalisée pour permettre une liaison navigable entre Nantes et Brest ; en aval, elle se trouve sous sa forme naturelle et présente des berges très intéressantes tant pour le paysage que pour le milieu naturel.

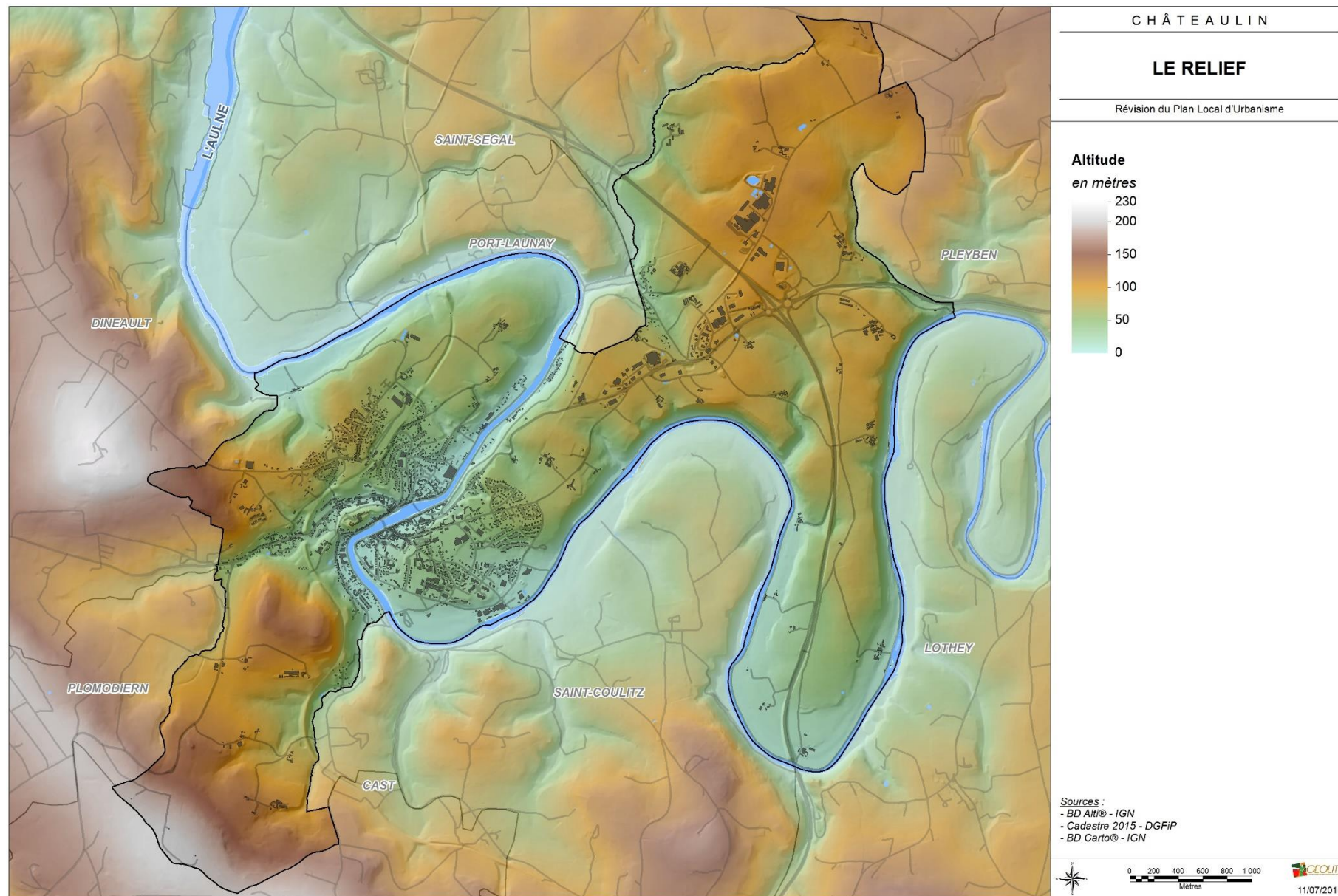
Les plateaux se partagent entre agriculture et boisements. Ces derniers sont disposés essentiellement sur les pentes les plus fortes et sur les terres les moins riches. Au sud-ouest de la commune, où l'altitude atteint près de 200 mètres à proximité du Menez Quelc'h, ils peuvent occasionnellement être remplacés par des landes hautes.

Le point culminant de la commune se situe d'ailleurs à Saint Gildas en limite de la commune de Cast (206 mètres) tandis que le point le plus bas est localisé en contrebas du Quivit au niveau de l'Aulne maritime (altitude du niveau de la mer).

2.1.2.2 La géologie et la nature des sols

La commune de Châteaulin se situe essentiellement sur du schiste. Le substratum est principalement composé de roches cristallines ou volcaniques.

On note également la présence d'une formation de Lanvollon métavolcanites acides, avec l'existence de leptynites gneiss quartz, feldspath, mica, biotite et muscovite calco-alcalin.



2.2. LA RESSOURCE EN EAU

2.2.1. Le bassin versant

Les eaux sur Châteaulin s'écoulent sur le bassin versant de l'Aulne.

La gestion de la ressource en eau sur le bassin versant est planifiée par le SAGE de l'Aulne approuvé par arrêté inter-préfectoral du 1er décembre 2014.

La structure porteuse du SAGE est l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion du bassin versant de l'Aulne (EPAGA), syndicat mixte créé en mars 2008 et reconnu EPTB en octobre 2008.

Le périmètre du SAGE de l'Aulne a été fixé par arrêté préfectoral le 4 Août 2000 puis modifié les 27 juillet 2000 et 1er juillet 2002, suite à l'émergence du SAGE Elorn. Il se caractérise comme suit :

- 1 892 km² ;
- 3 départements : Finistère, Côtes d'Armor, Morbihan ;
- 90 communes ;
- le 3ème bassin hydrographique de Bretagne après la Vilaine et le Blavet.



Le périmètre actuel du SAGE de l'Aulne englobe les bassins versants de l'Aulne, de l'Hyères, ainsi que ceux des cours d'eau côtiers dont l'embouchure est située entre l'Aulne et l'anse de Krouse (bassin versant de la Douffine, de la rivière du Faou).

Le bassin comprend les principaux affluents de l'Aulne :

- Hyères, Squiriou, Ellez, Ster Goanez, Douffine ;
- la retenue de Saint-Michel à Brennilis et
- trois cours d'eau canalisés formant le canal de Nantes à Brest.

En raison de sa superficie, de son abondance hydrologique et de sa situation centrale, ce bassin est considéré comme un grand réservoir Breton.

2.2.2. Les masses d'eau du SDAGE Loire-Bretagne

Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la directive cadre sur l'eau.

5 catégories de masses d'eau sont identifiées sur le bassin Loire-Bretagne :

- des masses d'eau « Cours d'eau et très petits cours d'eau » ;
- des masses d'eau « plan d'eau » ;

- des masses dites de transition (estuaire) ;
- des masses côtières ;
- des masses d'eau souterraines.

Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux. L'état (écologique, chimique, ou quantitatif) est évalué pour chaque masse d'eau.

Au regard du SDAGE Loire-Bretagne, le territoire de Châteaulin compte :

- une masse d'eau cours d'eau « L'aulne depuis la confluence du canal de Nantes à Brest jusqu'à l'estuaire » FRGR0056a ;
- une masse d'eau de transition « Aulne » FRGT12 ;
- une masse d'eau souterraine « Aulne » FRG007.

2.2.3. Le réseau hydrographique

Les cours d'eau suivants sont recensés sur la commune de Châteaulin, dans le cadre de l'inventaire validé par l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18 juillet 2011 sont les suivants :

▪ L'Aulne

L'Aulne est un fleuve côtier de 140 km de long. Son bassin versant couvre une surface d'environ 1 875 km². L'Aulne prend sa source sur la commune de Lohuec dans les Côtes d'Armor. Son estuaire se localise dans la Rade de Brest au niveau des communes de Landévennec et Rosnoën.

Sur Châteaulin, l'Aulne présente deux tronçons très différents :

- l'Aulne canalisée

L'Aulne est canalisé entre Pont Triffen et Port Launay. Son cours s'apparente au canal de Nantes à Brest dont la partie occidentale (Hyères et Aulne canalisées) s'étend de la grande tranchée (ou tranchée de Glomel dans les Côtes d'Armor), qui forme le bief de partage des eaux entre les bassins de l'Aulne et du Blavet, à l'écluse de Guily-Glaz à Port-Launay.

- l'Aulne maritime

L'Aulne est soumis à l'influence des marées en aval de Port-Launay.

Au niveau de Châteaulin, on compte 7 écluses.



L'Aulne au niveau du Pennarpont



L'Aulne au niveau de Quiouidic



L'Aulne au niveau du centre ville



L'Aulne en aval du barrage

▪ **Les affluents de l'Aulne en rive gauche**

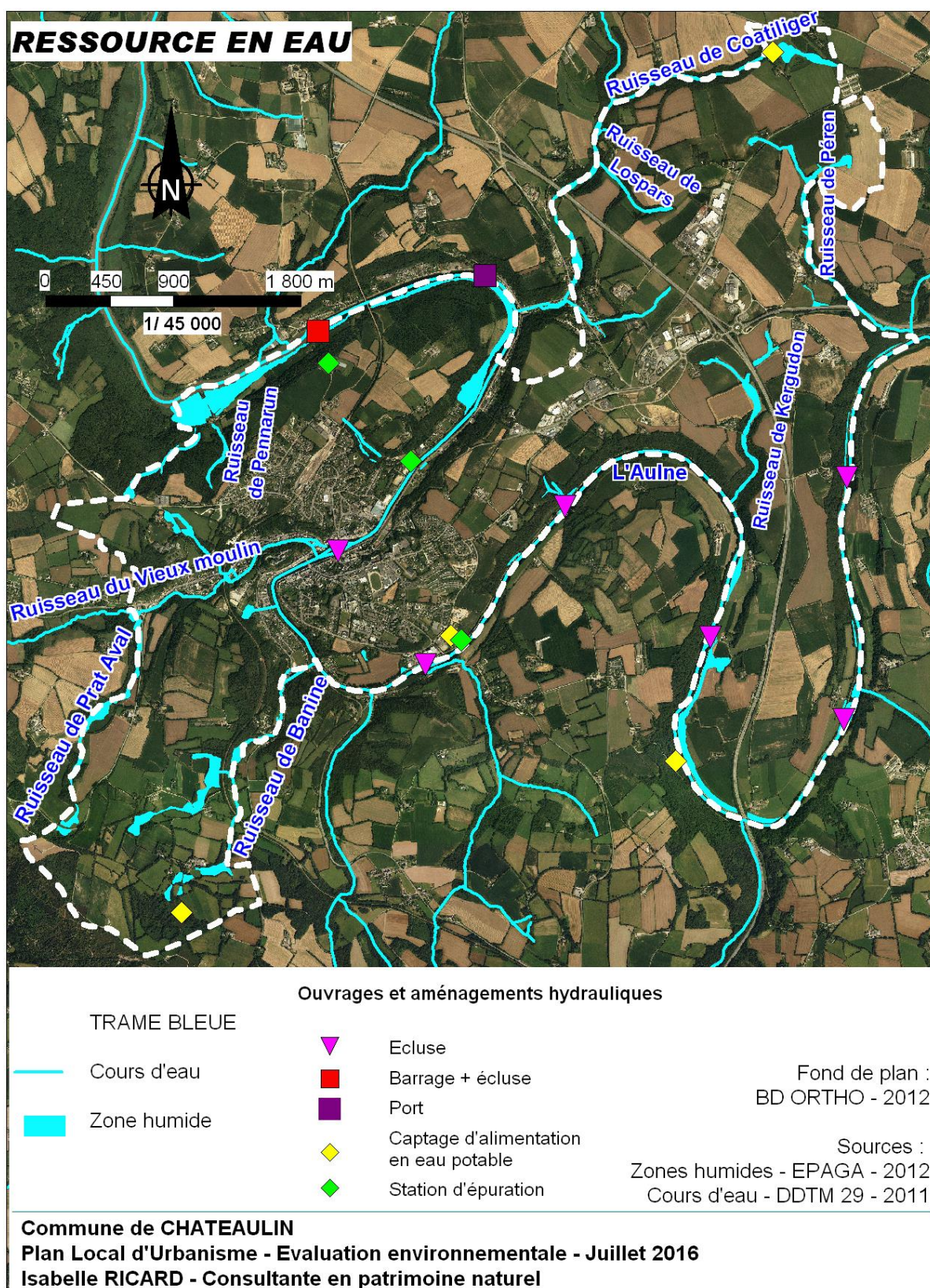
Sur Châteaulin, les principaux affluents de l'Aulne en rive gauche sont (de l'amont vers l'aval) :

- le ruisseau de Banine qui forme les limites avec la commune de Cast puis celle de Saint Coultiz ;
- le ruisseau du Vieux moulin et son affluent le ruisseau de Prat Aval, la partie aval se situant en centre ville ;
- le ruisseau de Pennarun qui rejoint l'Aulne maritime.

▪ **Les affluents de l'Aulne en rive droite**

Sur Châteaulin, les principaux affluents de l'Aulne en rive droite sont les suivants :

- le ruisseau de Péren ;
- le ruisseau de Kergudon ;
- le ruisseau de Coatiliger.



2.2.4. Les zones humides

L'inventaire des zones humides est piloté par l'EPAGA et a été réalisé courant 2012.

Cet inventaire s'est déroulé dans le respect du protocole départemental établi par le Conseil général du Finistère et sur la base de la réglementation en vigueur : arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009.

Déroulé de la démarche mise en place	Date
1. Constitution d'un comité de suivi technique communal par le Conseil Municipal (élus, Chambre d'Agriculture, agriculteurs, services de l'Etat, propriétaires, chasseurs, pêcheurs, associations environnementales et d'usagers...)	16 février 2012
2. Première réunion du comité de suivi technique avec diffusion, via la presse, d'une information sur les objectifs, la méthodologie et le calendrier d'étude. Validation des zones à prospecter. Envoi d'un courrier d'information aux exploitants agricoles.	27 mars 2012
3. Investigations de terrain sur le territoire communal par le bureau d'études.	23, 24 et 25 avril 2012
4. Organisation d'une seconde réunion du comité de suivi pour présentation de la cartographie provisoire des zones humides et sortie pédagogique pour présentation de la méthode. Validation par le comité de suivi technique de la carte. Envoi de la cartographie provisoire aux exploitants agricoles.	08 juin 2012
5. Consultation publique : recueil des observations de la population dans le cadre de la concertation mise en place.	Du 2 juillet 2012 au 31 août 2012
6. Dernière réunion de restitution au comité de suivi technique communal pour validation définitive de la cartographie. Visites de terrain avec les personnes s'étant manifestées au cours de la consultation publique afin de prendre en compte leurs observations. Puis validation par le Conseil Municipal puis par la Commission Locale de l'Eau (CLE).	22 novembre 2012

Source : Châteaulin, Inventaire des zones humides, fiche de synthèse, EPAGA

L'inventaire des zones humides de Châteaulin a été validé par délibération du conseil municipal du 29 novembre 2012.

L'objectif de cet inventaire est de parvenir à une meilleure protection des milieux indispensables à l'équilibre de la gestion de l'eau. Il permet la prise en compte des zones humides dans le projet de P.L.U.

Les zones humides sur Châteaulin couvrent une surface globale de **66 hectares soit environ 3,2 %** de la surface du territoire communal.

Les zones humides remplissent de multiples fonctions et rendent de nombreux services :

Fonctions		Services rendus / usages indirects
Fonctions pédologiques	Rétention des sédiments et accumulation de la matière organique	Formation des sols, régulation de l'érosion
Fonctions hydrologiques	Ralentissement et stockage des eaux à plus ou moins long terme	Contrôle des crues
	Stockage et restitution progressive des eaux	Recharge des nappes et soutien des étiages
	Obstacle à l'écoulement	Réduction de l'érosion (par réduction de l'énergie de l'eau)
Fonctions biogéochimiques	Rétention des nutriments (phosphore et azote)	Epuración de l'eau / Protection de la ressource en eau
	Rétention et piégeage de matières en suspension	
	Rétention et transformation des micro-polluants organiques (pesticides notamment)	
	Rétention des éléments traces potentiellement toxiques	
Fonction "biodiversité"	Réseaux trophiques complexes, écosystèmes dynamiques	Habitat pour de nombreuses espèces notamment les oiseaux migrateurs et les pollinisateurs, diversité des communautés
	Forte productivité	Ressources végétales et animales exploitées (produits aquacoles, bois, tourbe, fourrage, produits biochimiques pour la production de médicaments) Ressources génétiques (matériel génétique utilisé pour la reproduction animale, végétale et les biotechnologies)
Fonction climatique	Influence positive sur la production d'oxygène	Rôle tampon limitant les changements climatiques globaux
	Favorise le stockage du carbone	
	Instauration d'un microclimat local (influence sur les températures, précipitations et autres processus climatiques)	

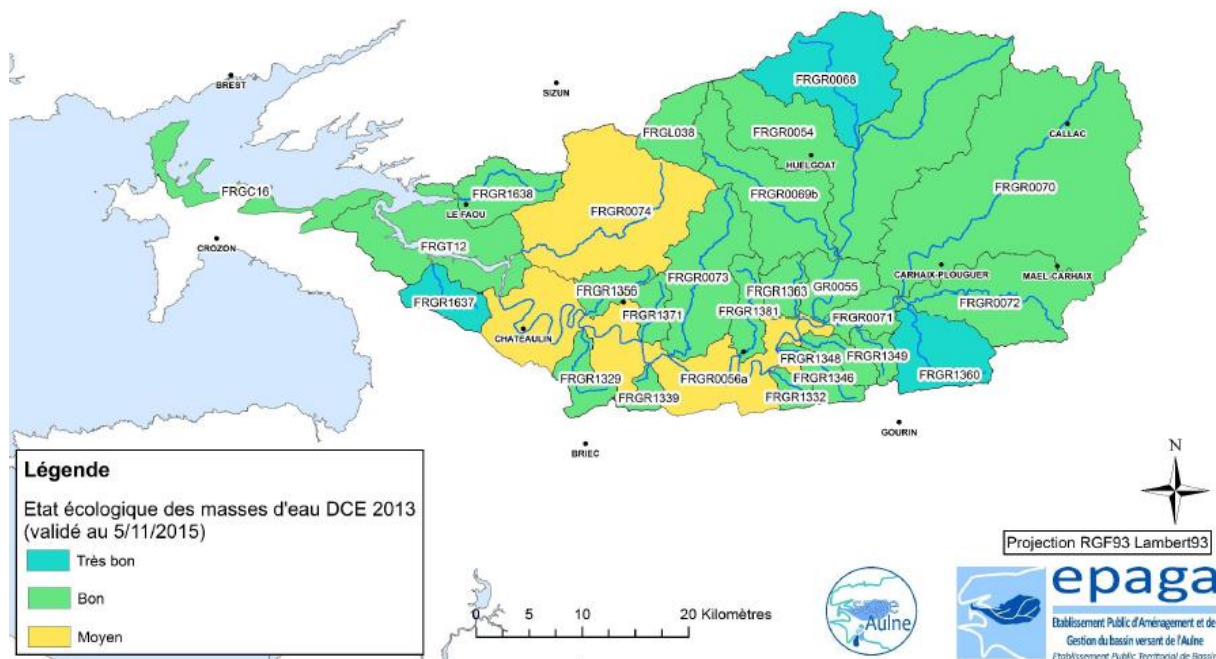
Source : Evaluation économique des services rendus par les zones humides, Commissariat général au développement durable – Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable, juin 2010

2.2.5. La qualité des eaux

La qualité des eaux comprend d'une part les eaux de surfaces, c'est-à-dire l'eau qui s'écoule ou qui stagne à la surface de l'écorce terrestre et d'autre part les eaux souterraines qui désignent l'eau se trouvant sous la surface du sol en contact direct avec le sol ou le sous-sol.

▪ Les eaux de surface

A l'échelle du bassin versant de l'Aulne, l'état des masses d'eau est la suivante :



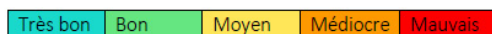
Etat des masses d'eau DCE sur le bassin versant de l'Aulne

Source : La qualité des cours d'eau du bassin versant de l'Aulne, Bilan de l'année 2014, EPAGA

L'Aulne canalisée présente un état écologique moyen.

ME : L'Aulne depuis sa confluence du canal de Nantes à Brest jusqu'à l'estuaire - FRGR 0056a	Etat DCE : moyen	Etat Ecologique Moyen	Etat Biologique	Bon	Indice Biologique Diatomées (IBD)	
					Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)	
					Indice Poisson Rivière (IPR)	
			Etat Physico-Chimique	Bon	Bilan de l'oxygène Tx O2 COD	
					Température	
					Nutriments	Ptot NO3
		Etat Polluants Spécifiques	Moyen	Acidification		
				Polluants synthétiques		
				Polluants non synthétiques		
		Etat Chimique	Pas de qualification			

Les couleurs



Source : La qualité des cours d'eau du bassin versant de l'Aulne, Bilan de l'année 2014, EPAGA

En aval de Châteaulin, l'Aulne maritime présente un bon état écologique.

ME : L'Aulne - FRGT 12	Etat DCE : Bon	Etat Ecologique	Bon	Tributylétain (TBT)
		Etat Chimique	Médiocre	

Paramètre(s) problématique(s) ou déclassant pour un groupe de paramètres

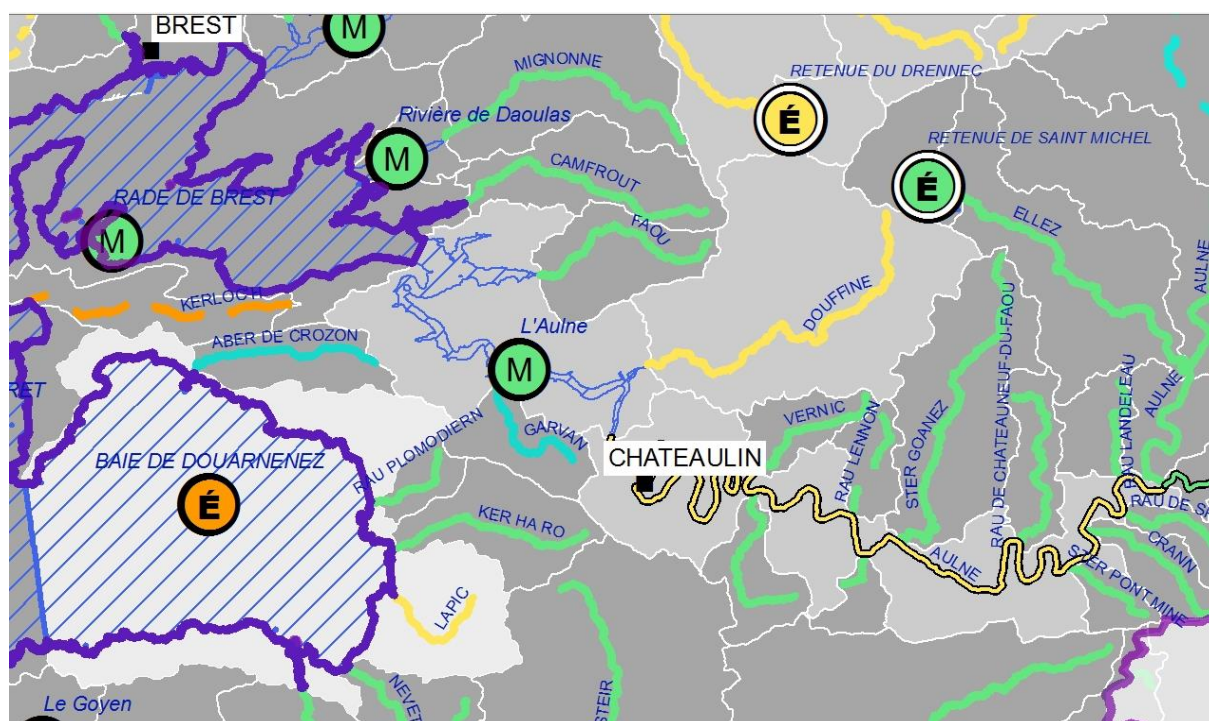
Source : La qualité des cours d'eau du bassin versant de l'Aulne, Bilan de l'année 2014, EPAGA

Les objectifs de bon état écologique sont fixés par le SDAGE Loire-Bretagne.

Bassin Loire-Bretagne
Département : FINISTERE

Etat écologique 2013 des eaux de surface

Cours d'eau (données 2011 à 2013)
Plans d'eau (données 2008 à 2013)
Eaux littorales (données 2011 à 2013)



Source : SDAGE Loire Bretagne

▪ La directive « Nitrates »

La directive européenne 91/676/CEE dite « Directive Nitrates » a pour objectif de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole.

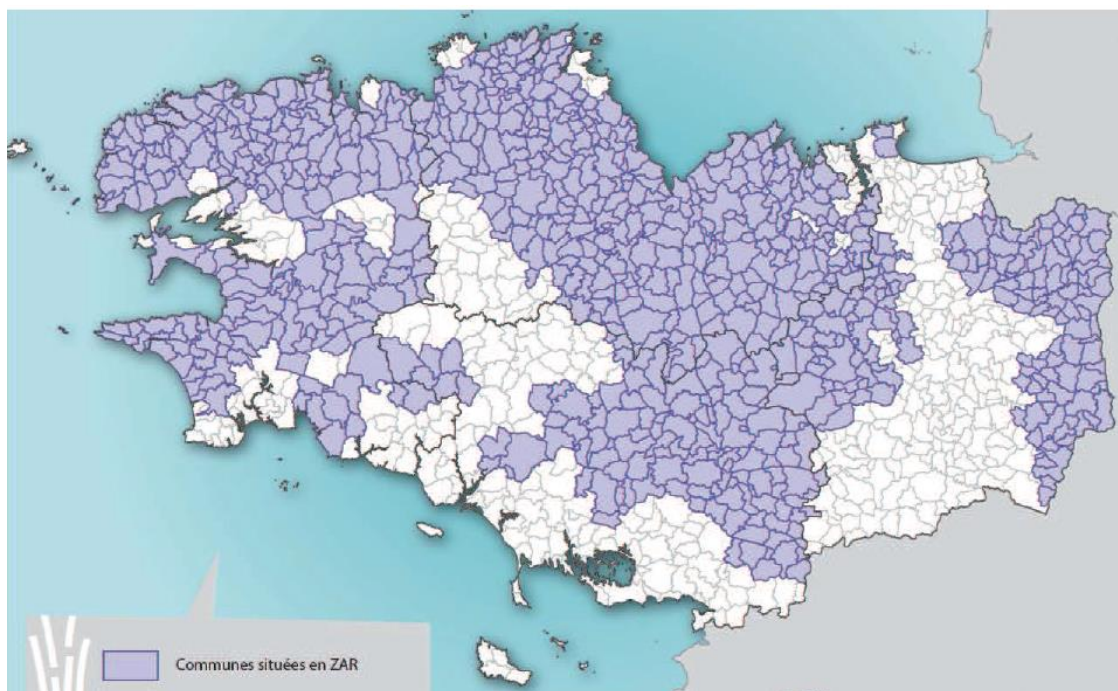
Cette directive s'est concrétisée par la délimitation et la qualification de zones particulièrement sensibles à la pollution des eaux par les nitrates sur lesquelles sont définis, tous les quatre ans par arrêté préfectoral, des programmes d'actions spécifiques.

La qualité de l'eau en Bretagne s'est améliorée grâce à l'évolution des pratiques agricoles mais les efforts doivent être poursuivis pour atteindre les objectifs de qualité de l'eau imposés par la Directive Cadre sur l'Eau.

Ainsi, pour une meilleure prise en compte des enjeux dans les zones particulièrement sensibles de la région tout en permettant une simplification des zonages multiples qui préexistaient, une Zone

d'Actions Renforcées (ZAR) a été définie dans le 5ème Programme d'Actions Régional établi par l'arrêté préfectoral du 14 mars 2014.

La commune de Châteaulin est entièrement en ZAR.



Carte des communes situées tout ou partie en ZAR

Source : Arrêté préfectoral du 14 mars 2014

▪ Les eaux souterraines

La commune de Châteaulin est entièrement concernée par la masse d'eau souterraine « Aulne » dont l'état se définit comme suit :

Evaluation de l'état					Tendance	Objectifs du Sdage 2016-2021				
Etat chimique de la masse d'eau 2 : bon état 3 : état médiocre	paramètre Nitrate 2 : bon état 3 : état médiocre	paramètre Pesticides 2 : bon état 3 : état médiocre	Paramètre(s) déclassant(s) de l'état chimique	Etat quantitatif de la masse d'eau 2 : bon état 3 : état médiocre	Tendance significative et durable à la hausse	Objectifs chimiques	Paramètre(s) faisant l'objet d'un report objectif chimique	Motivation du choix de l'objectif chimique	Objectif quantitatif	Motivation du choix de l'objectif quantitatif
2	2	2		2	Objectifs	2015			2015	

Source : SDAGE Loire Bretagne

2.2.6. Les captages d'alimentation en eau potable

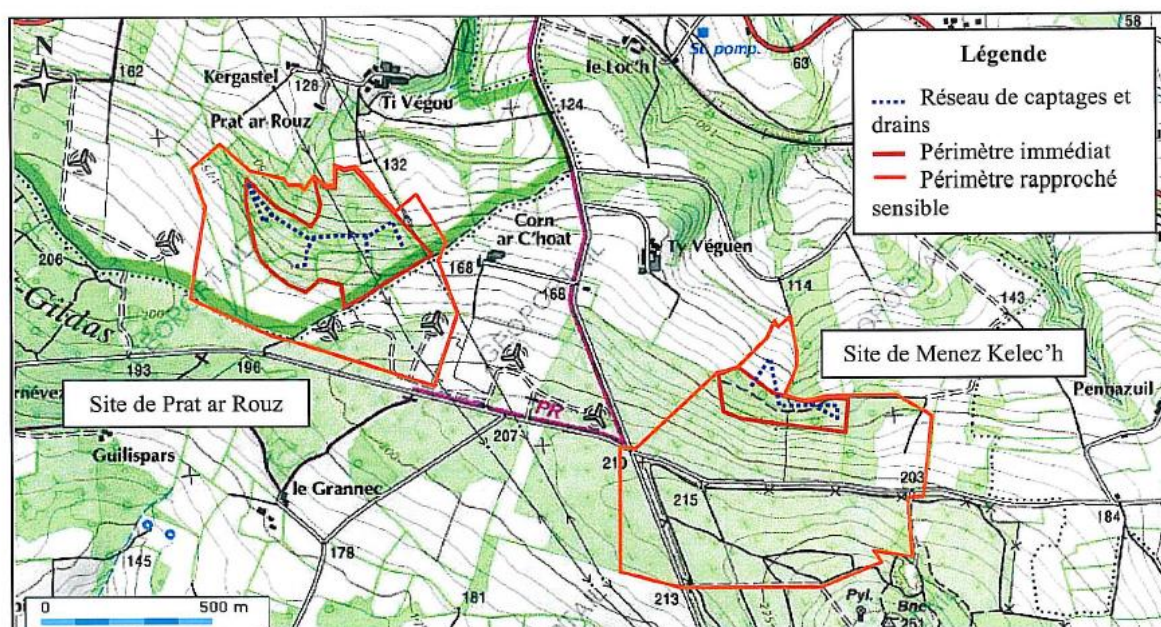
Les 4 captages d'alimentation en eau potable suivants sont présents sur Châteaulin :

nom du captage	protection	avis de l'hydrogéologue	arrêté préfectoral
CAPTAGE MENEZ-KELEC'H	Procédure terminée (captage public)	10/04/97	23/12/99
CAPTAGE PRAT AR ROUZ.	Procédure terminée (captage public)	10/04/97	23/12/99
COATIGRAC'H.PRISE D'EAU.	Procédure terminée (captage public)	20/05/2008	19/03/2013
PRAT HIR.PRISE D'EAU.	Procédure terminée (captage public)	20/05/2008	19/03/2013

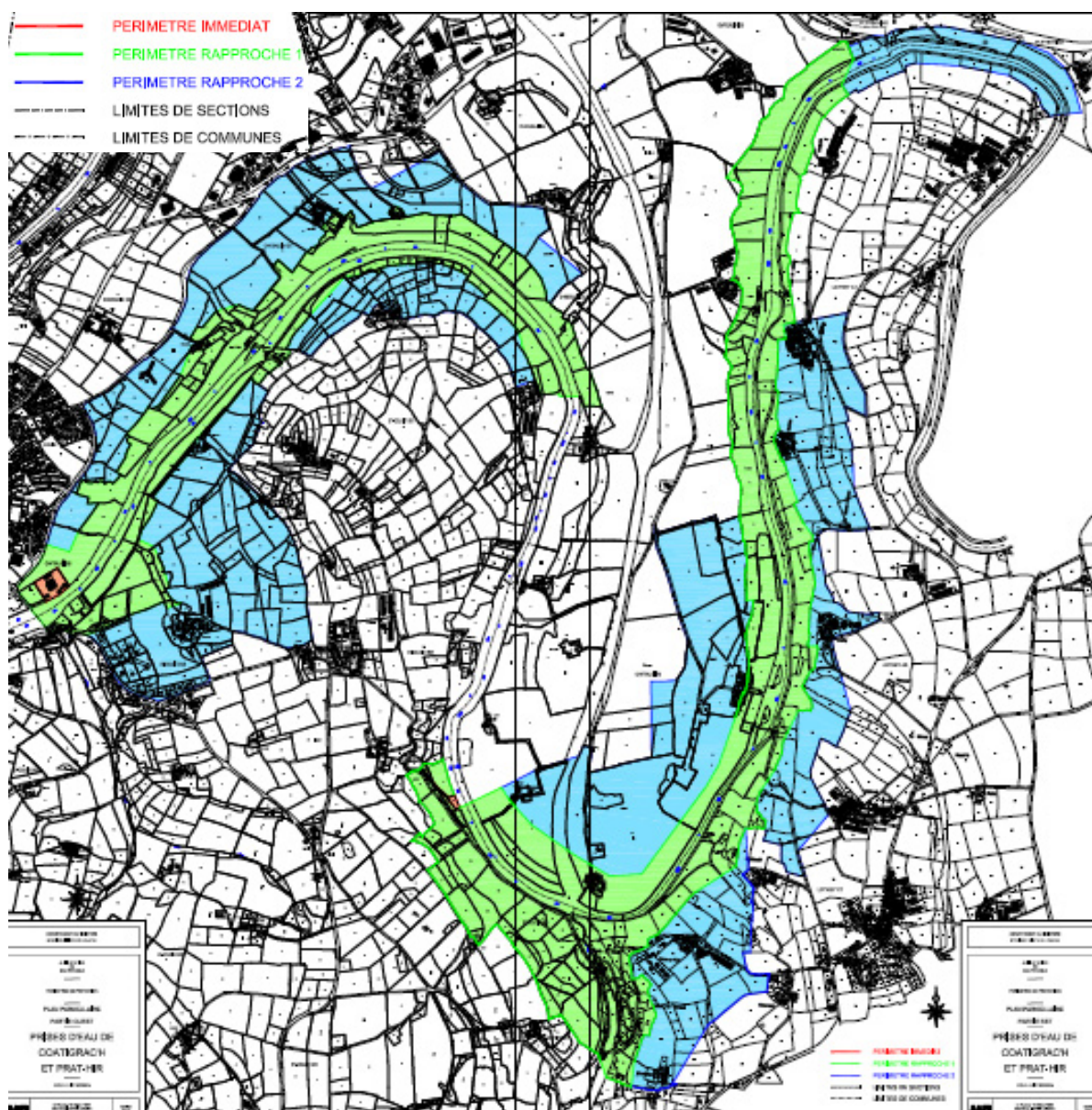
Source : ARS, information sur la qualité de l'eau distribuée en 2014

Ces captages s'accompagnent de périmètres de protection. Les arrêtés préfectoraux d'autorisation de prélèvement et d'institution des périmètres de protection fixent les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique (DUP).

Les servitudes d'utilité publique doivent être annexées au P.L.U.



Périmètre de protection des captages de Prat ar Rouz et Menez Kelec'h



Périmètre de protection des prises d'eau de Coatigrac'h et Prat Hir

2.3. LES SITES NATURELS PROTEGES ET INVENTORIES

La commune de Châteaulin est marquée par la présence de plusieurs sites naturels protégés et inventoriés, ce qui atteste de la qualité environnementale et paysagère du territoire.

2.3.1. Les sites naturels protégés

Sur Châteaulin, 3 sites inscrits sont présents :

- les abords de la Chapelle Notre-Dame - 5,5 ha - Arrêté du 30/09/1942 ;
- l'Aulne et ses rives - 19 ha - Arrêté du 31/12/1942 ;
- le site de Port-Launay - 15,8 ha - Arrêté du 02/03/1943.

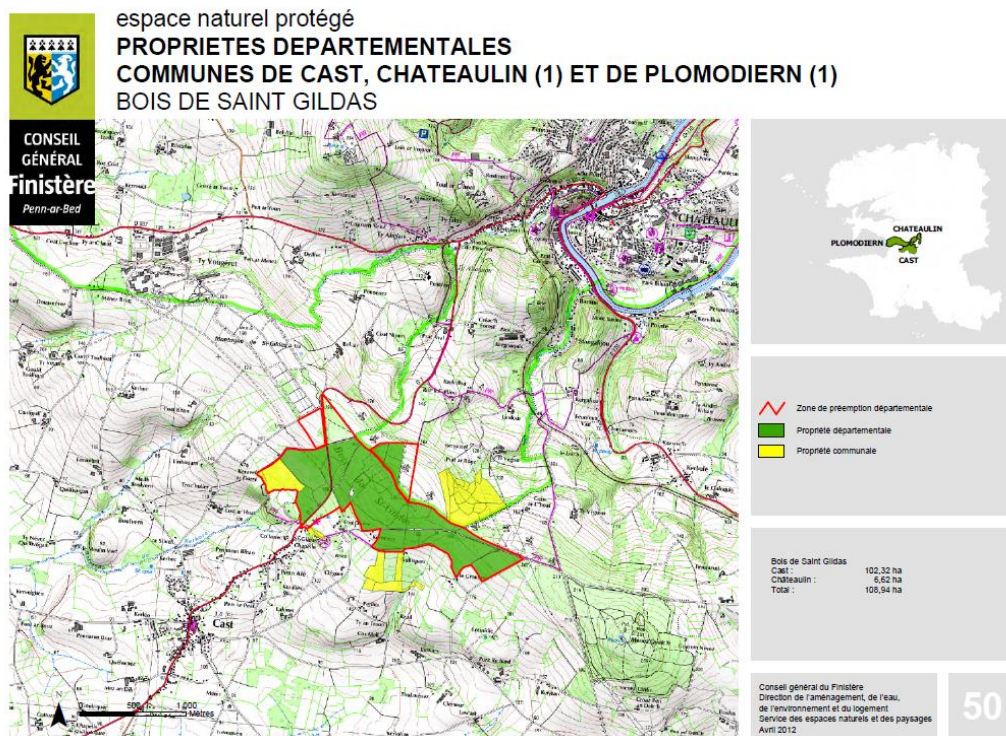
Les sites inscrits sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être annexées au P.L.U.



2.3.2. Les sites protégés par une maîtrise foncière

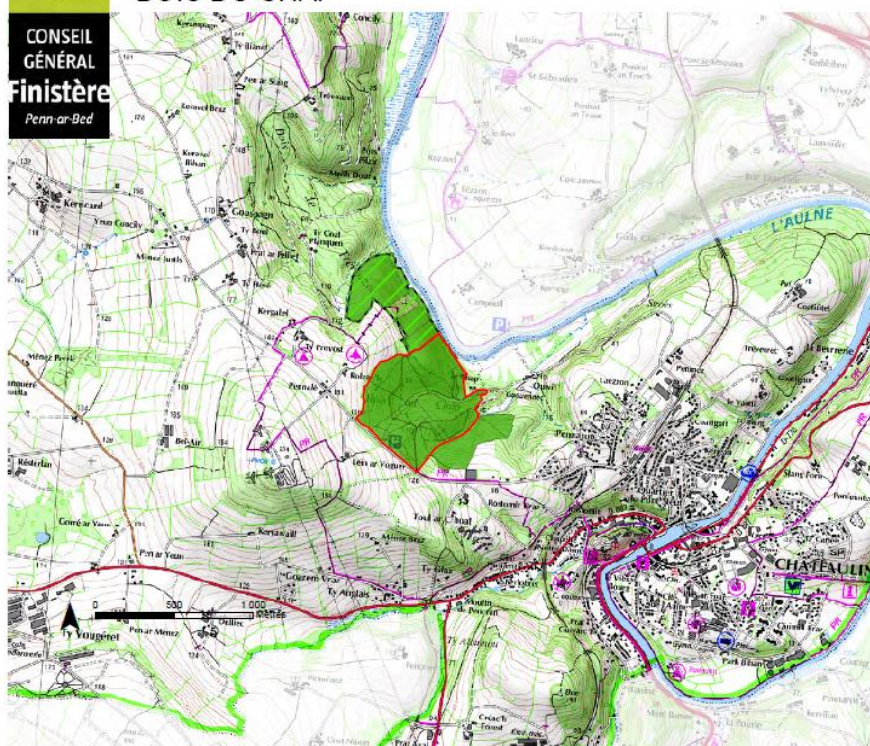
Deux sites naturels du département sont présents :

- le bois de Saint-Gildas qui couvre 108,94 ha dont 6,62 ha sur Châteaulin ;
- le bois du Chap qui couvre 65,18 ha dont 8,86 ha sur Châteaulin.





espace naturel protégé PROPRIETES DEPARTEMENTALES COMMUNES DE DINEAULT (1) ET CHATEAULIN (2) BOIS DU CHAP



- Zone de préemption départementale
- Propriété départementale
- Propriété communale

Dineault : 56,32 ha
Châteaulin : 8,86 ha
Total : 65,18 ha

Conseil général du Finistère
Direction de l'eau et de l'environnement
Service des espaces naturels et des paysages
août 2010

51

2.3.3. Le réseau Natura 2000

La vallée de l'Aulne a été proposée au réseau Natura 2000 en décembre 1998. Elle est désignée en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) par arrêté du 17/02/2014.



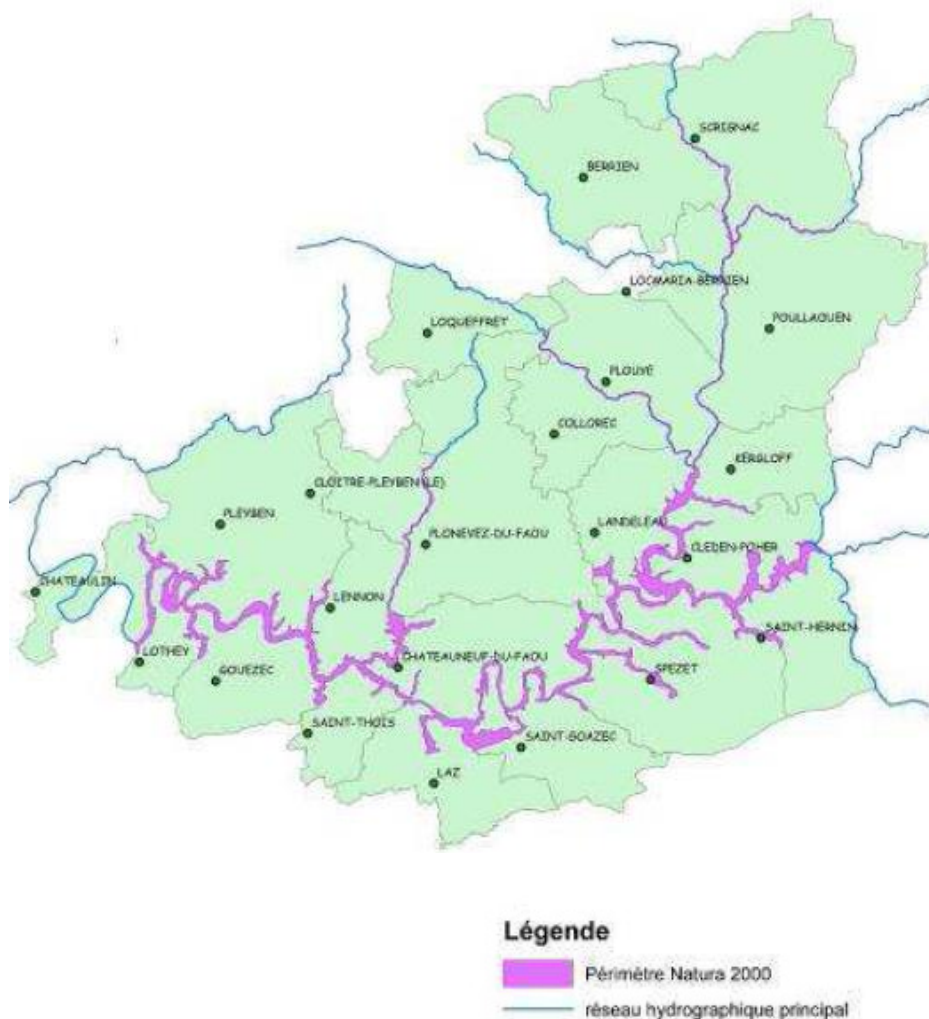
Source : plaquette du site Natura 2000 - EPAGA

Le site Natura est constitué par l'Aulne (de la commune de LOTHEY à la commune de POULLAOUEN), ses rives boisées, les prairies inondables ainsi que les vallées adjacentes de ses affluents.

Il s'agit d'un site d'intérêt majeur pour la reproduction et l'hivernage du grand rhinolophe en France, l'espèce occupant des constructions et d'anciennes ardoisières réparties sur le linéaire fluvial ainsi que des constructions.

La Loutre reconquiert depuis 15 ans le cours principal de l'Aulne, à partir des têtes de bassins versants de ce fleuve.

L'Aulne accueille par ailleurs la plus importante population reproductrice de saumon atlantique française. L'Aulne, dans sa partie amont, regroupe 76% des frayères du site.



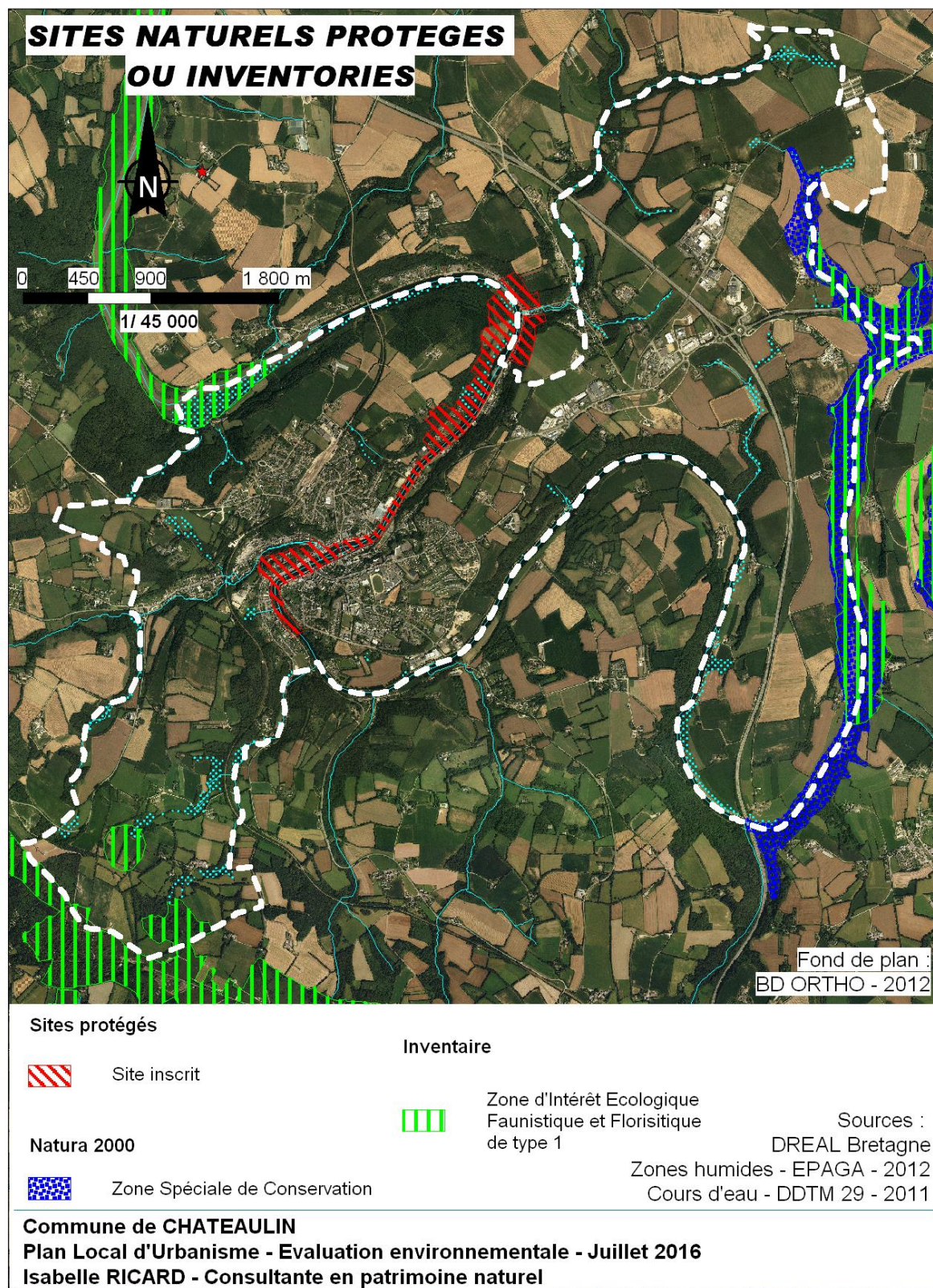
Source : DOCOB du site Vallée de l'Aulne

2.3.4. Les sites inventoriés

L'inventaire des Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ne stipule aucune réglementation mais reste un outil de connaissance des milieux naturels français.

Sur Châteaulin, les ZNIEFF recensées sur la commune de Châteaulin sont :

- Menez Quelec'h – Montagne St-Gildas couvrant 300 ha et comprenant principalement des landes à bruyères ;
- Marais de l'Aulne maritime autour de la pointe de Rosconnec couvrant 329 ha et comprenant essentiellement les roselières, les prés salés et les prairies subhalophiles et les saulaies ;
- Corridor boisé de l'Aulne couvrant 692 ha et comprenant la rivière de l'Aulne, ses affluents et les pentes boisées.



2.4. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.1. Le contexte règlementaire

La trame verte et bleue, instaurée par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire, qui doit mettre en synergie les différentes politiques publiques, afin de maintenir ou de restaurer les capacités de libre évolution de la biodiversité au sein des territoires, notamment en maintenant ou en rétablissant des continuités écologiques.

La loi dite « Grenelle 1 » (loi n° 2009-967 du 3 août 2009) met en place la notion de Trame Verte et Bleue (TVB), qui vise à préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux que fixent les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et préserver les zones humides importantes pour ces objectifs et importantes pour la préservation de la biodiversité ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

La loi « Grenelle 2 » (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010), quant à elle, précise les éléments de la Trame verte (réservoirs de biodiversités, corridors) et de la Trame bleue (rivières et zones humides remarquables). Elle précise par ailleurs que la mise en œuvre des Trames verte et bleue repose sur trois niveaux emboîtés :

- Des orientations nationales pour le maintien et la restauration des continuités écologiques dans lesquelles l'État identifie les choix stratégiques en matière de continuités écologiques ;
- Un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en accord avec les orientations nationales, qui identifie les corridors à l'échelle de la région ;
- Intégration des objectifs identifiés précédemment à l'échelle locale via les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale...).

L'article L.371-1 du Code l'environnement stipule que « la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. »

Le décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue pose la définition et la mise en œuvre de la trame verte et bleue.

La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

2.4.2. Les définitions

La « **continuité écologique** » (ou réseau écologique), désigne :

Un ensemble de milieux aquatiques ou terrestres qui relient entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces. Il s'agit de garantir sur les territoires les fonctions écologiques d'échange et de dispersion entre espèces animales et végétales, en s'assurant que les éléments dégradés des systèmes clés soient restaurés et protégés contre les dégradations potentielles.

Les **réservoirs de biodiversité** désignent :

Des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les **corridors écologiques** assurent :

Des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle est constituée d'une composante verte (milieux naturels et semi-naturels terrestres) et d'une composante bleue (réseau aquatique et humide) qui forment un ensemble indissociable. **Cet ensemble de continuités écologiques constituant la TVB est composé des « réservoirs de biodiversité » et des « corridors écologiques ».**

C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer...

Cette Trame Verte et Bleue (TVB) se décline à l'échelle régionale dans un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui a été adopté le 2 novembre 2015.

2.4.3. La trame verte et bleue du SCOT en matière de Trame Verte et bleue

Le SCOT de La CCPCP approuvé le 08 juin 2016, délimite la Trame Verte et Bleue, au travers de l'identification des réservoirs de biodiversité et des continuités majeures du SCOT.

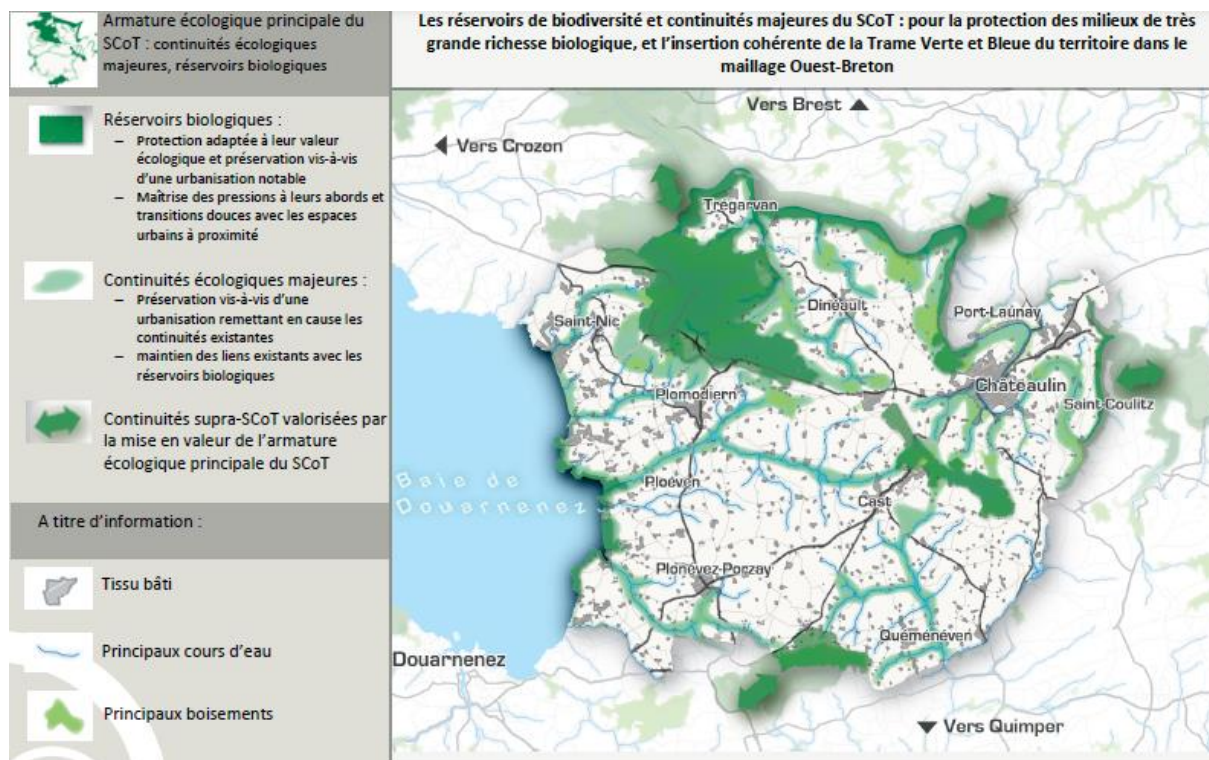
Les réservoirs biologiques retenus à l'échelle du SCOT et localisés sur la commune de Châteaulin sont :

- **La vallée de l'Aulne** : elle assure le lien entre espaces terrestres et maritimes et accueille des espèces de première importance, comme la loutre.
- **Le complexe boisé et landes du Menez Quelec'h** : il s'agit d'un véritable réservoir permettant la filtration de l'eau (tourbières), et les déplacements de la grande faune.
- **Le bois du Chap en limite de la commune de Dineault**

Les continuités majeures retenues à l'échelle du SCOT et localisées sur la commune de Châteaulin sont :

- Les principaux cours d'eau et vallons alimentant la vallée de l'Aulne.

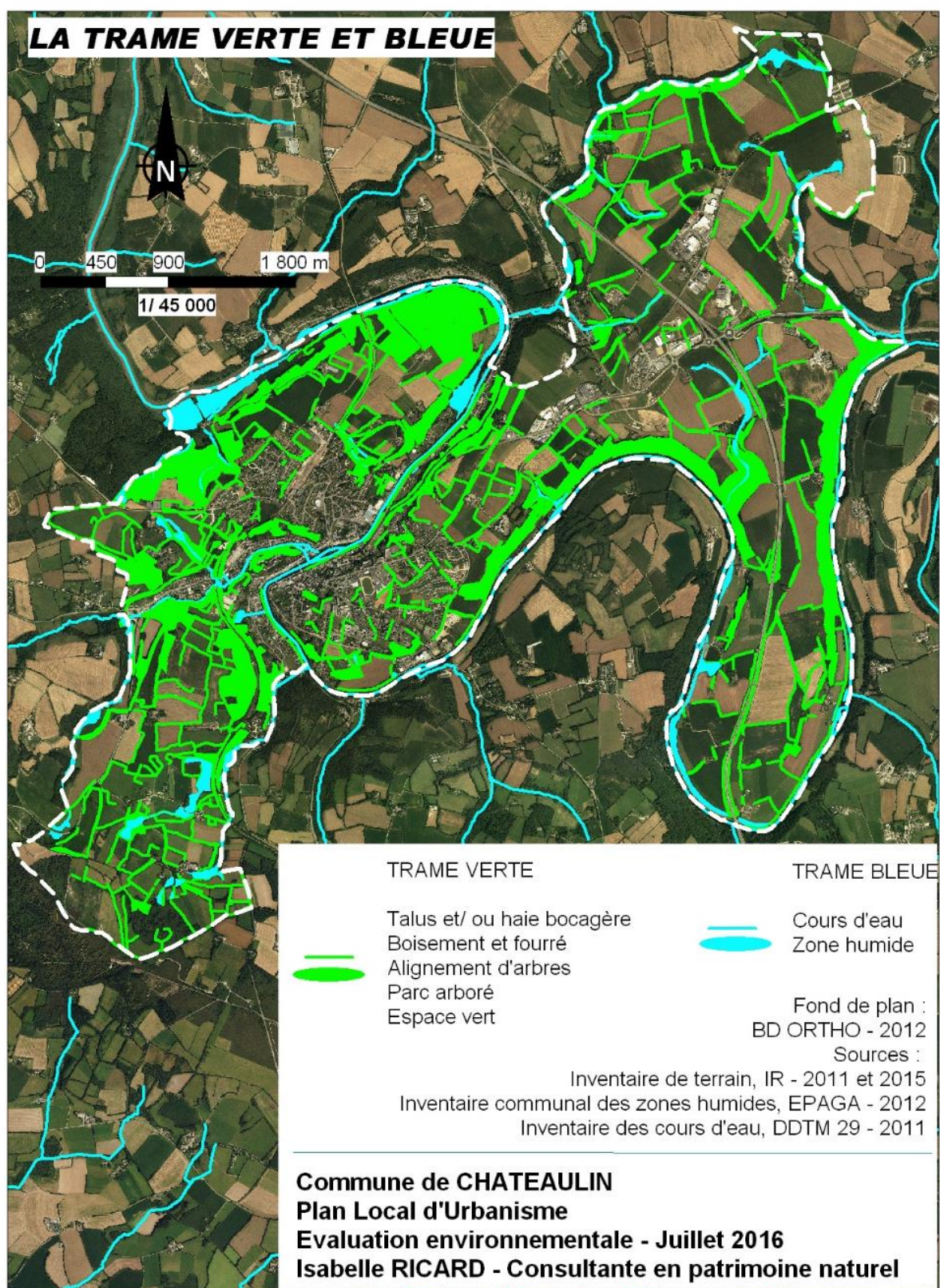
Le SCOT détermine les réservoirs biologiques. A leur échelle, les documents d'urbanisme inférieurs les préciseront au regard de l'intérêt écologique effectif des sites.



2.4.4. La trame verte et bleue à l'échelle communale

Les milieux naturels identifiés sur la commune de Châteaulin constituent l'ensemble des continuités écologiques du territoire de la trame verte et bleue.

Sur Châteaulin, la trame verte est composée d'espaces boisés et forestiers, de maillage bocager inventorié, ainsi que d'espaces naturels terrestres. La trame bleue, quant à elle, comprend les cours d'eau, les plans d'eau, les zones humides inventoriées des espaces naturels.

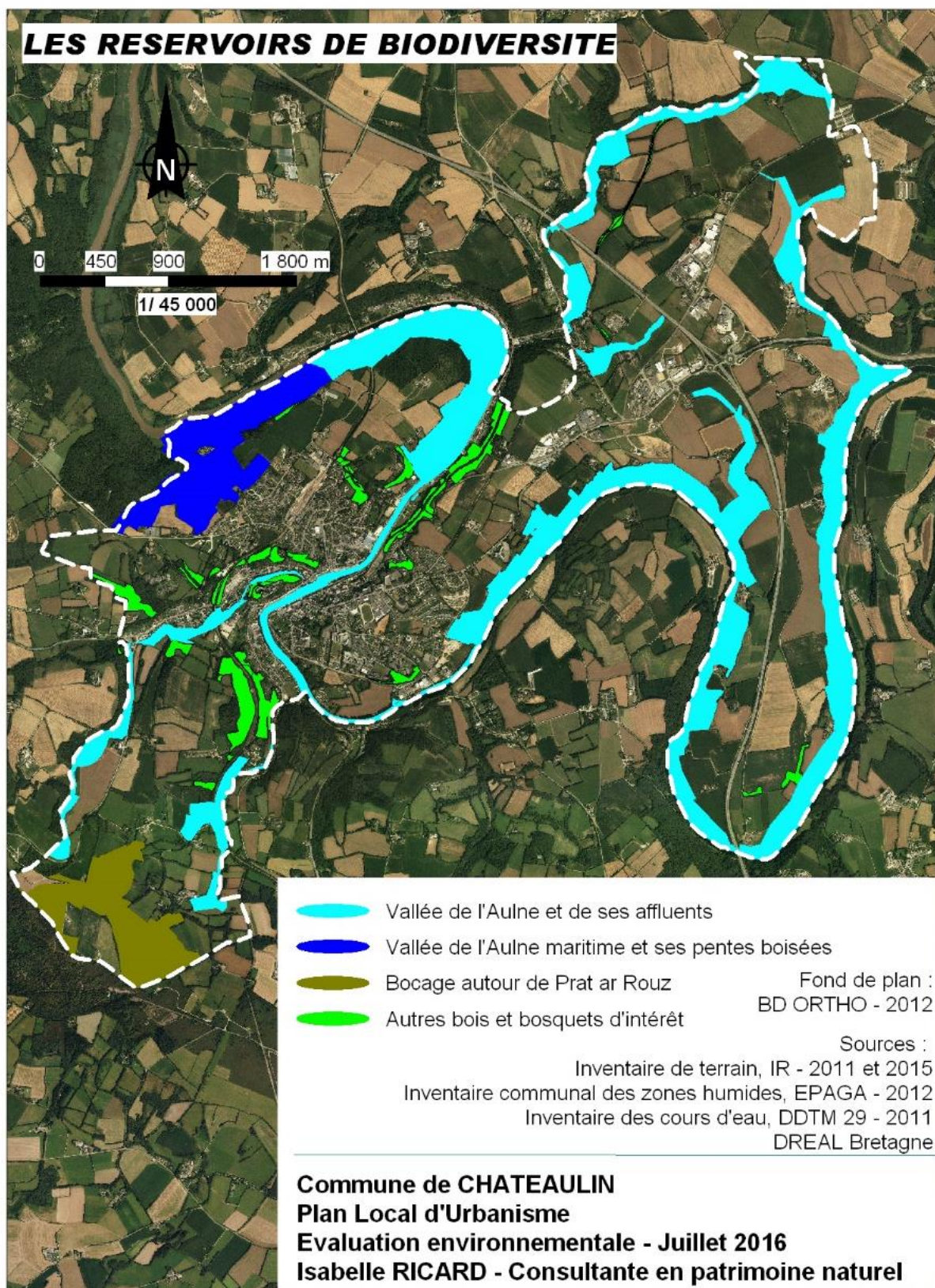


- Les espaces importants pour la préservation de la biodiversité (réservoirs de biodiversité)

La vallée de l'Aulne canalisée et les vallons des cours d'eau affluents	Cours d'eau Zones humides rivulaires Pentes boisées
La vallée de l'Aulne maritime et ses pentes boisées	Fleuve et vasières Marais Bois du Chap
Le bocage de Prat ar Rouz	Talus et haies bocagères Fourrés et boisements Landes Tourbières et autres zones humides
Les autres bois et bosquets d'intérêt	Bosquets isolés au sein du parcellaire agricole Boisements sur les secteurs de forte pente

Les zones humides jouent un rôle important pour la trame verte et bleue parce qu'elles sont en forte relation fonctionnelle à la fois avec les milieux aquatiques et terrestres et jouent un rôle important pour leur biodiversité.

Sur Châteaulin, la trame bleue est composée des cours d'eau sillonnant le territoire communal et des zones humides (prairie, boisement...) couvrant environ 66 ha



▪ Les corridors écologiques

Sur la commune de Châteaulin, les principaux corridors écologiques répertoriés sont les suivants :

- les cours d'eau et zones humides rivulaires (hors réservoirs de biodiversité)
- les linéaires bocagers comme les talus et/ ou les haies bocagères, les décrochements de terrain arborés.



Haie arborescente sur talus au niveau de Kergonquis



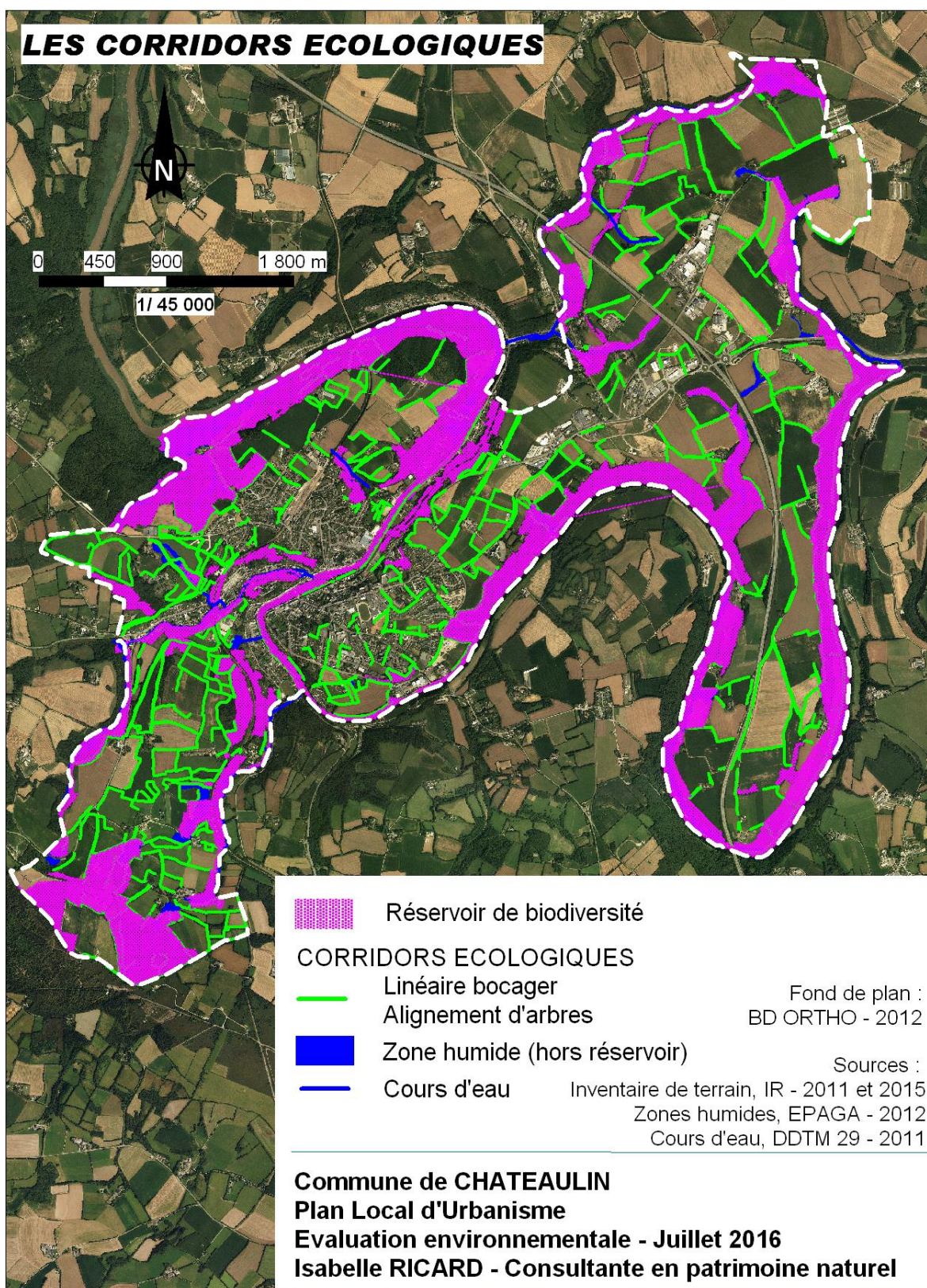
Chemin creux vers Rodaven



Chemin creux vers Rostomic



Talus vers Coatiborn



▪ Les terres sylvicoles et paysages artificialisés

Sur la commune de Châteaulin, les principaux espaces sylvicoles et paysages artificialisés répertoriés sont les suivants :

- les vergers et les autres plantations d'arbres,
- les alignements d'arbres (notamment le long de l'Aulne),
- les jardins arborés, les parcs et les espaces verts publics.

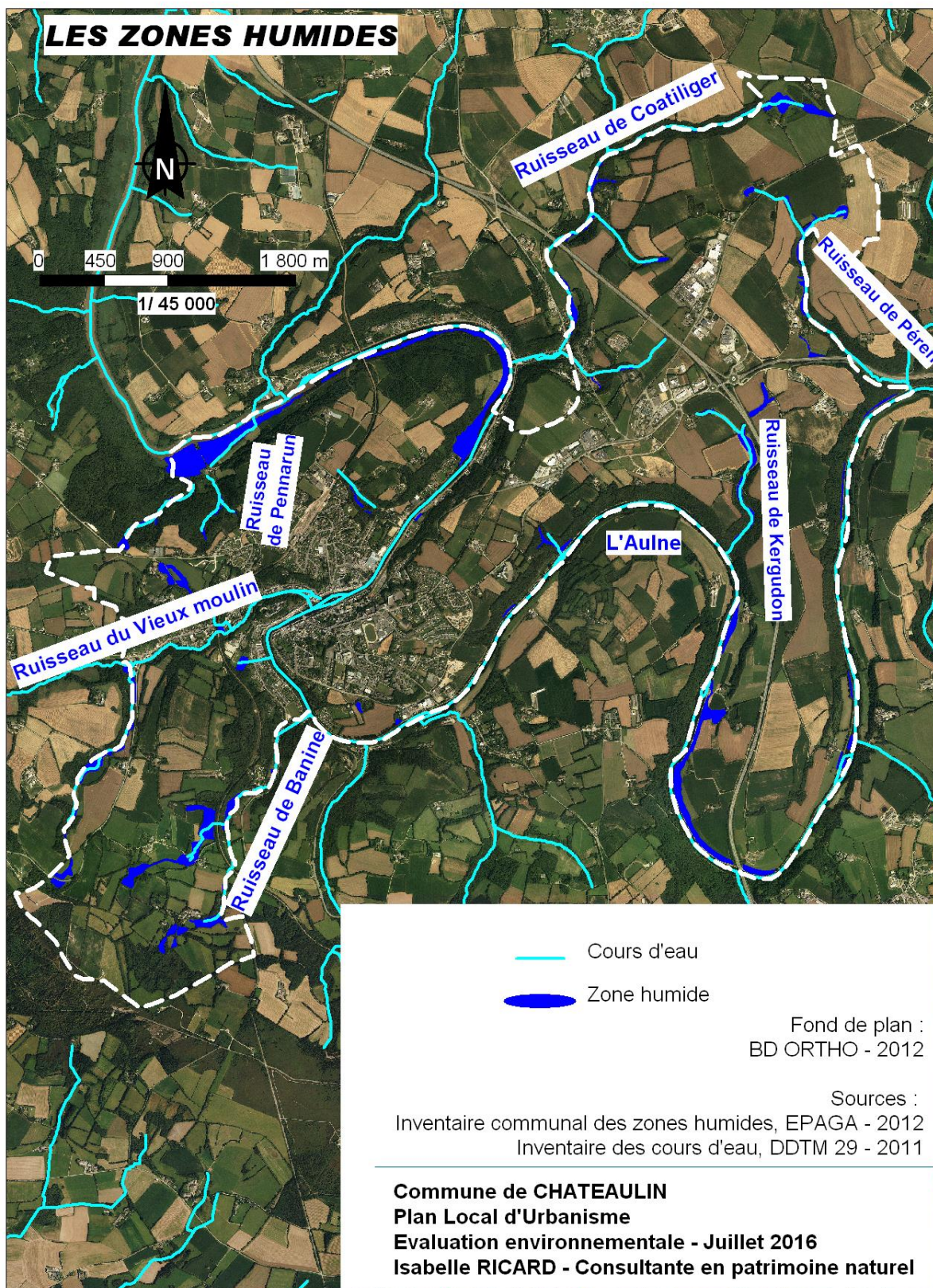
▪ La trame bleue

Sur Châteaulin, les eaux se répartissent sur le bassin versant de l'Aulne.

Cette trame bleue concerne principalement les cours d'eau, certaines masses d'eau et les zones humides.

Les principaux cours d'eau et zones humides sur Châteaulin :

L'Aulne	Fleuve côtier de 140 km de long Bassin versant de 1 875 km ² Source sur la commune de Lohuec dans les Côtes d'Armor Estuaire dans la Rade de Brest au niveau des communes de Landévennec et Rosnoën Canalisé entre Pont Triffen et Port Launay = canal de Nantes à Brest Soumis à l'influence des marées en aval Port-Launay = l'Aulne maritime
Les principaux affluents en rive droite (de l'amont vers l'aval)	Ruisseau de Péren Ruisseau de Kergudon Ruisseau de Coatiliger
Les principaux affluents en rive gauche	Ruisseau de Banine Ruisseau du Vieux moulin Ruisseau de Pennarun
Les zones humides	Inventaire réalisé en 2012 par l'EPAGA et validé par le conseil municipal de Châteaulin en date du 29 novembre 2012 Environ 66 hectares de zones humides inventoriées, notamment dans les fonds des vallées et les zones d'expansion de l'Aulne.



▪ Les continuités écologiques et les connexions

D'une façon générale, les continuités écologiques sont dégradées par l'urbanisation et les infrastructures de transport.

- CONTINUITE ECOLOGIQUE AU SEIN DE LA VALLEE DE L'AULNE

La succession d'écluses de la partie canalisée a fortement modifié l'Aulne. La continuité écologique est particulièrement dégradée mettant en danger les poissons migrateurs (Saumon, Alose...).

Depuis 2010, afin de faciliter leurs migrations jusqu'à leurs zones de reproduction à l'amont du fleuve, une expérimentation d'ouverture des pertuis est menée dans le cadre du site Natura 2000 de la vallée de l'Aulne.

⊖ Le bois de Park Bihan est relativement isolé des autres bois de la vallée de l'Aulne et les projets d'urbanisme l'enclaveront dans l'urbain. – Cf. D sur la carte « les continuités écologiques ».

⊕ Excepté en centre-ville de Châteaulin, les rives de l'Aulne sur la commune sont bien préservées et les coteaux sont majoritairement occupés par des boisements.

- CONTINUITE ECOLOGIQUE AU SEIN DES VALLONS DES AFFLUENTS DE L'AULNE

⊖ Les vallons des 3 principaux affluents en rive droite sont fragmentés par les routes nationales (RN164 et 165) – Cf. A et B sur la carte « les continuités écologiques ».

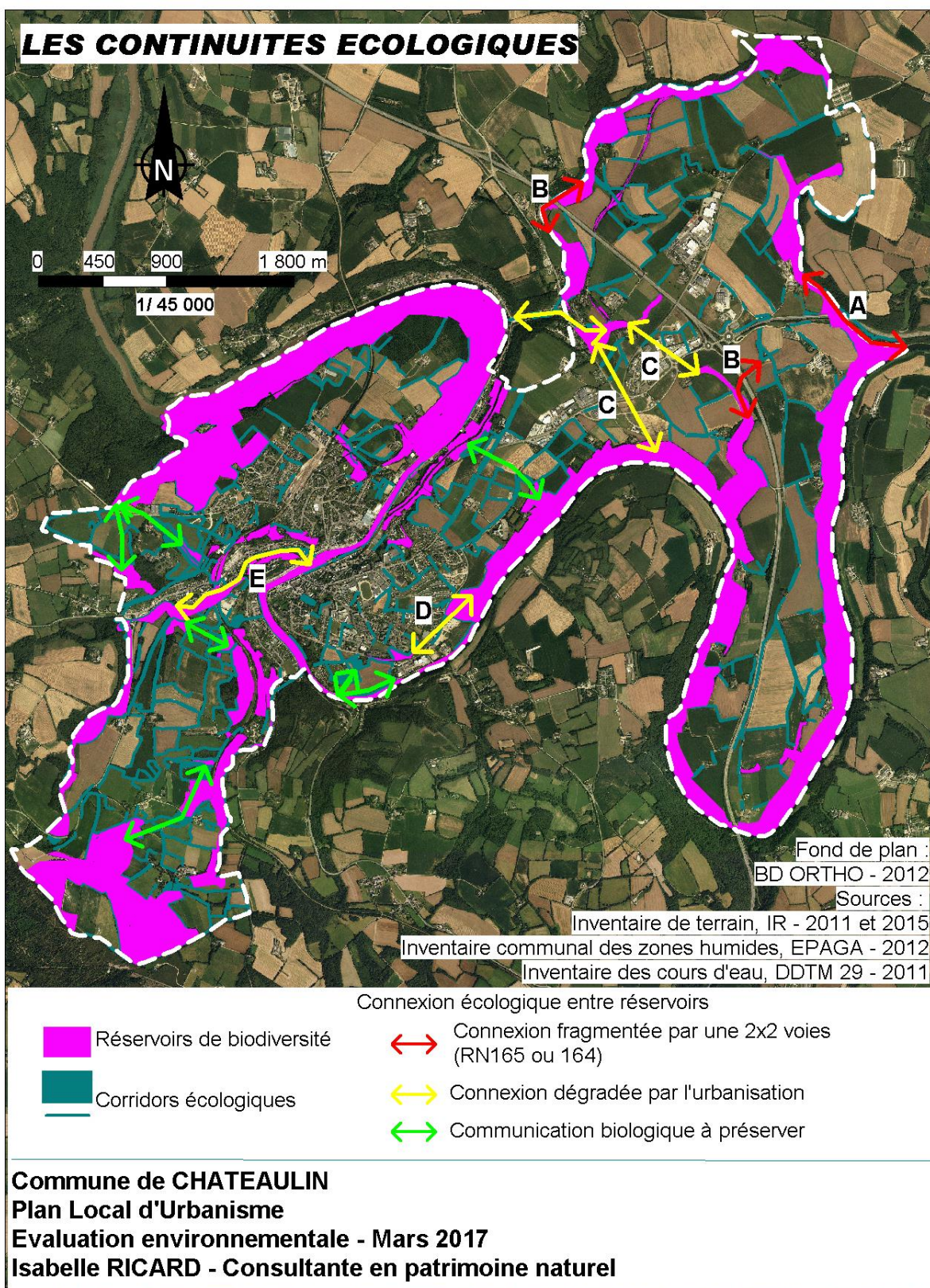
⊖ La partie aval du ruisseau du vieux moulin (affluent en rive gauche) est dégradée par la zone urbaine, son exutoire se situe Quai Cosmao – Cf. E sur la carte.

- CONTINUITE ECOLOGIQUE ENTRE LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

⊖ La RN165 (Quimper - Brest) et la RN164 (vers Carhaix-Plouguer) fragmentent clairement le territoire de la commune de Châteaulin.

⊖ L'urbanisation le long de la route de Pleyben dégrade fortement les connexions biologiques entre les petits vallons et les coteaux boisés de la vallée de l'Aulne – Cf. C sur la carte « les continuités écologiques ».

⊕ Les linéaires bocagers et bosquets confortent les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.



2.4.5. Synthèse des enjeux environnementaux

L'ensemble de la vallée de l'Aulne présente de très fortes sensibilités environnementales.

- La vallée de l'Aulne en amont de la ville de Châteaulin

Natura 2000	Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire
ZNIEFF	Réservoir de biodiversité
Captage d'alimentation en eau potable	Servitude d'utilité publique
Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation (PPRI)	Servitude d'utilité publique

- La vallée de l'Aulne en centre-ville

Site inscrit	Servitude d'utilité publique
PPRI	Servitude d'utilité publique

- La vallée de l'Aulne en aval de la ville de Châteaulin

Site inscrit	Servitude d'utilité publique
ZNIEFF	Réservoir de biodiversité
PPRI	Servitude d'utilité publique

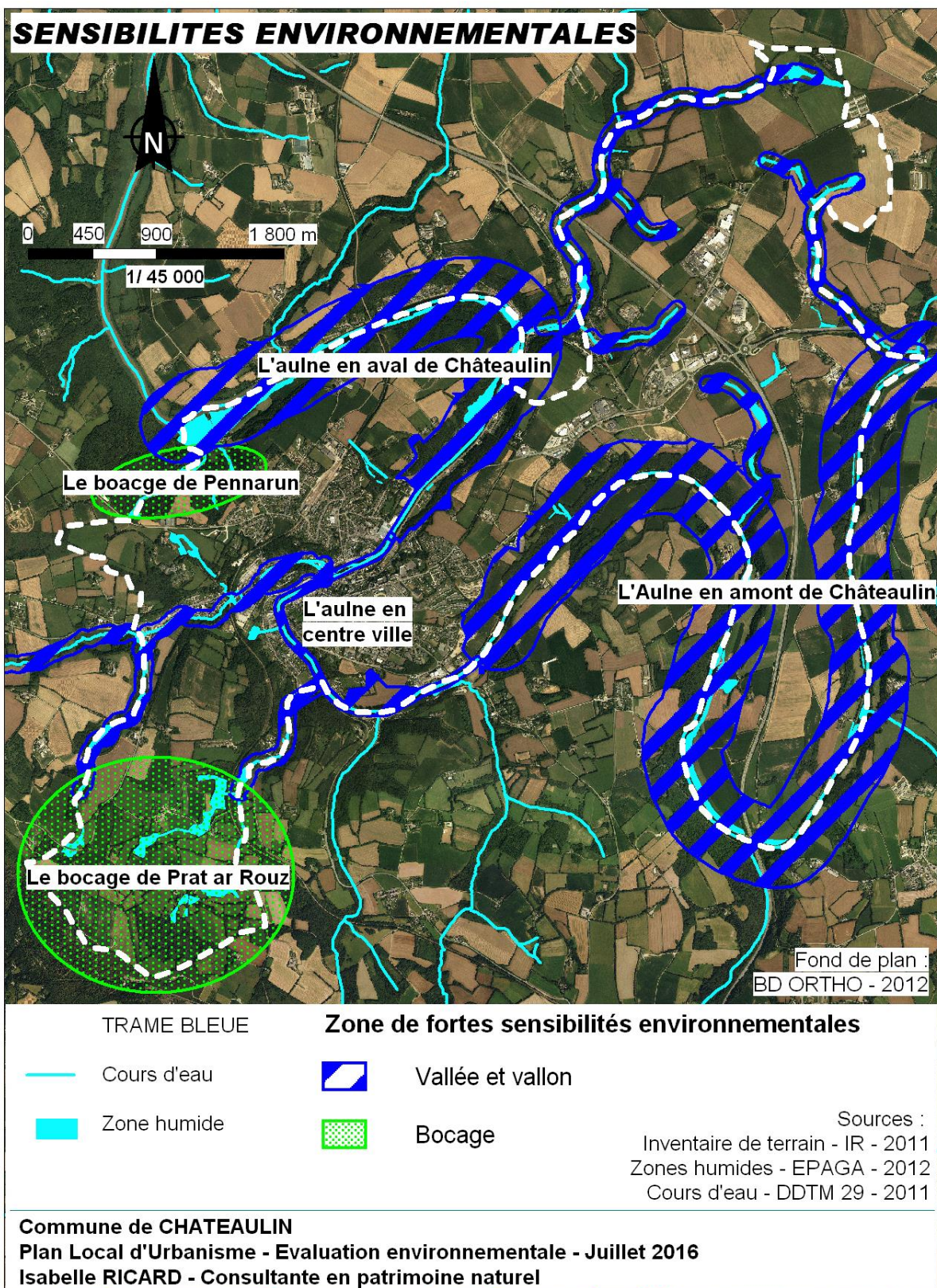
- Les affluents de l'Aulne et leurs milieux rivulaires sont également de très fortes sensibilités environnementales :

Zones humides	Réservoir de biodiversité
Captage d'alimentation en eau potable	Servitude d'utilité publique
ENJEUX	Maintien des continuités écologiques

L'ensemble de la vallée de l'Aulne présente de très fortes sensibilités environnementales.

- **Le secteur de Prat Ar Rouz (Menez Quelec'h)**
- **Le secteur de Pennarun**

Zones humides	Réservoir de biodiversité
Captage d'alimentation en eau potable	Servitude d'utilité publique
Sites naturels du département	Protection foncière
ENJEUX	Protection des boisements Protection des talus et haies bocagères



2.5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE

2.5.1. Les caractéristiques des entités paysagères

Le paysage de Châteaulin est celui de la pénéplaine armoricaine creusée par l'Aulne. La faible pente et une roche tendre ont favorisé le développement des méandres sur le parcours de la rivière. Le relief est donc caractérisé par des plateaux, profondément entaillés par l'érosion due à la rivière. Les versants, assez abrupts, sont principalement recouverts par des boisements de type chênaie-hêtraie. La vallée encaissée de l'Aulne met en valeur les silhouettes massives et les flancs abrupts et boisés des points hauts.

La forme tortueuse du territoire communal alliée au cours de la rivière complexifie les perceptions visuelles. De fait, le paysage peut rarement être saisi dans sa globalité, mais se révèle plutôt sous la forme de séquences et c'est l'accumulation de celles-ci qui constitue le visage de la commune. Les séquences sont déterminées en fonction des courbes de l'Aulne et du relief.

Ainsi, les séquences défilent en fonction du déplacement dans la vallée et sont isolées les unes des autres par les courbes de la rivière.

En tenant compte du relief, on obtient deux nouvelles catégories de séries de vues :

- depuis les rives de la rivière et les pentes de la vallée : ce sont essentiellement des vues courtes, fermées par le versant opposé. En oblique horizontale, elles glissent sur les versants jusqu'à la prochaine courbe. En oblique verticale, elles sont limitées par le point d'inflexion entre versant et plateau.
- depuis les plateaux, les vues horizontales sont longues et dépassent largement le territoire de la commune. Seul l'extrême sud est parfois occulté par la hauteur de Ty Allanou. En revanche, la vallée est peu perceptible et semble même souvent inexistante. Il faut s'approcher de la limite des plateaux pour en apercevoir un tronçon.

Il s'ensuit un paysage kaléidoscopique, difficile à appréhender mais d'une grande variété et d'une grande richesse.

La complexité de ce paysage naturel est encore renforcée par l'impact anthropique.

L'urbanisation sur les versants de la vallée et les flancs, voire les sommets, des points hauts, offre quelques situations pittoresques. La réalisation d'une voie ferrée entre Quimper et Brest desservant Châteaulin a nécessité la construction d'ouvrages d'art importants : un beau viaduc enjambe l'Aulne au nord de la commune, au niveau de Guilly Glaz. Un autre franchit le quartier encaissé de Kerlobret, l'ancienne ligne Carhaix-Châteaulin-Camaret.

Deux autres viaducs, au centre de Châteaulin et à Ty Anglais témoignent par leur présence du tracé de l'ancienne ligne Carhaix-Châteaulin-Camaret.

À l'est, la réalisation de l'important nœud de communication entre la voie express Brest-Quimper et la liaison avec Carhaix a profondément bouleversé le paysage rural originel traversé, suite aux travaux de remblais et déblais nécessités par le relief vallonné et au remembrement partiel qui en a résulté. L'implantation de zones artisanales et industrielles près de ces axes routiers a poursuivi l'évolution du paysage de ce secteur. Le bocage traditionnel du bassin de Châteaulin y a fait place à de grands champs ouverts où les clôtures naturelles sont très rares. Cependant, au sud de l'échangeur routier, de part et d'autre de la voie express, le paysage rural a conservé une belle qualité. Compte tenu de la topographie, la route nationale n'est pas tant visible qu'elle est audible. Les fermes sur le flanc des coteaux sont isolées visuellement, mais profitent d'une belle vue sur la vallée de l'Aulne. Sur ce plateau, quelques routes conservent d'agréables talus plantés d'arbres telles celles de Mézanbellec, Kergudon et Coatiliger.

À l'ouest, à l'inverse, le paysage est plus fermé. Le bocage garde un aspect plus traditionnel, même si certaines parcelles ont été remodelées. De nombreux chemins creux partent des hameaux et

conduisent aux champs. Les petites routes secondaires sont bordées de talus plantés d'arbres. Exclusivement agricole, la rive gauche conserve un paysage rural attachant.



Bocage de la vallée de l'Aulne



L'Aulne en aval de l'agglomération

2.5.2. Les entités paysagères et les enjeux

Le territoire communal est composé schématiquement de 3 grands types de paysages appartenant au grand paysage du bassin de Châteaulin et de la Cornouaille intérieure. A l'intérieur de ces ensembles paysagers significatifs, on recense des sous-ensembles spécifiques

- Paysages à dominante urbaine,
- Paysages à dominante naturelle,
- Paysages à dominante agricole.

Une étude réalisée par la méthode de la photo-interprétation et d'investigations sur le terrain a donné lieu à l'établissement d'une carte des entités paysagères et de l'occupation de l'espace de la commune. Le territoire communal peut être décomposé en 3 grandes catégories selon l'utilisation des sols, qui généralement transforme un espace initialement naturel, résultat de la combinaison de facteurs tels que le relief, l'hydrologie, la géologie ou le climat, en un territoire dont l'aspect essentiel est le résultat des activités humaines.

L'analyse du territoire souligne ainsi une diversité paysagère particulièrement intéressante, notamment au travers de la vallée de l'Aulne qui constitue un véritable trait d'union entre les paysages de l'intérieur et ceux maritimes.

LES ESPACES A DOMINANTE URBAINE

Le paysage urbain châteaulinois est marqué, en premier lieu, par un centre urbain compact et dense, de part et d'autre des rives de l'Aulne et en second lieu, par un ensemble urbanisé plus ou moins continu à vocation d'activités sur le plateau, à proximité de l'échangeur du Pouillot.

On note également la présence sur le territoire de Châteaulin, de plusieurs quartiers (Kerguestec et la Beurrerie) d'habitat situés dans la continuité de l'agglomération de Port-Launay.

▪ Le site urbain de Châteaulin et les enjeux

Le paysage urbain de l'agglomération de Châteaulin se caractérise par une géographie marquée entre les rives de l'Aulne, le promontoire du Château (site urbain initial) et les versants urbanisés.

Cette configuration spécifique renvoie à un paysage urbain de grande qualité associant des espaces bâtis et naturels, en accord avec le site de la vallée de l'Aulne.

Les deux rives urbanisées de l'agglomération présentent des identités marquées par leur situation : une rive droite avec des pentes douces et une rive gauche aux pentes plus prononcées.

A partir du cœur urbain localisé de part et d'autre du Pont, un développement urbain mixte (habitat, équipements) s'est opéré, soit le long des axes de communication, soit sur les versants, produisant ainsi une forme urbaine compacte et lisible.

Cette forme urbaine concentrique est contrariée à certains endroits par un développement diffus (route de Port Launay, Coatigaor), ce qui nuit à la qualité du site urbain.

Les principaux enjeux identifiés sur le site urbain de Châteaulin en matière de paysage sont :

- Préserver la forme urbaine compacte et dense de l'agglomération de Châteaulin,
- Protéger et mettre en valeur les points de vue sur le site urbain depuis les itinéraires routiers ou les promontoires,
- Limiter le développement linéaire le long des axes routiers, notamment en bordure de l'avenue Louison Bobet,
- Sauvegarder et valoriser les coulées vertes au sein de l'agglomération (les vallons urbains) ainsi que les espaces publics = la trame verte et bleue en milieu urbain,
- Maîtriser le développement urbain de la rive Droite et favoriser des insertions paysagères de qualité (création de talus et de haies en limite de l'espace agricole),
- Mettre en valeur certaines entrées de ville : routes de Crozon et de Quimper.



▪ L'urbanisation à vocation d'activités du plateau Est

Cet ensemble urbain développé depuis les années 1980 à la faveur de la création des RN 165 et 164 et de l'échangeur du Pouillot se présente sous la forme d'une succession de zones d'activités, en discontinuité de l'agglomération principale.

Etabli sur un plateau agricole dominant la vallée de l'Aulne, ce paysage urbain est marqué par des bâtiments et la présence d'infrastructures routières importantes. Cette urbanisation, du fait de son positionnement sur le plateau, est particulièrement visible dans le grand paysage.

Les principaux enjeux identifiés sur cet ensemble urbanisé à vocation d'activités sont :

- Assurer une vaste coupure d'urbanisation entre la zone d'activités de Run Ar Puns et la ville,
- Assurer une qualité paysagère le long des axes routiers,
- Limiter le développement urbain à vocation d'activités, sur les versants.



▪ Les quartiers d'habitat en continuité de Port-Launay :

La commune de Châteaulin comprend deux petits quartiers d'habitat, Kerguestec et la Beurrerie, rattachés à l'agglomération de Port-Launay. Il s'agit d'ensembles urbanisés qui se sont développés récemment pour l'habitat, le long des axes routiers. Il s'agit d'un paysage urbain ordinaire composé d'un habitat pavillonnaire.

Les principaux enjeux identifiés sur ces quartiers d'habitat en continuité de Port-Launay sont :

- Limiter leur développement le long des voies de communication,
- Limiter le développement urbain sur les versants.



LES ESPACES A DOMINANTE NATURELLE

Les espaces à dominante naturelle sont structurés par les boucles formées par la vallée de l'Aulne et les crêtes (le Menez Quelec'h).

Ces paysages emblématiques du Centre Finistère contribuent fortement à l'identité du territoire communal.

▪ La vallée de l'Aulne :

Cet espace naturel de grande qualité dessine, sur la commune de Châteaulin, des séquences paysagères contrastées entre une partie Est dominée par l'agriculture, une partie centrale occupée par le site urbain et une partie Ouest marquée par une influence maritime.

Il présente une sensibilité paysagère forte sur son ensemble.

Les principaux enjeux identifiés sur l'ensemble de la vallée de l'Aulne sont :

- Préserver les espaces naturels de la vallée et des vallons transversaux,
- Protéger les boisements d'accompagnement surplombant la vallée ainsi que les alignements d'arbres au sein du site urbain,



▪ Le site du Menez Quelec'h :

Cet ensemble naturel formé de landes et de bois s'inscrit en frange Sud de la commune, sur une crête. Appartenant au vaste espace écologique du Menez Quelec'h, ce site constitue un paysage naturel de premier plan qu'il paraît nécessaire de préserver. Ce paysage est également marqué par la présence d'éoliennes en ligne de crête.

Les principaux enjeux identifiés sur le site du Menez Quelec'h sont :

- Proscrire toute urbanisation du site,
- Limiter l'artificialisation du site,
- Maîtriser le développement des boisements de résineux pour conserver ce paysage de lande.



▪ Le massif boisé du Chap :

Situé au Nord-Ouest du territoire communal, le massif boisé du Chap s'étend sur les communes de Dinéault et de Châteaulin, sur un versant encaissé dominant l'Aulne. Ce paysage boisé constitue un élément fort dans le grand paysage du fait de son positionnement.

L'enjeu consiste à préserver la qualité paysagère du site et sa connexion avec la vallée de l'Aulne.

▪ Les vallons et boisements au sein de l'espace rural

Au-delà des ensembles naturels et paysagers cités ci-dessus, la commune de Châteaulin est caractérisée par un maillage d'espaces naturels composés de vallons et de petits boisements. Ces espaces de qualité, participant à la trame verte et bleue, rythment ainsi le paysage rural de la commune.

Les principaux enjeux consistent en une protection de ces ensembles à la sensibilité paysagère moyenne.



▪ L'habitat diffus au sein des espaces naturels

Bien que les paysages naturels soient bien préservés sur la commune de Châteaulin, on note la présence de quelques ensembles d'habitat diffus qui peuvent altérer la qualité environnementale et paysagère des sites naturels.

Il s'agit de secteurs d'habitat développés récemment à la faveur d'une situation privilégiée : Coatigaor, la route de Port-Launay ou Kergonguis.

L'enjeu principal consiste à proscrire toute nouvelle urbanisation, de manière à éviter la banalisation paysagère.



LES ESPACES A DOMINANTE AGRICOLE

▪ Des espaces agricoles contrastés et fragmentés

Les espaces à dominante agricole constituent la majeure partie de l'occupation des sols sur la commune de Châteaulin.

Ce paysage agricole présente deux particularités : d'une part, il est fortement fragmenté par les espaces urbains, les infrastructures et les vallées et d'autre part, il apparaît très contrasté entre les parties Ouest et Est de la commune.

Le plateau agricole Nord-Est présente un caractère ouvert offrant de larges perspectives tandis que l'espace agricole à l'Ouest est marqué par un bocage plus dense et serré.

Les principaux enjeux identifiés sur les espaces agricoles en matière de paysage sont :

- Maîtriser le développement urbain sur les franges agricoles de l'agglomération et du pôle urbanisé à vocation d'activités,
- Protéger la maille bocagère existante,
- Proscrire toute urbanisation dans l'espace agricole,
- Eviter l'enfrichement des parcelles agricoles des pentes et des versants,



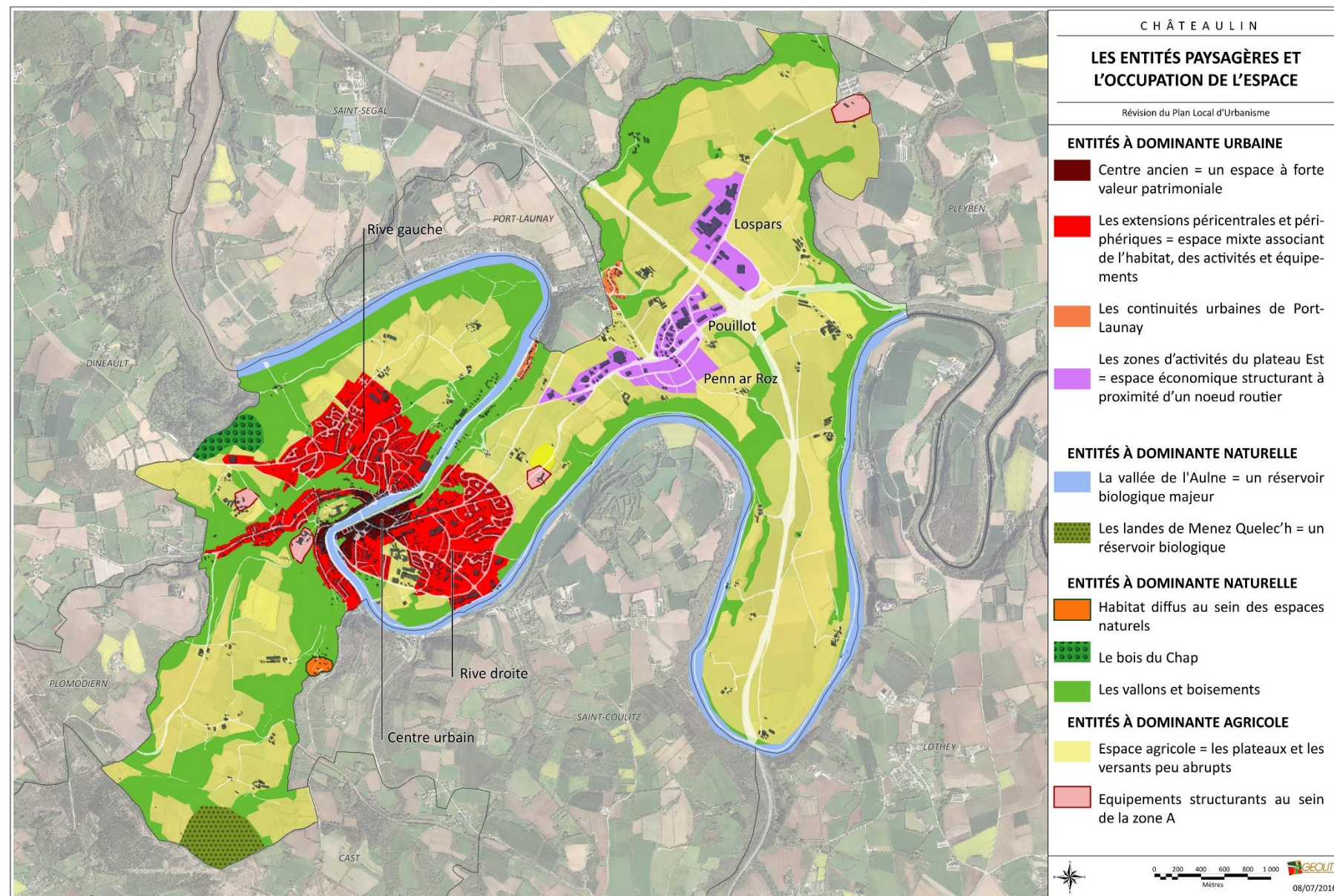
▪ Les équipements localisés dans les espaces agricoles

L'espace agricole de Châteaulin comprend quelques bâtiments à la volumétrie importante et qui marque fortement le paysage : le site du Juvénat ou la déchetterie de Peran.

Ces éléments constituent des isolats au sein du paysage agricole Châteaulinois.

A RETENIR

- Un paysage structuré par la présence de l'Aulne et par la profondeur de ses boucles,
- Paysage urbain de grande qualité, de part et d'autre des rives de l'Aulne, et au niveau des abords de la Chapelle Notre Dame,
- Un espace rural fragmenté (par les infrastructures, le canal et els espaces urbains) aux physionomies différentes = un bocage dense de qualité à l'Ouest et un espace agricole plus ouvert à l'Est,
- Un plateau Est investi par les activités économiques, à proximité de l'échangeur du Pouillot,
- Une végétation dense : sur les versants pentus, les plantations d'alignement en bord de Canal, couloirs et continuités d'espaces naturels sur les rives.



2.6. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET BATI

2.6.1. Le patrimoine archéologique

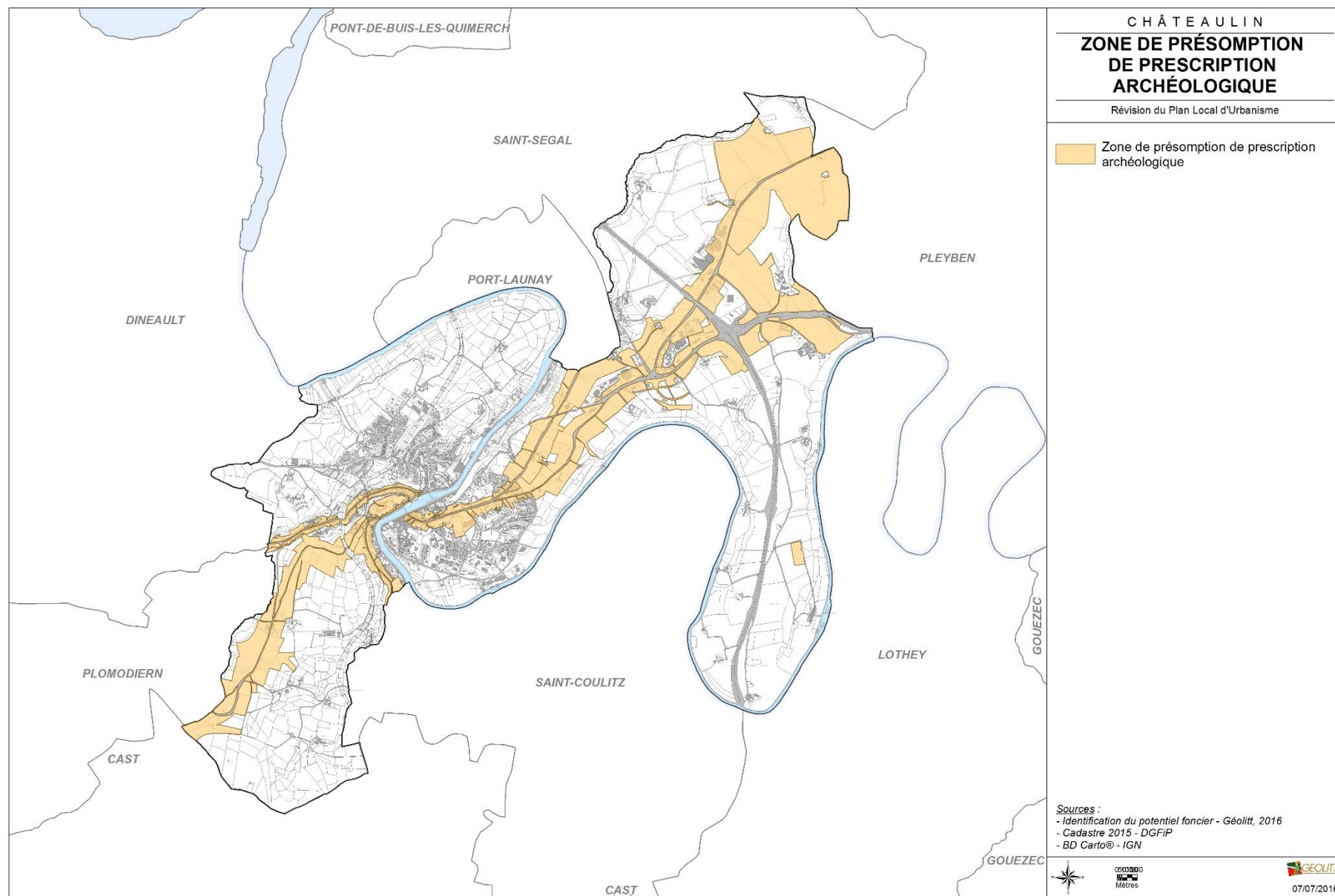
Le Préfet de Région - dans son Arrêté n°ZPPA-2015-0242 du 18 juin 2016 portant création ou modification de zones de présomption de prescription archéologique dans la commune de Châteaulin - a identifié et recensé la présence de vestiges archéologiques sur le territoire communal et la présence de secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes. Il rappelle aussi dans son arrêté la nécessité d'assurer la prise en compte de ces éléments du patrimoine.

Sur la commune de Châteaulin, **8 zones de présomption de prescription archéologique ont été recensées** :

- Tumulus de Kerluhan,
- Ancien château,
- Exploitation agricole à Penn Ar Roz,
- Voie de Châteaulin/Châteauneuf du Faou/Carhaix sur la section de la Chapelle de Quémily à Penn Ar Roz,
- Voie Châteaulin/Carhaix/Douarnenez sur la section unique de Péren au bois de Saint-Gildas,
- Voie Châteaulin/Kerilien/Quimper, sur la section unique de Lézabannec à Banine,
- Voie Châteaulin/Crozon, sur la section unique du Pont-Neuf au Moulin de Pencran,
- Voie Châteaulin/voide Kerilien/Quimper, sur la section unique de Lézabannec à Banine.

Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.



2.6.2. Le patrimoine architectural

La commune de Châteaulin recèle d'un patrimoine architectural de grande qualité, témoin d'un riche passé.

LES PROTECTIONS EN VIGUEUR

La commune est concernée à 2 servitudes de protection des Monuments Historiques (AC1).

servitude	origine	Date de l'acte instituant la servitude
Monument Historique Classé (MHc)	Chapelle Notre Dame, Arc de Triomphe, Croix et Ossuaire	21 décembre 1914
Monument Historique Inscrit (MHi)	Chapelle Saint Aubin en totalité son calvaire et son enclos (parcelle AD 67 située sur la commune de Port Launay	21 décembre 1914

ARCHITECTURE DE LA RIVE GAUCHE

Berceau historique de la commune, la rive gauche présente un patrimoine bâti remarquable, notamment le quartier Notre-Dame, le Vieux- Bourg ou encore les quais.

- Vieux-Bourg et quartier Notre Dame :

À proximité de la chapelle, se trouvent les maisons les plus anciennes et les mieux conservées dans leur état d'origine de la commune. Ces habitations, qui datent du XVII^e siècle, forment un ensemble de qualité avec la chapelle. Elles se caractérisent par des encadrements de baies en larges et épaisses pierres de granit, tandis que les murs sont appareillés en schistes.

Le village du Vieux-Bourg présente plusieurs bâtiments qui, bien que remaniés pour s'adapter à leur nouvelle fonction, possèdent encore des signes de leur ancienneté.

À l'arrière de l'imposante minoterie qui donne sur le quai, une venelle conduit à la chapelle Notre-Dame. Elle est longée par le ruisseau qui a creusé cette vallée secondaire et qui, canalisé en bief, devait alimenter un moulin à la place de la minoterie.

- Les quais :

Les abords de l'ancienne route royale ont été urbanisés à partir de 1850. Les maisons forment une bande bâtie continue en bordure de rue. Les gabarits R+1+C près de l'Aulne diminuent rapidement lorsque l'on s'en éloigne.

L'alignement imposé lors de la canalisation de l'Aulne constitue aujourd'hui un front bâti aux façades ordonnancées selon une architecture néo-classique. Les immeubles sont généralement de type R+2+C avec des façades symétriques à trois travées le plus souvent.

- La rue Graveran :

Encaissée au fond d'une vallée secondaire, la rue Graveran offre un front bâti irrégulier. À son départ, elle présente une identité architecturale proche de celle du quai Carnot, avec des immeubles du XIX^e siècle, aux façades symétriques, ordonnancées. Mais très rapidement le front bâti se désagrège pour

laisser place à une urbanisation plus lâche, en retrait de la voirie. Cet axe routier structurant est marqué par une vacance assez importante des commerces en rez-de-chaussée et la présence de plusieurs friches, nuisant ainsi à la qualité d'ensemble de la voie.

- Le quartier du Pont-Neuf

Il s'est bâti à partir de l'arrivée du chemin de fer, entre les quais et la gare, en s'adaptant aux courbes de niveaux. Les immeubles les plus anciens se situent à l'amorce de la rue Amiral Bouguen et en face de la gare. Entre ces deux extrémités, l'urbanisation s'est principalement effectuée dans les années 1950 à 1970. Il s'agit d'un habitat pavillonnaire qui s'étend de la Carrière du Roz à la rue de Coatigoff au nord.

Le bâtiment de la Gare présente un caractère architectural.

ARCHITECTURE DE LA RIVE DROITE

- Les quais

En bordure des quais Baley et Jean Moulin, les immeubles sont assez similaires à ceux du quai opposé mais la régularité est moins marquée car elle est rompue par l'ouverture créée par la place de la Résistance et par le bâtiment de la mairie surmonté de son beffroi. L'hôtel de ville, conçu dans les années 1920, par l'architecte Charles-Joseph Chaussepied, est particulièrement représentatif de l'architecture régionaliste bretonne du début du siècle.

En bordure du quai Charles de Gaulle, les constructions des quais ont été également soumises à la procédure d'alignement et au respect des gabarits. Néanmoins, ce quai offre un front bâti moins imposant, les hauteurs des immeubles étant un peu inférieures allant même jusqu'à descendre au R+1+C.

- La Grand'Rue et le quartier de l'Eglise

La Grand'Rue ne présente pas les mêmes alignements que les quais, néanmoins son architecture R+2+C étant assez proche, elle forme un bel ensemble jusqu'au croisement avec la rue du Lycée. À partir de l'intersection avec la rue de l'Église, la pente importante a nécessité de décaler les niveaux des façades rompant la régularité des alignements des bandeaux et des corniches, mais ajoutant un caractère pittoresque.

Au-delà de la rue du Lycée, les gabarits s'amenuisent et le front bâti se relâche.

Entre la Grand'Rue et l'église, la densité de construction est une des plus importante de la commune. Le bâti est un peu moins régulier que sur les principaux axes, mais il s'accorde à l'ensemble. Les gabarits oscillent entre le R+2+C et le R+1+C. Ce secteur comporte les halles du marché en briques et fer forgé, le tribunal et l'église. Au sud de l'église, le bâti tend rapidement vers la maison individuelle mitoyenne puis pavillonnaire.

ARCHITECTURE RURALE

- L'habitat rural

L'habitat rural traditionnel antérieur au XIX^e siècle ne présente pas de caractères architecturaux homogènes. La seule caractéristique commune des édifices est l'utilisation, comme matériau de construction, d'un schiste gréseux extrait des carrières locales. Il laisse place, dans les encadrements de baies, au granit beige qui permet une taille plus régulière et parfois au bois pour les bâtiments plus modestes (écuries, étables).

Ces habitations ont évolué au gré des nécessités liées aux activités agricoles. Les anciens logements ont souvent été transformés en remise ou en dépendance agricole, tandis qu'ils faisaient place à une

élévation à deux niveaux où la disposition et les dimensions des ouvertures répondaient aux nécessités de la distribution intérieure.

- Les autres éléments du patrimoine rural

La commune possède également un patrimoine de qualité disséminé dans la campagne. Ce patrimoine religieux ou civil témoigne ainsi du riche passé de la commune de Châteaulin.

Dans le cadre du POS, un inventaire des chapelles et des calvaires a été réalisé et traduit dans le règlement écrit, de manière à assurer leur préservation.

Les principaux éléments caractéristiques du patrimoine rural de la commune sont les suivants :

- La chapelle Notre Dame de Kerluan datant du XVIème siècle et située en bordure de la RN 165,
- La chapelle Saint-Compars datant du XVIIIème siècle et localisée au sein du village de Lospars,
- Le château de Toul Ar C'hoat,
- Les maisons éclusières de l'Aulne à Prat Hir et Coatigrac'h,

A RETENIR

- Un patrimoine architectural remarquable au niveau de l'espace urbain, avec des éléments bâtis emblématiques : l'hôtel de ville, la Chapelle Notre Dame, l'ordonnancement des quais,
- Un patrimoine rural de qualité et diversifié : chapelle, maison éclusière, maison ardoisière...
- Des protections réglementaires assez peu nombreuses, hormis la Chapelle Notre Dame.

2.7. LES RISQUES ET LES NUISANCES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2012 recense les risques naturels et technologiques présents dans le Finistère. Un nouvel arrêté préfectoral (n°2015027-0001) relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Finistère a été pris en date du 27 janvier 2015.

Sur la commune de Châteaulin, les risques suivants ont été recensés :

- Le risque d'inondation par débordement de rivière,
- Le risque de submersion marine,
- Le risque de mouvements de terrain,
- Le risque lié aux cavités souterraines,
- Le risque sismique (comme l'ensemble des communes du département du Finistère)

La commune de Châteaulin est également concernée par certaines nuisances, notamment sonores du fait de la présence de plusieurs infrastructures de transport terrestre.

2.7.1. Le risque d'inondation

La commune de Châteaulin est régulièrement soumise à des débordements de cours d'eau entraînant l'inondation de lieux habités, et résultant de la conjonction de deux phénomènes : tenant d'une part à une pluviométrie excessive sur le bassin versant de l'Aulne, d'autre part à de forts coefficients de marée, dont l'influence se fait sentir jusqu'à Port-Launay.

Dans le but d'assurer une prévention réglementaire des personnes et des biens vis à vis de ces inondations répétées, un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) a été engagé en 1995 et approuvé en 1997.

Les inondations importantes de Décembre 2000, par leur ampleur (superficie et hauteur) ont dépassé les projections prises en compte dans le cadre du PPRI de 1997, et conduit, dès 2001 à en prévoir la révision.

Aussi, le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation sur les communes de Châteaulin, Port-Launay et Saint-Coulitz a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 janvier 2005.

Ce plan de prévention des risques valant servitude d'utilité publique est annexé au PLU.

D'une façon générale, les zones inondables sont réparties le long de l'Aulne à des degrés et sur des profondeurs variables.

Parmi les zones urbanisées, a priori les plus vulnérables, on relève principalement les secteurs suivants comme étant les plus sévèrement touchés par les inondations (d'amont en aval) :

- Coatigrac'h (rive droite)
- Rodaven – camping et prairie (rive droite)
- Jean Jaurès (rive gauche)
- Mairie – quai Baly (rive droite)
- Quai Carnot (rive gauche)
- Grand rue – quai Charles de Gaulle (rive droite)
- Quai Robert Alba – amont (rive gauche)
- Quai Robert Alba – aval (rive gauche)
- Avenue Louison Bobet (rive droite)
- Coatigaor (rive gauche)
- La Beurrerie – Port-Launay amont (rive droite)

En raison de l'ancienneté du POS (approbation en 2001), celui-ci n'a pas pris en compte les prescriptions issues du PPRN « inondation » approuvé le 12 janvier 2005.

Aussi, il conviendra de mettre en compatibilité le règlement écrit et graphique du PLU avec les

Port-Lauhay

Châteaulin

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation (PPRI)

2 - Cartographie des zones du règlement

Carte n° 1/3

LEGÈNDE

ZONES RISQUABLES

2.1 Zone rouge

2.2 Zone orange

2.3 Zone bleue

2.4 Zone blanche

2.5 Zone blanche

2.6 Zone blanche

2.7 Zone blanche

2.8 Zone blanche

2.9 Zone blanche

2.10 Zone blanche

2.11 Zone blanche

2.12 Zone blanche

2.13 Zone blanche

2.14 Zone blanche

2.15 Zone blanche

2.16 Zone blanche

2.17 Zone blanche

2.18 Zone blanche

2.19 Zone blanche

2.20 Zone blanche

2.21 Zone blanche

2.22 Zone blanche

2.23 Zone blanche

2.24 Zone blanche

2.25 Zone blanche

2.26 Zone blanche

2.27 Zone blanche

2.28 Zone blanche

2.29 Zone blanche

2.30 Zone blanche

2.31 Zone blanche

2.32 Zone blanche

2.33 Zone blanche

2.34 Zone blanche

2.35 Zone blanche

2.36 Zone blanche

2.37 Zone blanche

2.38 Zone blanche

2.39 Zone blanche

2.40 Zone blanche

2.41 Zone blanche

2.42 Zone blanche

2.43 Zone blanche

2.44 Zone blanche

2.45 Zone blanche

2.46 Zone blanche

2.47 Zone blanche

2.48 Zone blanche

2.49 Zone blanche

2.50 Zone blanche

2.51 Zone blanche

2.52 Zone blanche

2.53 Zone blanche

2.54 Zone blanche

2.55 Zone blanche

2.56 Zone blanche

2.57 Zone blanche

2.58 Zone blanche

2.59 Zone blanche

2.60 Zone blanche

2.61 Zone blanche

2.62 Zone blanche

2.63 Zone blanche

2.64 Zone blanche

2.65 Zone blanche

2.66 Zone blanche

2.67 Zone blanche

2.68 Zone blanche

2.69 Zone blanche

2.70 Zone blanche

2.71 Zone blanche

2.72 Zone blanche

2.73 Zone blanche

2.74 Zone blanche

2.75 Zone blanche

2.76 Zone blanche

2.77 Zone blanche

2.78 Zone blanche

2.79 Zone blanche

2.80 Zone blanche

2.81 Zone blanche

2.82 Zone blanche

2.83 Zone blanche

2.84 Zone blanche

2.85 Zone blanche

2.86 Zone blanche

2.87 Zone blanche

2.88 Zone blanche

2.89 Zone blanche

2.90 Zone blanche

2.91 Zone blanche

2.92 Zone blanche

2.93 Zone blanche

2.94 Zone blanche

2.95 Zone blanche

2.96 Zone blanche

2.97 Zone blanche

2.98 Zone blanche

2.99 Zone blanche

2.100 Zone blanche

2.101 Zone blanche

2.102 Zone blanche

2.103 Zone blanche

2.104 Zone blanche

2.105 Zone blanche

2.106 Zone blanche

2.107 Zone blanche

2.108 Zone blanche

2.109 Zone blanche

2.110 Zone blanche

2.111 Zone blanche

2.112 Zone blanche

2.113 Zone blanche

2.114 Zone blanche

2.115 Zone blanche

2.116 Zone blanche

2.117 Zone blanche

2.118 Zone blanche

2.119 Zone blanche

2.120 Zone blanche

2.121 Zone blanche

2.122 Zone blanche

2.123 Zone blanche

2.124 Zone blanche

2.125 Zone blanche

2.126 Zone blanche

2.127 Zone blanche

2.128 Zone blanche

2.129 Zone blanche

2.130 Zone blanche

2.131 Zone blanche

2.132 Zone blanche

2.133 Zone blanche

2.134 Zone blanche

2.135 Zone blanche

2.136 Zone blanche

2.137 Zone blanche

2.138 Zone blanche

2.139 Zone blanche

2.140 Zone blanche

2.141 Zone blanche

2.142 Zone blanche

2.143 Zone blanche

2.144 Zone blanche

2.145 Zone blanche

2.146 Zone blanche

2.147 Zone blanche

2.148 Zone blanche

2.149 Zone blanche

2.150 Zone blanche

2.151 Zone blanche

2.152 Zone blanche

2.153 Zone blanche

2.154 Zone blanche

2.155 Zone blanche

2.156 Zone blanche

2.157 Zone blanche

2.158 Zone blanche

2.159 Zone blanche

2.160 Zone blanche

2.161 Zone blanche

2.162 Zone blanche

2.163 Zone blanche

2.164 Zone blanche

2.165 Zone blanche

2.166 Zone blanche

2.167 Zone blanche

2.168 Zone blanche

2.169 Zone blanche

2.170 Zone blanche

2.171 Zone blanche

2.172 Zone blanche

2.173 Zone blanche

2.174 Zone blanche

2.175 Zone blanche

2.176 Zone blanche

2.177 Zone blanche

2.178 Zone blanche

2.179 Zone blanche

2.180 Zone blanche

2.181 Zone blanche

2.182 Zone blanche

2.183 Zone blanche

2.184 Zone blanche

2.185 Zone blanche

2.186 Zone blanche

2.187 Zone blanche

2.188 Zone blanche

2.189 Zone blanche

2.190 Zone blanche

2.191 Zone blanche

2.192 Zone blanche

2.193 Zone blanche

2.194 Zone blanche

2.195 Zone blanche

2.196 Zone blanche

2.197 Zone blanche

2.198 Zone blanche

2.199 Zone blanche

2.200 Zone blanche

2.201 Zone blanche

2.202 Zone blanche

2.203 Zone blanche

2.204 Zone blanche

2.205 Zone blanche

2.206 Zone blanche

2.207 Zone blanche

2.208 Zone blanche

2.209 Zone blanche

2.210 Zone blanche

2.211 Zone blanche

2.212 Zone blanche

2.213 Zone blanche

2.214 Zone blanche

2.215 Zone blanche

2.216 Zone blanche

2.217 Zone blanche

2.218 Zone blanche

<

2.7.2. Le risque de submersion marine

La commune de Châteaulin est concernée par le risque de submersion marine.

En application des circulaires interministérielles des 7 avril et 1^{er} décembre 2010, relatives aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010 en Vendée et en Charente-Maritime, une étude sur la vulnérabilité aux risques littoraux a été réalisée.

Les cartes produites en 2013 ont permis de déterminer les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen, ainsi qu'une zone d'aléa futur, liée à l'anticipation des effets du changement climatique.

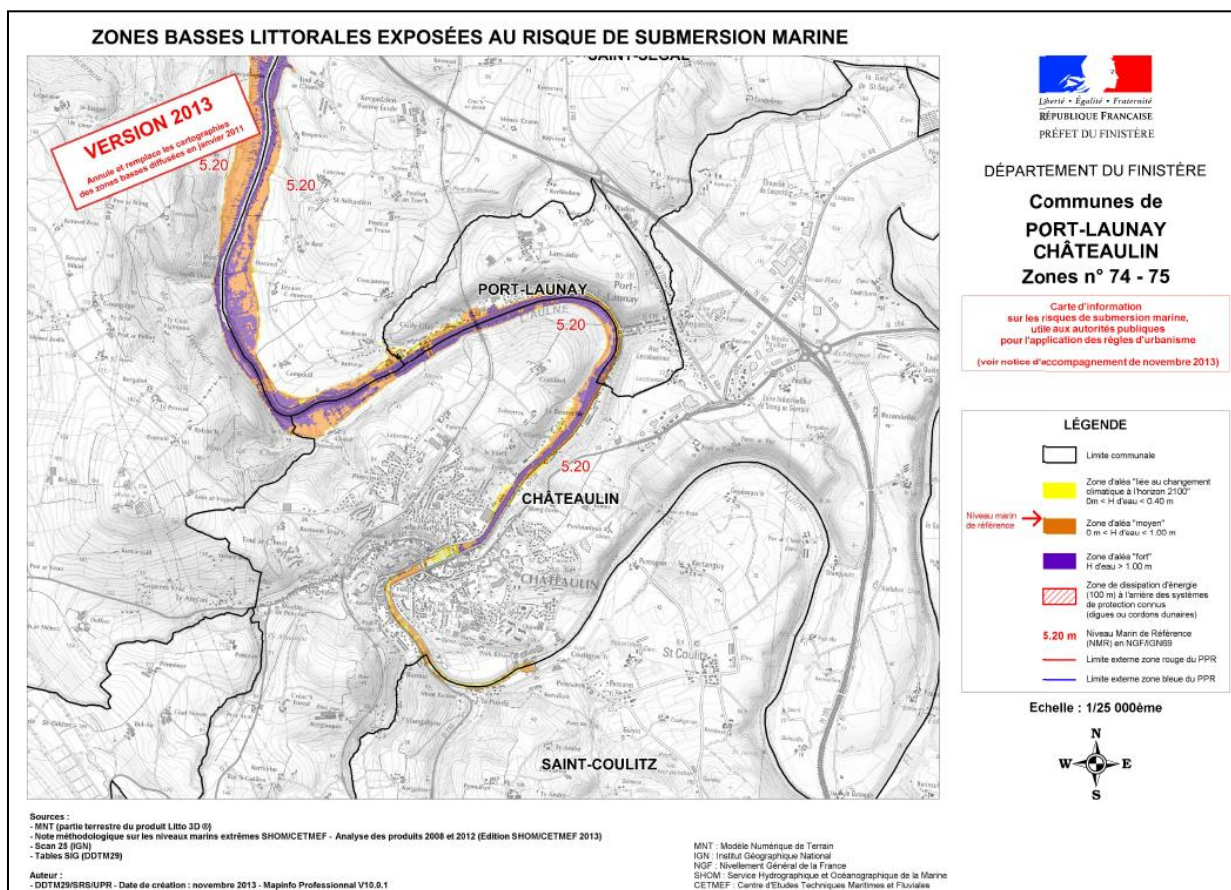
Ces 3 zones sont considérées inondables pour un niveau centennal défini par le service hydrographique et océanographique de la Marine (SHOM).

La commune de Châteaulin est concernée par ces trois zones (qui se recoupent d'ailleurs avec les zones vulnérables du PPRN « inondation »).

Parmi les zones urbanisées, présentant une vulnérabilité importante ou moyenne, on relève principalement les secteurs suivants :

- Coatigaor,
- Lostang.

Aussi, dans le cadre du projet de PLU, il conviendra de prendre en compte ce phénomène en interdisant notamment toute nouvelle construction dans les secteurs d'aléas forts ou moyens.



2.7.3. Le risque de mouvement de terrain

La commune de Châteaulin est concernée par le risque lié aux mouvements de terrain. Un plan de prévention des risques naturels prévisibles « mouvements de terrain » a été prescrit en décembre 2001 par arrêté préfectoral sur les communes de Châteaulin et Port-Launay.

Ce document est actuellement en cours d'élaboration.

Toutefois, des cartes des aléas et des espaces non directement liés aux risques de « Mouvement de terrain » ont été réalisées en septembre 2009.

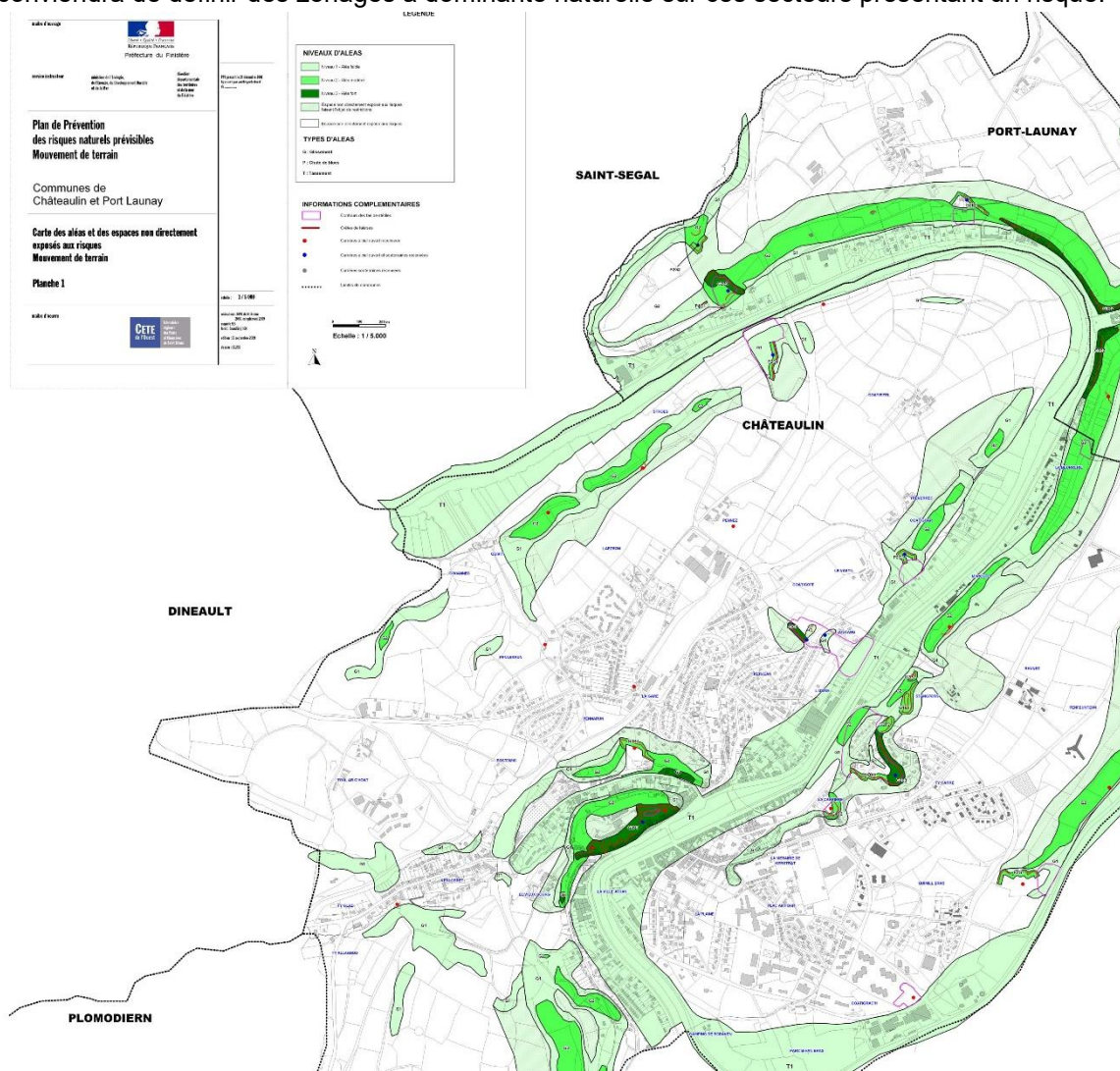
Plusieurs éléments figurent sur cette cartographie :

- Les niveaux d'aléas (niveau 1 = aléa faible, niveau 2=aléa modéré, niveau 3=aléa fort)
- Types d'aléas (Glissement, chutes de blocs tassement)
- Informations complémentaires (contours de tas de stériles, crêtes de falaises, carrières à ciel ouvert et souterraines recensées, carrière souterraines recensées).

Les principaux secteurs urbains, présentant un niveau 3, soit un aléa fort, sont les suivants :

- Les abords du site du Château,
- La partie basse de la rue Graveran,
- La partie boisée située entre le lycée Saint Louis et le lotissement de Conakilty,
- Le site naturel situé au Nord de Lostang.

Aussi, dans le cadre de la politique de prévention des risques menée par la commune de Châteaulin, il conviendra de définir des zonages à dominante naturelle sur ces secteurs présentant un risque.



2.7.4. Le risque lié aux cavités souterraines

La commune de Châteaulin est concernée par le risque lié aux cavités souterraines.

L'arrêté préfectoral du 27 janvier 2015 relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Finistère fait état de 5 sites sur la commune.

Le site du ministère de l'Environnement recense par commune, les sites affectés par ces cavités souterraines.

Sur Châteaulin, ces informations concernent :

- L'ancienne carrière d'ardoise de Coatigoff,
- Le puit d'extraction d'ardoise de Kerstrat,
- Le puit d'extraction de Stroes,
- La galerie d'extraction d'ardoises de l'Hospice,
- Puits d'extraction d'ardoises de L'Hospice (tunnel de 3 m de large sur 3 m de hauteur. Présence de très nombreux déblais. Les galeries et les puits ne sont pas visibles).

2.7.5. Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- Une zone de sismicité 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Les nouvelles règles de construction parasismique ainsi que le nouveau zonage sismique sont entrés en vigueur le 1^{er} mai 2011.

La commune de Châteaulin est située, comme l'ensemble de la Bretagne, en zone de sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible.

2.7.6. Les nuisances sonores

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 prévoit le recensement et le classement des infrastructures terrestres, et la prise en compte des niveaux de nuisances sonores par la construction de logements et d'établissements publics. Conformément à cette loi et son décret d'application du 9 janvier 1995, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été réalisé dans le département du Finistère et figure dans l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

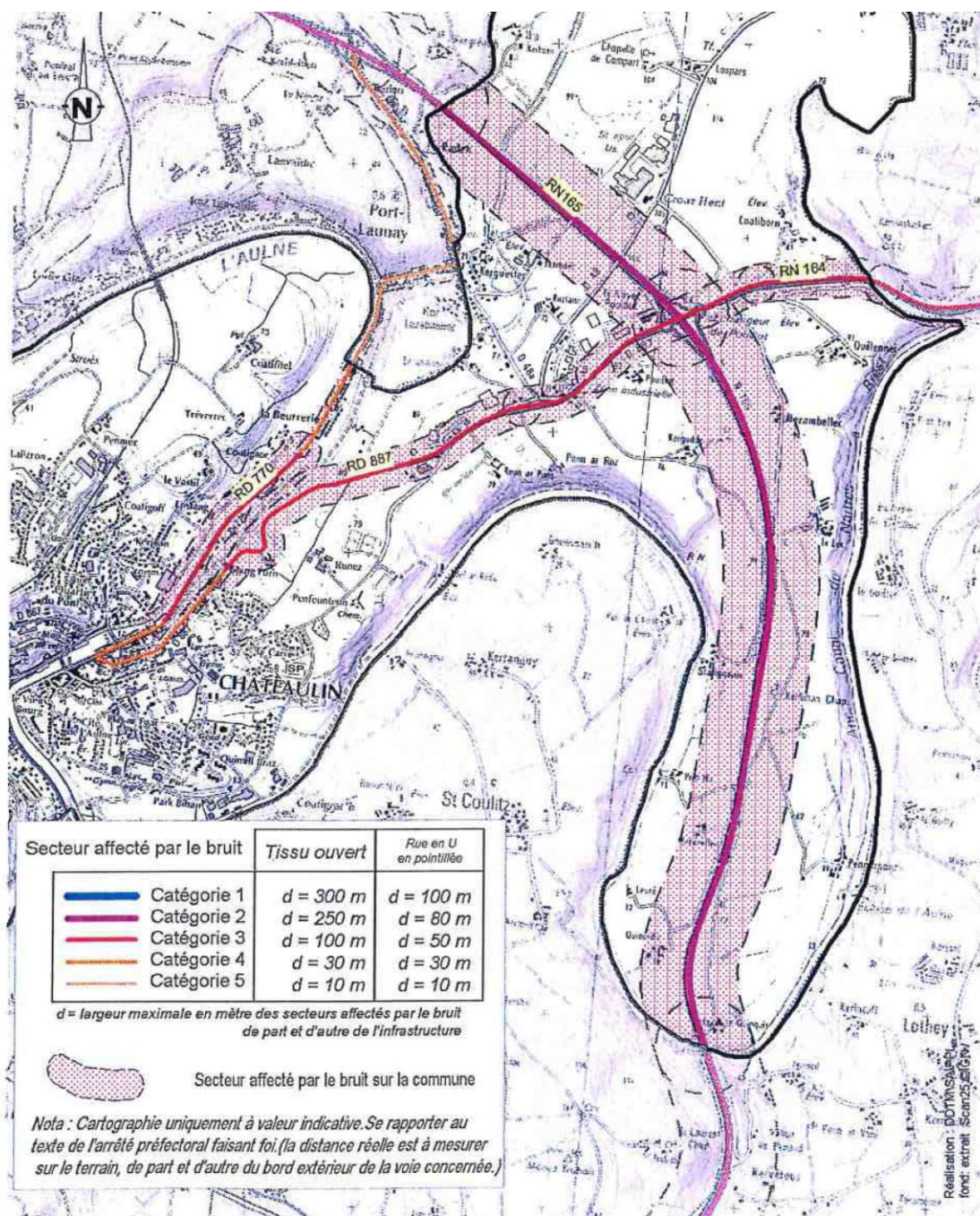
Suite à l'arrêté préfectoral n°2008-1879 du 24 octobre 2008, établissant la cartographie des bruits relatifs aux grandes infrastructures de transports terrestres de plus de 6 millions de véhicules par an, le Préfet du Finistère a adressé au maire de Châteaulin le dossier communal correspondant. Il contient, notamment les cartes des zones exposées à plus de 55 décibels (bruit jour-soir-nuit) et des zones exposées à plus de 50 décibels (bruit période nocturne).

Le Plan de Prévention de Bruit dans l'environnement de l'Etat (PPBE Etat) première échéance, concernant le réseau routier national, a été approuvé par arrêté préfectoral 2013029-0005 du 29 janvier 2013. Le Plan de Prévention de bruit dans l'Environnement des Collectivités première échéance est approuvé.

Les voies sont classées en 5 catégories de niveau sonore qui prennent en compte plusieurs paramètres : leurs caractéristiques (largeur, pente, nombre de voies, revêtement), leur usage (trafic automobile, trafic poids lourd, vitesse maximum autorisée) et leur environnement immédiat (rase campagne ou secteur urbain). Le classement aboutit à l'identification de secteurs, de part et d'autre de la voie, affectés par le bruit à moyen terme (2020).

Sur la commune de Châteaulin, 4 voies bruyantes sont concernées par cet arrêté :

- La RN 165,
- La RN 164,
- La RD 887,
- La RD 770



La prévention des risques et des nuisances

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004)

2.7.6. L'aléa retrait-gonflement des argiles

L'inventaire de l'aléa retrait-gonflement des argiles (RGA) dans le département du Finistère fait état d'une présence d'argiles qualifié de « risque faible » ; Dans le porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des argiles, daté du 9 mars 2015, le préfet informait l'ensemble des maires des communes concernées du Finistère.

Sur la commune de Châteaulin, les principaux secteurs concernés sont localisés à proximité immédiate des rives de l'Aulne et des affluents de celui-ci.

A RETENIR

- Présence de nombreux risques naturels sur le territoire communal, dont le risque inondation de l'Aulne,
- Le PPRN « mouvements de terrain » en cours d'élaboration,
- Un espace urbain fortement contraint par les nombreux risques identifiés.

3. BILAN DU POS, ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET CAPACITES DE DENSIFICATION

3.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VIGUEUR

3.1.1. Les principaux objectifs du POS

La commune de Châteaulin est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols révisé en 2001 et adapté pour la dernière fois en 2012 comporte un certain nombre d'objectifs guidant l'aménagement du territoire communal.

Les principaux objectifs exprimés dans le cadre du POS révisé en 2001 se déclinent de la manière suivante :

- **Favoriser le développement économique :**
 - Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour favoriser l'accueil d'activités économiques,
 - Développer les zones d'activités déjà équipées, à proximité de l'échangeur du Pouillot : Run Ar Puns, Stang Ar Garront, Lospars et Kroas Hent,
 - Mise à disposition d'une emprise foncière en vue de l'implantation d'une nouvelle station d'épuration, dans le secteur de Stroes, le long des rives de l'Aulne,
 - Maintenir l'agriculture sur les plateaux Nord-Ouest, Sud-Ouest et Est.
- **Rééquilibrer le développement de l'urbanisation**
 - Maîtriser la grande quantité de zones urbanisables et éviter l'éparpillement des nouvelles constructions,
 - Privilégier et maîtriser l'urbanisation de Quimill pour donner au site un aspect de quartier cohérent ayant vocation à miser sur une complémentarité avec le centre-ville du fait de leur proximité respective,
 - Préserver la qualité paysagère des paysages du plateau Nord-Ouest,
 - Limiter le développement de l'urbanisation sur la rive gauche.
- **Préserver et améliorer le cadre de vie**
 - Préserver et améliorer le cadre de vie par la reconnaissance et l'identification du patrimoine local, architectural et paysager,
 - Figurer les possibilités d'urbanisation sur les plateaux et versants Nord-Ouest de Laëron et des abords de Toul Ar C'hoat,
 - Améliorer le cadre bâti et paysager de l'entrée de ville depuis l'échangeur jusqu'à la ville de Châteaulin,
 - Protéger les boisements, prairies et zones humides,
 - Préserver le corridor de l'Aulne et éviter une urbanisation linéaire de ces rives,
 - Prendre en compte le futur Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles lié inondations provoquées par les crues de l'Aulne.

3.1.2. Le bilan du plan d'occupation des sols

L'analyse du Plan d'Occupation des Sols de 2001 et des objectifs exprimés lors de sa mise en place, souligne un certain nombre d'enseignements.

- **Le développement économique**

Le POS a permis de renforcer et de structurer le développement du plateau économique Est, au travers de la mise à dispositions d'emprises foncières importantes, en continuité des pôles d'activités existants. Le POS a également contribué à la réalisation de la zone d'activités de Penn Ar Roz (ancienne zone

d'aménagement concertée). Cette zone d'activités, destinée aux commerces, à l'artisanat et aux services, s'inscrit dans un contexte paysager de qualité (étude qualiparc) et selon un plan d'aménagement structuré. Comme indiqué dans le chapitre suivant (3.2 – *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*), cette zone, entièrement aménagée et équipée, connaît un développement progressif.

Le développement de la zone d'activités de Kroas Hent, située à l'interface entre les RN 165 et 164, s'est opéré sur un mode d'urbanisation peu économe en foncier, en raison de l'absence de schéma d'aménagement. Aussi, de nombreuses emprises foncières non exploitées sont encore disponibles au sein de l'espace urbanisé existant. Il conviendra, sur ce site de mener une réflexion d'aménagement de manière à favoriser une gestion économe de l'espace et un aménagement rationnel.

L'analyse des disponibilités foncières encore existantes pour les activités économiques (1NAi) au POS, en dehors des enveloppes urbaines et des espaces déjà aménagés (site de Penn Ar Roz), met en évidence des emprises foncières de 18,50 hectares.

Ces emprises foncières concernent principalement les secteurs de Coatiborn, de Lospars et de Run Ar Puns.

- **Le développement de l'habitat**

Le développement urbain de ces 15 dernières années s'est opéré de manière équilibrée entre la rive gauche et la rive droite, au travers notamment de la réalisation de plusieurs opérations de lotissements portées par la commune.

Ces opérations publiques ont permis de limiter la consommation d'espaces. Toutefois, malgré la réalisation de plusieurs opérations de lotissements, la population communale tend à diminuer. Ce constat doit inciter la commune à renforcer son attractivité résidentielle, dans l'agglomération et à sa périphérie immédiate.

Le POS a permis également l'édification de plusieurs constructions d'habitation au sein d'espaces présentant une dominante naturelle (Kergonquis) ou d'espaces soumis à des risques d'inondation (Coatigaor).

Le POS dispose encore de nombreuses emprises foncières constructibles (1NAhc ou 2NAh) pour l'habitat, en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. **Ainsi, près de 30 hectares sont identifiés pour l'habitat (hors projets en cours), en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.**

Sur la rive gauche, les secteurs de Pennarun, Laezron et Rostomic constituent des emprises foncières constructibles depuis le 1^{er} POS de 1983.

Sur la rive droite, Les secteurs de Stangforn, de Rhunez et du Juvenat représentent les principales zones de développement encore non bâties au POS en vigueur.

- **L'environnement et le cadre de vie**

Les objectifs exprimés par le POS en matière d'environnement et de cadre de vie ont été partiellement atteints.

En effet, le POS a permis de préserver de vastes espaces agricoles, notamment sur les plateaux de Laezron et Toul Ar C'hoat. L'urbanisation diffuse s'est concentrée sur quelques sites relativement modestes (Kergonquis ou Coatigaor), mais avec un impact paysager et environnemental marqué.

Le POS dont l'objectif consistait à prendre en compte le futur PPRI, a maintenu un certain nombre de zones constructibles dans des secteurs soumis au risque d'inondation (exemples de Coatigaor ou de l'avenue Louison Bobet).

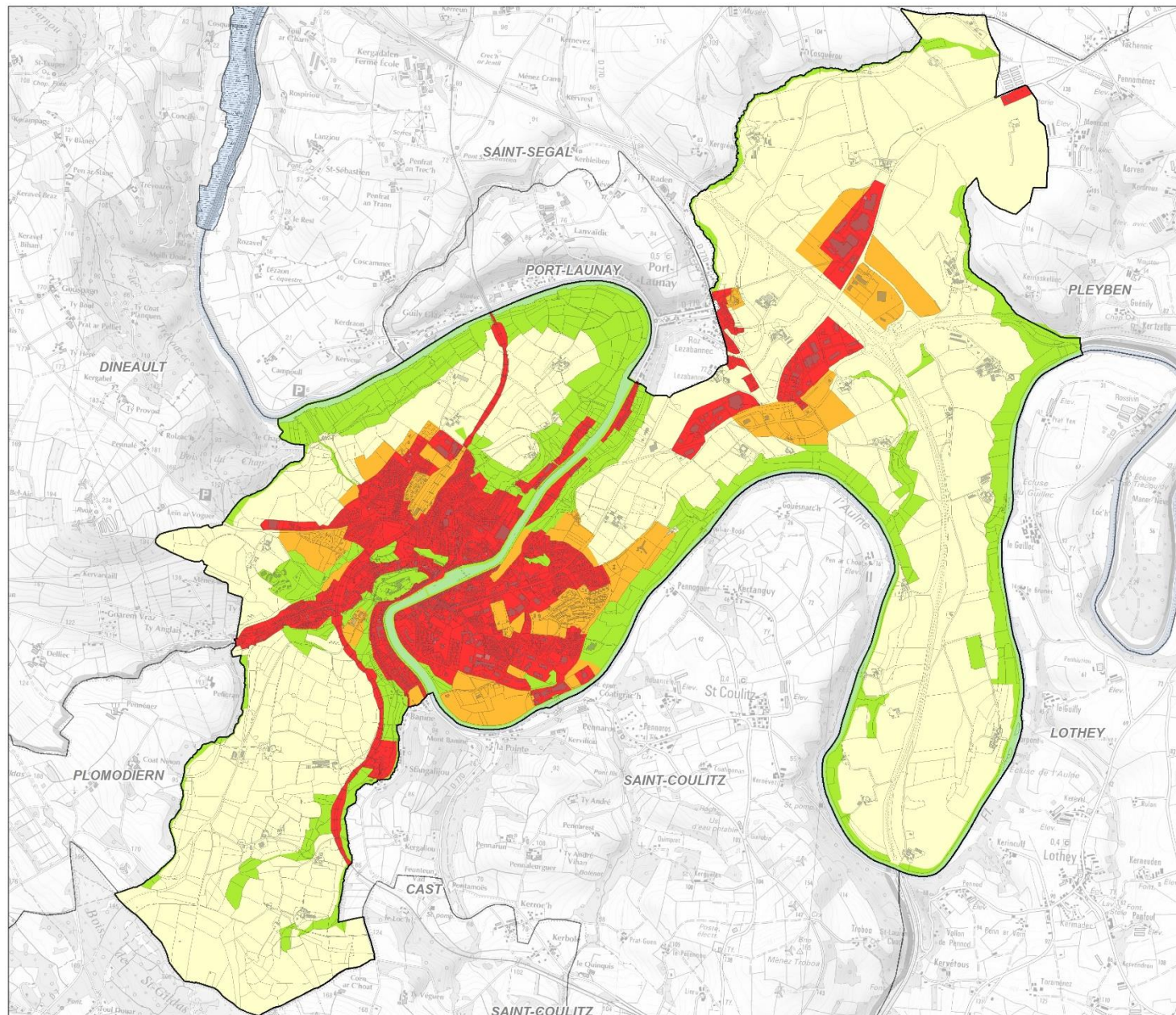
En dernier lieu, il convient de souligner que les zones humides, les boisements et les prairies identifiés au POS ont fait l'objet d'une protection stricte, ce qui a permis d'assurer la préservation de ces continuités écologiques.

LE POS EN VIGUEUR

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Les types de zones :

- Zone urbaine (U)
- Zone d'urbanisation future (NA)
- Zone à vocation agricole (NC)
- Zone naturelle à protéger (ND)



Sources :
 - POS en vigueur (approuvé le 06/05-2010)
 - Cadastre 2015 - DGFIP
 - Scan25® - IGN



0 200 400 600 800 1000
Mètres



06/06/2016

3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.2.1. Le cadre réglementaire

Comme le précise l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

3.2.2. Méthodologie

La méthodologie portant sur l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se base sur les 10 dernières années, soit la période 2006-2015.

Cette consommation foncière est appréciée au regard des fichiers MAJIC III issus de la Direction Générale des Finances de 2013. Elle recouvre également les autorisations d'urbanisme (Permis d'aménager et Permis de construire) accordées et réalisées au cours des années 2014 et 2015.

3.2.3. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2006 et 2015

Le développement de l'urbanisation sur la commune de Châteaulin a été consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années.

En effet, sur la période 2006-2015, près de 46,60 hectares ont été consommés, soit une consommation moyenne annuelle de près de 4,66 hectares.

La consommation pour l'habitat (maison, appartement et dépendance) représente 15,36 hectares tandis que les surfaces consommées pour les locaux commerciaux, artisanaux ou industriels représentent 31,33 hectares.

- Consommation d'espaces pour l'habitat :

A la lecture de la carte de consommation foncière sur la période 2006-2015, on constate une consommation foncière pour l'habitat principalement localisée au sein ou en périphérie de l'agglomération de Châteaulin. Les deux rives de l'agglomération ont connu un développement résidentiel assez équivalent. Ce développement s'est principalement opéré, par la réalisation de plusieurs lotissements communaux respectueux d'une certaine densité (terrasse de Kérizel, Ernest de Chamaillard, rue Anna Marly, résidences Angela Duval et Anita Conti).

La densité brute moyenne de ces opérations d'habitat individuel est de l'ordre 15 logts/ha.

On note également la réalisation de quelques initiatives privées sur la commune (lotissement de Rostomic ou découpage foncier au Laezron) ayant engendré une consommation d'espaces relativement importante, au travers notamment d'une densité de logements faible.

En dehors de l'agglomération de Châteaulin, la consommation d'espaces s'est opérée sur un mode d'urbanisation diffus à partir de certains ensembles bâtis d'origine récente (Kergonquis, Lézabannec, Coatigaor) et le plus souvent au sein d'espaces à dominante naturelle ou soumis à des risques d'inondation.

- **Consommation d'espaces pour les activités économiques et les équipements**

Sur la période 2006-2015, la consommation d'espaces pour les activités économiques et les équipements a été de 31 hectares, soit une consommation annuelle de 3 hectares.

Ce développement urbain conséquent pour les activités économiques et les équipements a engendré une consommation d'espaces importante sur la commune de Châteaulin. Ce constat met en évidence la vocation de pôle principal de Châteaulin au sein de la Communauté de Communes.

En effet, cette consommation foncière pour les activités économique s'est réalisée, dans le cadre de projets intercommunaux majeurs, soit au travers de l'extension des zones d'activités existantes, soit au travers de la création de zones d'activités.

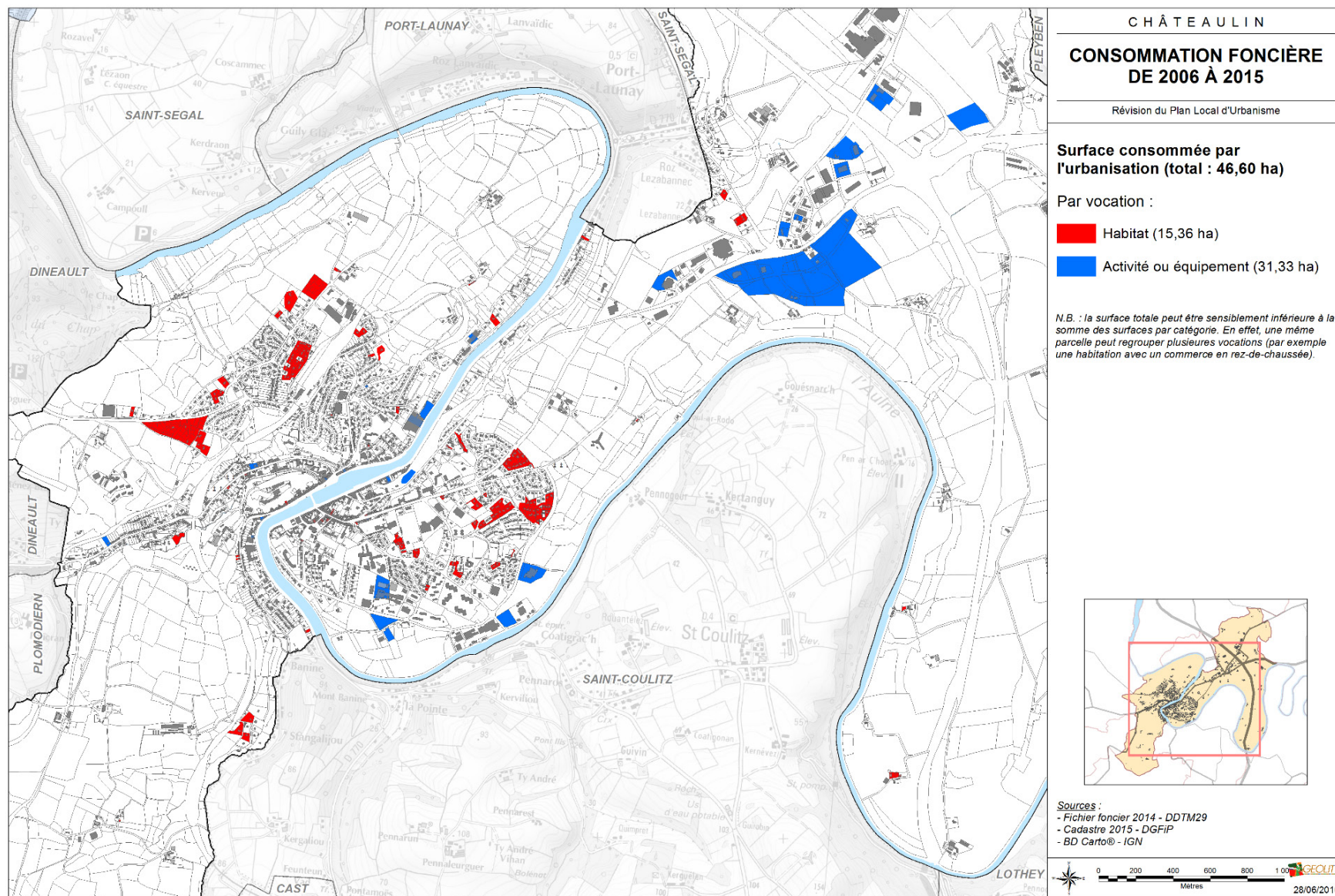
Les principaux secteurs concernés sont les suivants :

- **La zone d'activités de Penn Ar Roz** : localisée en bordure de la RD n°887 à environ 2,5 kilomètres du centre-ville et à 800 mètres de l'échangeur du Pouillot (nœud routier à l'intersection des RN n°165 et RN n°164), cette zone d'activités communautaire classée en 1NAiB au POS (zone d'urbanisation future à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de service et/ou tertiaire) est issue d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). La création de cette zone de 20 hectares s'inscrit dans une démarche « Bretagne Qualiparc », avec une attention particulière portée sur l'aménagement des espaces publics. La réalisation de cette zone d'activités s'inscrit dans une volonté des responsables communaux et intercommunaux de permettre l'implantation d'activités commerciales, artisanales et de services au sein d'un parc d'activités de qualité. Cette zone, entièrement viabilisée et aménagée, accueille une dizaine d'entreprises à vocation commerciale et de services. Des négociations sont actuellement en cours entre la Communauté de Communes et plusieurs porteurs de projet, en vue de l'implantation d'entreprises sur ce site. Des permis de construire et des compromis de ventes sont actuellement en cours d'instruction. Etant donné le caractère aménagé et artificialisé de la zone, la commune considère que l'ensemble du foncier issu de la zone 1NAiB doit être basculé dans la consommation d'espaces.
- **L'extension des zones d'activités déjà existantes** : depuis 2006, la commune de Châteaulin a connu un développement des zones d'activités existantes, au travers notamment des pôles d'activités de Ty Nevez Pouillot et de Kroas Hent.

S'agissant de la consommation d'espaces pour les équipements, la commune de Châteaulin a enregistré l'implantation de plusieurs équipements communaux ou d'intérêt communautaire ces 10 dernières années, ce qui a conduit à une consommation foncière importante. Il s'agit notamment d'un transfert des équipements publics ou d'intérêt général existants du centre-ville vers la périphérie (exemples du centre de secours ou de la maison de retraite des Collines Bleues).

Le secteur de Park Bihan, localisé à l'interface entre la rocade de Quimill et le Canal, à quelques centaines de mètres du centre-ville, constitue le site privilégié pour accueillir les équipements publics ou d'intérêts généraux communaux ou communautaires. Aussi, la Communauté de Communes a procédé à l'acquisition de terrains à Park Bihan en vue de l'implantation de la future piscine intercommunale (le PC devrait être déposé pour la fin de l'année 2016).

- La commune de Châteaulin est marquée sur les 10 dernières années par une consommation foncière importante, notamment pour les activités économiques et les équipements. Cette consommation foncière s'explique notamment, par le rôle structurant joué par la commune sur l'intercommunalité en matière de développement économique et d'équipements.
- En effet, la majeure partie des zones d'activités existantes ou en projets sont localisées au sein du pôle économique Est de Châteaulin, secteur particulièrement attractif en raison de son accessibilité aisée (échangeur du Pouillot, desserte en transport en commun) et de son niveau d'équipements (assainissement collectif, fibre optique...).
- En matière d'équipements publics, la commune de Châteaulin rayonne sur un bassin de vie dépassant le strict cadre communautaire. Plusieurs projets d'équipements communautaires se sont concrétisés ces dernières années, sur Châteaulin. Cette politique de renforcement de l'offre d'équipement sera confortée, dans les années à venir. On peut citer pour exemple l'implantation de la future piscine communautaire à Park Bihan.
- Pour ses raisons, la consommation foncière a été importante sur le territoire ces 10 dernières années. En outre, Le SCOT de la Communauté de Communes qualifie Châteaulin de pôle principal du SCOT et pôle urbain structurant ayant vocation à renforcer fortement sa vitalité résidentielle et économique. De ce fait, il conviendra de traduire cette politique par la définition d'emprises foncières pour les activités économiques et les équipements dans une logique intercommunale.



3.3. LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

3.3.1. Le cadre règlementaire

Comme le précise l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

3.3.2. Méthodologie

La méthode consiste à identifier, sur la base des enjeux environnementaux et paysagers retenus par la commune, l'ensemble des potentiels mobilisables au sein des enveloppes urbaines des pôles urbains du territoire de Châteaulin.

En effet, la commune estime que le développement de l'urbanisation, dans le futur PLU doit se concentrer sur les 3 principaux pôles urbains du territoire, à savoir :

- l'agglomération de Châteaulin, formée du centre ancien et des extensions urbaines,
- le pôle urbain Est à vocation d'activités, à proximité de l'échangeur de Pouillot,
- les quartiers de Kerguestec et de la Beurrerie en continuité de l'agglomération de Port-Launay.

Au vu de cette orientation, les nombreux espaces bâtis (les hameaux et les secteurs d'habitat diffus au sein de l'espace rural) n'ont pas vocation à être développés, ni confortés dans le PLU. De ce fait, ils ne sont pas inventoriés.

Cette analyse de la capacité de densification des 3 pôles urbains de la commune repose sur :

- l'identification de l'enveloppe urbaine= espace physiquement urbanisée présentant une continuité du bâti,
- le repérage des capacités de densification et de mutation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine = les emprises foncières non bâties plus ou moins importantes ainsi que les espaces mutables.

3.3.3. Bilan de la capacité de densification et de mutation au sein des pôles urbains

Cette analyse permet au stade du diagnostic urbain, de recenser les espaces de densification et de mutation situés au sein des 3 enveloppes urbaines.

Il s'agit d'obtenir une photographie précise de tous ces espaces, de manière à guider la commune dans ses choix d'aménagement en vue notamment de l'établissement du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD).

- **La capacité de densification et de mutation au sein de l'agglomération de Châteaulin**

L'agglomération de Châteaulin se présente sous la forme de deux ensembles urbanisés, à savoir la rive droite et la rive gauche.

Cette enveloppe urbaine couvrant une superficie de 250 hectares offre une configuration assez compacte délimitée par des éléments naturels structurants (vallons et crêtes).

A l'intérieur de cette enveloppe, les espaces de densification sont assez significatifs. Il s'agit notamment d'emprises foncières non bâties plus ou moins importantes, occupées par des jardins, des parcelles en friches ou des terrains agricoles.

Ces espaces constituent un gisement foncier stratégique du fait de leur positionnement à proximité immédiate des équipements, réseaux et services.

Il est à noter que notre analyse n'a pas retenu les espaces présentant des difficultés d'accès ni ceux impactés par des risques majeurs (inondation, mouvement de terrain ou submersion marine).

Sur la rive droite de l'agglomération, le diagnostic a mis en évidence la présence de 2 îlots non bâtis de taille significative (1 hectare et plus) à l'Est du centre-ville. Ces espaces représentent des sites stratégiques dans la perspective d'un renforcement résidentiel de l'agglomération.

A l'échelle de la rive droite, on peut évaluer un potentiel foncier non bâti d'environ 6 hectares.

Sur la rive gauche de l'agglomération, les potentiels fonciers s'avèrent plus modestes et concernent principalement les parcelles non bâties de petites tailles ou des fonds de jardin.

A l'échelle de la rive gauche, on peut évaluer un potentiel foncier non bâti d'environ 3 hectares.



Exemples de sites non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine

Cette analyse s'est également attachée à identifier les espaces mutables potentiels à plus ou moins long terme, au sein de l'agglomération. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés ou aménagés susceptibles d'évoluer dans les années à venir, au travers d'opérations de renouvellement urbain.

Au stade de notre réflexion, le diagnostic a identifié 3 espaces mutables à plus ou moins long terme au sein de l'agglomération de Châteaulin.

Il s'agit :

- **Du plateau de la Gare, sur la rive gauche** = une réflexion d'aménagement est actuellement menée par la commune, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Régional, sur ce site stratégique en matière d'échanges, d'habitat, de services et d'équipements. Le périmètre retenu s'appuie sur les emprises foncières non bâties mutables identifiées dans l'étude.
- **Des abords de la place du Champ de Foire** = le déplacement du centre de secours offre une opportunité significative, en vue d'une redynamisation de ce site situé en cœur de ville.
- **De la route de Quimper** = plusieurs friches d'activités sont présentes en bordure de cette entrée de ville. Le périmètre retenu recouvre une emprise foncière aménagée en arrière du front urbain de la route de Quimper.

Ces 3 sites stratégiques s'étendent sur une superficie globale de 3 hectares.



- **La capacité de densification et de mutation au sein du pôle urbain Est à vocation d'activités**

La commune de Châteaulin est marquée par la présence de plusieurs zones d'activités économiques formant un pôle urbain important à l'Est de la ville.

Le développement de ce pôle urbain s'explique notamment par la présence d'un nœud routier stratégique à l'intersection de plusieurs axes routiers, l'échangeur du Pouillot.

L'analyse des espaces de densification au sein de ce pôle urbain spécifique a permis de dégager quelques potentiels fonciers encore non exploités. Cela concerne principalement des lots non bâtis à ce jour (exemple à proximité de l'aire de covoiturage) pour une surface d'environ 1 hectare.

Pour la zone d'activités de Penn Ar Roz, il s'agit d'un espace aménagé et viabilisé sur lequel plusieurs projets d'implantation sont en cours. De ce fait, elle n'a pas été analysée.

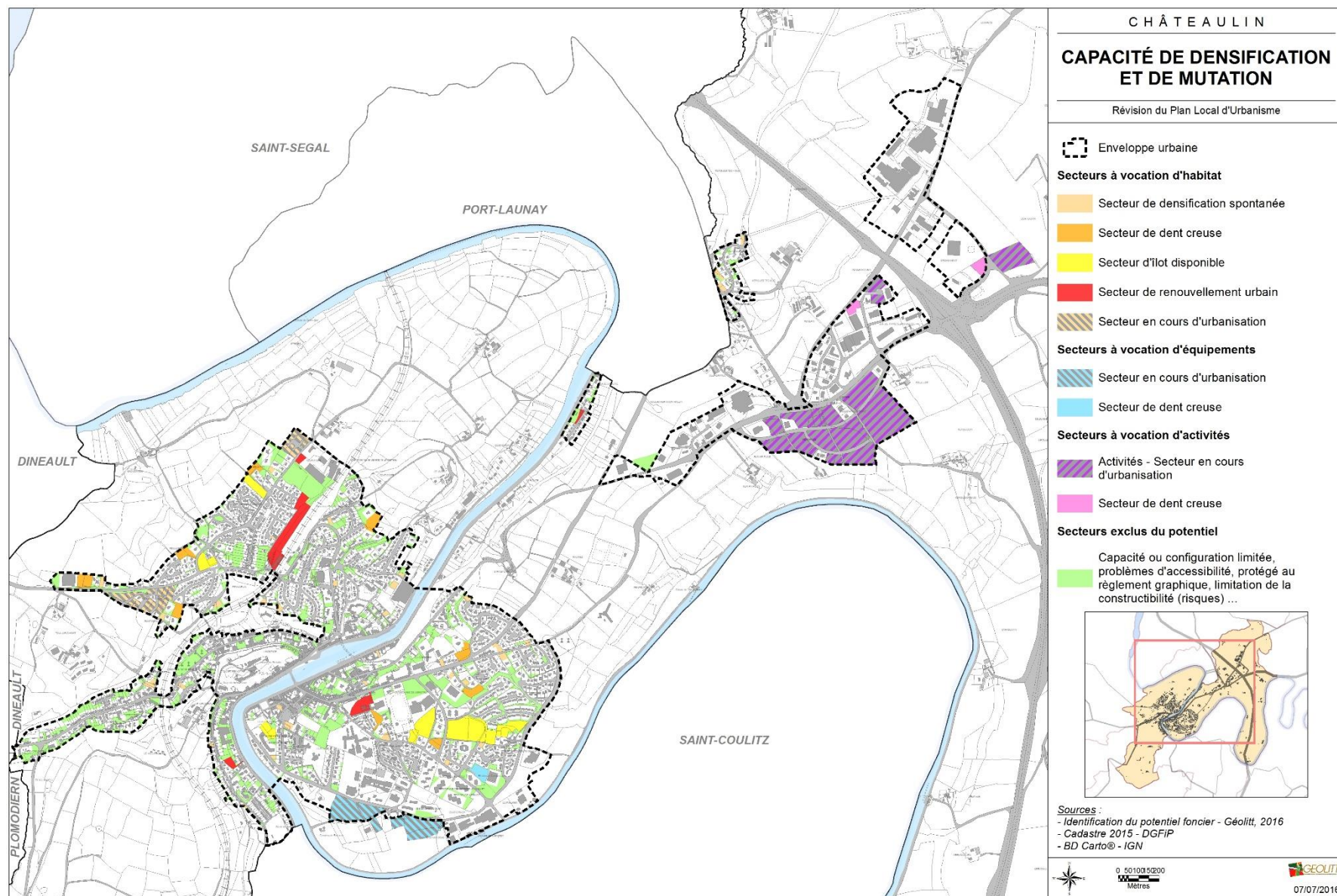
Sur la problématique du renouvellement urbain, la commune considère que plusieurs bâtiments actuellement inoccupés au sein de la zone d'activités de Lospars, pourraient être réhabilités, dans la perspective d'un développement de l'entreprise « Doux » ou de l'implantation d'autres activités économiques.

- **La capacité de densification et de mutation au sein des quartiers de Kerguestec et de la Beurrerie**

Ces deux quartiers périphériques de la commune de Châteaulin, sont localisés en continuité immédiate de l'agglomération de Port-Launay.

Pour le site de la Beurrerie, l'analyse souligne la présence d'une friche artisanale (entre la RD n°770 et la rue de la Beurrerie) qui pourrait être exploitée, en vue d'y accueillir de l'habitat. En dehors de cette emprise, aucun autre potentiel n'a été identifié.

Pour le site de Kerguestec, l'analyse des potentiels foncier met en évidence la présence de quelques dents creuses et fonds de jardin mobilisables à plus ou moins long terme, mais sur des emprises modestes (0,30 ha).



3.4. LES ENJEUX POUR DEMAIN

3.4.1. Les enjeux pour demain

- Une obligation légale : la gestion économe de l'espace et la modération de consommation d'espace

La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles sont des principes incontournables suite aux lois « Grenelle » et à la loi ALUR.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) communal doit donc fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs doivent, le cas échéant, tenir compte de ceux fixés par le PLH et le SCOT, et être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

C'est pourquoi cette nouvelle exigence s'accompagne, à l'échelle du rapport de présentation, d'une obligation d'analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Un cadre supra-communal : le PLH et le SCOT de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay

Le projet des élus de la CCPCP repose sur une stratégie volontariste de repositionnement du territoire dans son environnement et d'inflexion de son développement. Ils souhaitent préserver sa capacité à accueillir de façon durable des flux humains et économiques diversifiés et maintenir une culture d'activité au sein d'un territoire remarquable par la qualité du cadre de vie qu'il offre à ses habitants ainsi qu'aux visiteurs.

L'accent a donc été mis sur la recherche d'une capacité à se projeter pour stimuler des flux de qualité et générateurs d'activités économiques et d'emplois, et ainsi tirer parti des complémentarités des différents secteurs constitutifs du périmètre et du poids qu'ils peuvent collectivement acquérir.

Le SCOT appuie le développement ambitieux de la CCPCP sur les synergies possibles entre les dynamiques productives de Châteaulin, celles du littoral, et les ressources d'un réseau de bourgs ruraux attractifs présentant un bon niveau de services.

3.4.2. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan

La réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les grandes tendances et constats qui se dessinent sur le territoire de Châteaulin, dans les domaines de l'habitat, du développement économique, des espaces naturels ou des transports...

Aussi, plusieurs enjeux majeurs identifiés dans le diagnostic font l'objet d'objectifs stratégiques figurant dans le Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D.).

Il ressort que sur le territoire de Châteaulin, plusieurs secteurs seront plus impactés que d'autres par la mise en œuvre du plan, en raison de leur positionnement et de leur intérêt stratégique, en matière de développement résidentiel ou d'attractivité économique.

LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'agglomération de Châteaulin comporte, au sein du tissu urbain des gisements fonciers relativement importants ainsi que des secteurs de requalification urbaine, et dont l'urbanisation impactera peu l'environnement.

En effet, conformément aux orientations du P.A.D.D qui exprime la nécessité de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain, la collectivité a défini des objectifs ambitieux consistant notamment à :

- Viser une densité brute moyenne en extension de 19 logts/ha ;
- Produire plus de 50% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,
- Aménager des espaces publics pour rendre le centre-ville plus convivial et accueillant,
- Accompagner la reconstruction de la ville sur elle-même, au travers du renouvellement urbain des quartiers de la gare, du Champ de Foire ou de la route de Quimper.

LES SITES D'HABITAT EN EXTENSION URBAINE

En complément des opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain, la collectivité prévoit d'ouvrir à l'urbanisation quelques secteurs en extension périphérique de l'agglomération de Châteaulin, dans la perspective d'un développement urbain équilibré entre la rive gauche et la rive droite.

Ces sites identifiés en secteur d'urbanisation future (1AU ou 2AU), en raison de leur positionnement en dehors de l'enveloppe urbaine, sont susceptibles, d'avoir des impacts sur l'environnement.

- Secteurs de Rostomic, Penmez et de Pennarun sur la rive gauche,
- Secteurs de Rhunez, Stang Forn et Park Bihan sur la rive droite.

LES SITES EN EXTENSION URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES

Le développement économique de Châteaulin représente une condition nécessaire pour assurer l'attractivité du territoire et au-delà celui de la Communauté de Communes.

Aussi, le projet de P.L.U prévoit, conformément aux orientations exprimées par le SCOT en matière de développement économique, le renforcement du pôle économique Est autour de l'échangeur du Pouillot. La commune entend, dans ce secteur routier stratégique, véritable porte d'entrée de la Communauté de Communes, développer les activités économiques sans entraver les conditions de circulation.

Aussi, le développement urbain s'opérera qu'à partir des pôles d'activités existants, et dans un respect d'un maintien de l'activité agricole. Les principaux sites de développement sont les suivants :

- Sites de Run Ar Puns et du Pouillot à l'Ouest de la RN 165,
- Sites de Lospars et Coatiborn à l'Est de la RN 165.

4. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

4.1.1. Définition des grandes orientations du P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Châteaulin a fait l'objet d'un débat en séance du Conseil Municipal du 28 mai 2015.

A cette occasion, les 5 orientations générales du PADD ont été présentées et débattues. Elles se déclinent de la manière suivante :

- **Orientation 1** : asseoir le rôle de Châteaulin en tant que pôle urbain majeur à l'échelle du Centre-Finistère,
- **Orientation 2** : prendre appui sur la vallée de l'Aulne afin de bâtir une stratégie en matière d'environnement et de paysage,
- **Orientation 3** : assurer un développement urbain équilibré tenant compte des spécificités géographiques du territoire, dans une logique de modération de la consommation d'espaces,
- **Orientation 4** : tirer profit du positionnement du territoire et du tissu économique local pour consolider son attractivité,
- **Orientation 5** : renforcer l'accessibilité du territoire par la mise en œuvre de politiques cohérentes en faveur des différents modes de transport.

ORIENTATION 1 : ASSEOIR LE RÔLE DE CHÂTEAULIN EN TANT QUE PÔLE URBAIN MAJEUR A L'ECHELLE DU CENTRE-FINISTERE

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p>Contribuer au renforcement des fonctions de centralité de Châteaulin, ville-centre d'un large bassin de vie</p>	<p>Le PLU a souhaité mettre l'accent sur le rôle moteur que la commune entend jouer dans l'organisation territoriale à l'échelle du Centre-Finistère et les dynamiques résidentielles et productives.</p> <p>Cette orientation fait écho à la fusion programmée au 1^{er} janvier 2017 entre la Communautés de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay et celle de la région de Pleyben.</p> <p>La commune de Châteaulin occupera une position géographique privilégiée à l'interface entre le Porzay et la région de Pleyben.</p>
<p>Stimuler la croissance démographique de Châteaulin, pôle urbain principal de la Communauté de Communes</p>	<p>L'objectif pour la municipalité est de regagner de la population (perte d'environ 100 habitants entre 2007 et 2015) de manière à renforcer son statut de pôle structurant à l'échelle de la Communauté de Communes.</p> <p>Pour cela, la commune vise un taux de croissance annuelle de 0,75% (+ 838 habitants par rapport à 2015) sur la période 2015-2035.</p> <p>(NB : le SCOT approuvé en juin 2016 définit une croissance démographique globale de 1,1% à l'horizon 2030, soit environ 3 500 nouveaux habitants, tandis que le PLH communautaire 2014-2019 prévoit une croissance annuelle de 1%).</p>

<p>Poursuivre la programmation d'équipements publics dans une logique d'attractivité</p>	<p>Au regard des dynamiques démographiques enregistrées ces dernières années sur Châteaulin, la commune a fait le choix d'une croissance démographique inférieure aux objectifs du SCOT et du PLH, mais qui demeure ambitieuse.</p> <p>Cette croissance démographique soutenue correspond également au statut de la commune de Châteaulin au sein de l'armature urbaine du SCOT = pôle urbain principal.</p> <p>Le développement démographique projeté et le statut de pôle principal du SCOT nécessiteront le renforcement des équipements publics ou d'intérêt général sur Châteaulin.</p> <p>Plusieurs sites stratégiques sont ainsi identifiés à l'échelle du PADD : le plateau de la Gare, les abords de l'échangeur du Pouillot et le pôle d'équipements de Park Bihan.</p>
---	--

ORIENTATION 2 : PRENDRE APPUI SUR LA VALLEE DE L'AULNE AFIN DE BATIR UNE STRATEGIE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p>Définir, protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue</p> <p>Affirmer des interruptions franches entre les espaces urbanisés</p>	<p>Les espaces urbains et naturels représentent les images de la commune de Châteaulin et contribuent à la qualité du paysage et du cadre de vie.</p> <p>L'objectif de la municipalité est de conserver les richesses environnementales de la commune et préserver le cadre de vie des habitants. Châteaulin compte des milieux naturels de grande qualité, autour notamment de la vallée de l'Aulne.</p> <p>Il s'agit notamment au travers du PLU de protéger les espaces naturels et les continuités écologiques de toute artificialisation ; Les inventaires des zones humides, des boisements et de la trame bocagère serviront de support à cette protection et à la définition de la Trame Verte et bleue.</p> <p>L'identification des interruptions franches à l'échelle du territoire répond à une volonté de préserver des espaces de transition ouverts en évitant ainsi la formation de fronts urbains continus. Constitutifs de la trame verte et bleue et garant de l'intégrité des paysages, ces vastes espaces non urbanisés constituent également des espaces privilégiés pour le maintien de l'activité agricole.</p> <p>Les principaux secteurs à protéger sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre l'agglomération et le pôle économique Est, sur la rive droite, - Entre Toul Ar C'hoat et la limite communale avec Dinéault.

<p>Préserver et valoriser la richesse du patrimoine architectural et urbain de la ville</p> <p>Préserver les ressources du territoire</p> <p>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</p>	<p>Au même titre que pour les espaces naturels, le PLU vise à, préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain de la ville, au travers de règles spécifiques figurant dans la partie écrite du règlement = unité architecturale des Quais.</p> <p>Cette volonté passe également par l'identification des éléments architecturaux de qualité, localisés au sein de la ville ou dans l'espace rural.</p> <p>La préservation des ressources naturelles constitue un enjeu majeur. Le Grenelle Environnement a fixé des objectifs ambitieux en matière de gestion de l'eau, consistant à assurer son bon état écologique.</p> <p>Dans le cadre du PLU, la commune de Châteaulin a pris un certain nombre d'engagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des cours d'eau et des zones humides, - Préservation des boisements et du réseau bocager, - Intégration du PPR inondation et déclassement des terrains non bâtis localisés dans « la zone rouge », - Actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées, - Réalisation d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, <p>La commune de Châteaulin est marquée par la présence de plusieurs risques naturels et technologiques : risque d'inondation lié aux crues de l'Aulne, risque lié aux mouvements de terrains ou encore le risque lié à une canalisation de transport de gaz naturel haute pression.</p> <p>La prévention de ces risques constitue un élément majeur du PLU, qui doit notamment consister à éviter l'implantation de constructions et d'activités dans ces zones à risque. Aussi, le PLU s'est attaché à prendre en compte l'ensemble de ces risques.</p>
--	--

**ORIENTATION 3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE TENANT
COMPTE DES SPECIFICITES GEOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE, DANS UNE
LOGIQUE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p>Promouvoir une agglomération compacte et dense, dans une logique de modération de la consommation d'espaces</p>	<p>L'objectif pour la municipalité est de développer une urbanisation économe en espaces, surtout économe en terres agricoles, dans le but de préserver le potentiel agricole de la commune.</p> <p>La municipalité souhaite optimiser l'utilisation de l'espace pour éviter l'étalement urbain et conforter ainsi à la forme compacte et dense de l'agglomération. Cette réflexion doit également tenir compte des spécificités géographiques du territoire, avec notamment un relief encaissé et la présence de la vallée de l'Aulne.</p> <p>Ce choix, aujourd'hui incontournable depuis les lois Grenelle de l'environnement, se traduit par une diminution des terrains constructibles par rapport au POS, par une densité minimale moyenne à respecter pour les</p>

<p>Assurer une production de logements neufs en corrélation avec le statut de pôle structurant principal du SCOT</p>	<p>opérations de logements (moyenne de 19 logts/ha définie en extension par le SCOT), par une priorité donnée aux espaces libres situés dans le tissu urbain (valorisation du potentiel de densification urbaine) et par une maîtrise de l'urbanisation dans le temps.</p> <p>Un des enjeux de la politique durable de l'habitat est de s'appuyer sur le tissu urbain existant, afin de le compléter / densifier ; ainsi, de nouveaux logements pourront être créés sans aucun étalement urbain supplémentaire.</p> <p>Le PADD fixe un certain nombre d'objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire à minima 35% de la production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe de l'agglomération, - Réduire près de 20% la consommation foncière pour l'habitat par rapport à la décennie précédente, - Définir des densités minimales de 19 logts/ha. <p>La commune de Châteaulin est qualifiée de pôle principal à l'échelle du SCOT. Elle a par conséquent vocation à renforcer son attractivité résidentielle.</p> <p>Sur cette base, la commune vise une production globale de 500 logements à l'horizon 2035, soit une production annuelle de 25 logements. Cette production intègre les logements neufs créés pour l'accueil de nouveaux habitants, le desserrement des ménages (taux d'occupants par logement de 2,10 dans le PLU, soit la même variable que celle retenue par le PLH) ainsi qu'une résorption des logements vacants (une dizaine de logements à remettre sur le marché).</p> <p>L'enveloppe de consommation foncière pour l'habitat est évaluée à 24 hectares sur 20 ans, soit une consommation foncière annuelle de 1,20 hectare (contre une moyenne annuelle de 2,60 hectare sur la période 2006-2015).</p> <p>L'objectif de la commune consiste à favoriser la mixité sociale au sein de l'agglomération de Châteaulin, par la définition de secteurs (UH ou 1AUh) dans lesquels un pourcentage de logements aidé sera exigé. Ce dispositif s'inscrivant en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH communautaire (1/3 de logements aidés), permettra d'assurer une répartition équilibrée de l'habitat sociale sur l'ensemble de l'agglomération et de produire des formes urbaines plus adaptées aux aspirations de la population.</p> <p>L'objectif de la commune vise à redynamiser le centre-ville de Châteaulin par des opérations de renouvellement urbain, de manière à renforcer son attractivité et limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Le PLU a identifié, sur la base d'un référentiel foncier, l'ensemble des potentiels mobilisables en renouvellement urbaine et densification.</p> <p>Plusieurs sites stratégiques sont ainsi retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le quartier de la Gare, - Les abords de la route de Quimper, - Les abords du Champ de Foire.
<p>Promouvoir la mixité sociale au sein de l'agglomération</p>	
<p>Redynamiser le centre urbain par des opérations de renouvellement urbain</p>	

Définir des extensions urbaines équilibrées entre les deux rives de la ville

Permettre en dehors de l'agglomération des évolutions limitées de l'urbanisation et du bâti existant

L'objectif pour la municipalité est de limiter l'urbanisation diffuse et le mitage, mais aussi de profiter des commodités qu'offrent les secteurs déjà urbanisés (qui bénéficient de réseaux et équipements publics).

La commune entend définir des extensions urbaines équilibrées entre les deux rives de l'agglomération, sur la base d'une réduction significative des emprises foncières issues du POS :

- Pour la rive gauche : développement de l'urbanisation pour l'habitat dans les secteurs de Rostomic et de Laezron,
- Pour la rive droite : développement de l'urbanisation pour l'habitat dans les secteurs Rhunez et de Stang Forn.

La commune entend clairement limiter les possibilités d'urbanisation, en dehors de l'agglomération, afin de préserver les espaces agricoles et naturels et d'éviter les extensions de réseaux coûteuses pour la commune.

Aussi, certains secteurs classés constructibles au POS sont rendus inconstructibles (Kergonquis, Coatigaor, Lezabannec, avenue Louison Bobet)

Seuls les espaces urbanisés de la Beurrerie et de Kerguestec sont maintenus dans une zone constructible dans la mesure où ils s'inscrivent en continuité de l'agglomération de Port-Launay.

S'agissant de l'habitat diffus situé au sein des zones agricoles et naturelles, la commune permet des évolutions mineures du bâti existant, au travers des extensions limitées des habitations et de la création d'annexes. Le règlement écrit du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprises et de densité de ces extensions.

En dernier lieu, le PLU désigne au sein des zones agricoles et naturelles les bâtiments pouvant changer de destination. Il s'agit de valoriser le patrimoine rural existant, sans toutefois entraver le développement des exploitations agricoles. Aussi, les bâtiments identifiés sont localisés en dehors des sièges d'exploitation en activité.

ORIENTATION 4 : TIRER PROFIT DU POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE ET DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL POUR CONSOLIDER SON ATTRACTIVITE

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p style="text-align: center;">Favoriser le développement industriel, artisanal et tertiaire au sein du pôle économique Est de Châteaulin</p> <p style="text-align: center;">Assurer la pérennité de l'activité agricole</p> <p style="text-align: center;">Assurer un équilibre entre l'offre commerciale et de services entre le centre-ville et la périphérie</p>	<p>La commune de Châteaulin constitue le principal pôle économique de la CCPCP.</p> <p>En corrélation avec les objectifs du SCOT de la CCPCP, la commune entend renforcer le pôle économique Est, site stratégique d'intérêt communautaire. Il s'agit de dégager des emprises foncières en vue d'accueillir de nouvelles activités et entreprises. Les principaux secteurs de développement pour les activités s'inscrivent dans la continuité des pôles existants : Run Ar Puns, Coatiborn, Lospars et Ty Nevez Pouillot.</p> <p>La commune entend également favoriser la densification de certaines zones d'activités (exemple de Kroas Hent) et la requalification de certains bâtiments inoccupés liés à l'entreprise Doux.</p> <p>En tenant compte de ces problématiques, il est prévu la mise à disposition d'environ 25 hectares pour les activités économiques, soit une consommation annuelle de 1,25 hectare (contre 3 hectares par an lors de la période 2006-2015)</p> <p>La commune entend dans le PLU pérenniser les activités agricoles, source d'emplois et nécessaires à l'entretien du territoire communal et des paysages.</p> <p>En effet, même si les systèmes d'exploitation se sont beaucoup transformés ces dernières années, Châteaulin demeure une commune agricole. Avec une quinzaine de sièges d'exploitations, la mise en valeur agricole est encore très forte, comparée à d'autres pôles urbains de taille similaire.</p> <p>C'est pour ces raisons que la commune s'engage à modérer clairement la consommation foncière pour l'habitat et les activités économiques.</p> <p>Pôle commercial structurant à l'échelle du SCOT, la commune entend conforter ce statut et assurer un équilibre entre l'offre commerciale traditionnelle de centre-ville et l'offre commerciale périphérique (au sein du pôle d'activités de Penn Ar Roz). Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCOT qui consiste à renforcer le pôle commercial structurant de Châteaulin</p> <p>Cette orientation se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la définition d'un périmètre de restriction de changement de destination commercial et de services sur les principales artères commerçantes du centre-ville - la mise en place dans le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités, de prescriptions visant à encadrer l'implantation de commerces et de services dans les pôles d'activités périphériques.

Assurer la vocation touristique et de loisirs du territoire	La commune entend conforter le potentiel touristique de la commune (campings, hôtels...) et de développer le tourisme vert, autour notamment des pratiques liées à la vallée de l'Aulne.
Favoriser l'aménagement du numérique	La commune entend ne pas faire obstacle dans le règlement écrit du PLU, à l'aménagement des équipements liés aux communications numériques.

ORIENTATION 5 : RENFORCER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN OEUVRE DE POLITIQUE COHERENTES EN FAVEUR DES DIFFERENTS MODES DE TRANSPORT

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
Concevoir un nouveau franchissement sur l'Aulne	La problématique du franchissement de l'Aulne constitue un enjeu majeur dans la perspective d'une amélioration des conditions de circulation en centre-ville de Châteaulin et au sein du territoire communautaire. Plusieurs scénarios sont actuellement en cours d'étude. Aussi, dans le cadre du PLU, la commune a surtout veiller à ne pas compromettre la réalisation d'un tel ouvrage, sans pour autant définir des réservations publiques. Un tracé indicatif de voirie a néanmoins été rajouté sur le document graphique, entre les rues Graveran et Raoul Anthony.
Valoriser la qualité paysagère des entrées de ville	La commune entend valoriser la qualité paysagère des entrées de ville, en assurant la requalification de certaines séquences (exemple des routes de Quimper et de Crozon) ou en proscrivant toute urbanisation nouvelle (routes de Pleyben et de Port-Launay).
Développer l'offre de transports collectifs	La commune, en partenariat avec le CD 29 et la CCPCP, souhaite développer l'offre de transports collectifs sur Châteaulin, le territoire constituant un nœud structurant en matière de déplacements à l'échelle de la future Communauté de Communes et du Centre-Finistère. Cette ambition passe notamment par : <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement du pôle d'échange multimodal de la Gare, - La valorisation du pôle d'échanges du Pouillot, - La création d'une aire de covoiturage à l'entrée Ouest de la ville.
Assurer la promotion des déplacements doux	La densification des zones déjà urbanisées et le rapprochement des zones d'habitat, de commerces et de services est indispensable pour limiter les besoins en déplacement et maîtriser la circulation automobile. En effet, une organisation urbaine axée sur une certaine mixité entre les secteurs résidentiels, et les secteurs de services, d'équipements et de commerces limitera les déplacements automobiles et favorisera l'usage des modes de déplacement doux.

	Ce développement s'articulera autour du réseau existant formé par le chemin de halage, des voies vertes existantes (ancienne voie ferrée) et des boucles piétonnes.
--	---

4.1.2. Les perspectives d'évolution retenues en matière de population et de logements

Le scénario retenu par la municipalité a été guidé par un objectif préalable : permettre l'accueil de nouveaux habitants en adéquation avec, la capacité d'accueil des équipements et la préservation des milieux naturels, et tout en ayant un souci d'économie de l'espace et de maîtrise du développement urbain.

Ce scénario démographique ambitieux s'inscrit en rupture par rapport à la tendance enregistrée sur la période 2007-2012.

N.B. : Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, mais elles permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour couvrir les besoins.

Il est à noter que :

- les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics.
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple).

Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

HYPOTHESES RETENUES PAR LA MUNICIPALITE

■ ECHELLE DE PROJECTION : HORIZON 2035

Le SCoT de la CCPCP approuvé en conseil communautaire du 08 juin 2016 se base sur une perspective d'évolution du territoire à l'horizon 2030.

Toutefois, il est noté à plusieurs reprises dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) une échelle de projection à 20 ans :

- En matière d'objectifs de production de logements,
- En matière de production de logements sociaux,
- En matière de réhabilitation des logements,
- En matière de production de logements dans le tissu urbain.

Aussi, afin d'assurer une cohérence entre les objectifs chiffrés fixés par le SCOT et les potentiels chiffrés prévues au PLU, la commune de Châteaulin a souhaité établir une échelle de projection à 20 ans.

Cette échelle de protection s'explique également par le statut de Châteaulin (pôle structurant) au sein de l'armature urbaine du territoire communautaire,

En effet, le renforcement des fonctions résidentielles, économiques et d'équipements souhaité par le SCOT pour le pôle structurant de Châteaulin implique la définition d'emprises foncière importantes. Cette ambition nécessite ainsi une échelle de projection légèrement supérieure à celle du SCOT.

Cette projection présente l'avantage de matérialiser, **sur le long terme**, l'évolution communale et, par conséquent, d'avoir une meilleure lisibilité et d'anticiper certains enjeux, comme la politique foncière, les réseaux, les voiries et la pérennité de l'activité agricole.

S'agissant de la problématique agricole, les zones AU identifiées au PLU pour l'habitat, les activités et les équipements sont calibrées **pour les 18 prochaines années (soit jusqu'en 2035)**, ce qui permet d'avoir une meilleure lisibilité des zones agricoles prévues au PLU et ainsi garantir la pérennité à 18 ans des exploitations agricoles.

■ LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le SCOT approuvé fixe un objectif de développement à l'horizon 2030 qui consiste à accueillir 3 500 habitants nouveaux (soit une croissance d'environ 1,1% par an).

Le PLH définit un objectif de développement sur la période 2014-2019 de 990 habitants supplémentaires, soit une progression annuelle de 1% par an.

Dans son projet de développement, la commune de Châteaulin a retenu une croissance démographique de 0,75% par an, ce qui permettra d'accueillir environ 838 habitants supplémentaires.

Cette prévision démographique, bien qu'inférieure aux objectifs fixés par le SCOT et le PLH, est nettement supérieure à la croissance démographique enregistrée sur la période 1999-2015 (environ 0,1% par an).

Cette prévision démographique s'inscrit néanmoins en cohérence avec les objectifs de renforcement de la vitalité résidentielle du pôle principal de Châteaulin.

■ REDUCTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune de Châteaulin est marquée par un nombre important de logements vacants (plus de 10,% du parc de logements en 2015, soit 299 logements) et qui est d'ailleurs en forte augmentation sur la période 2007-2015 (accroissement de +43% sur cette période).

Ce taux de logements vacants est supérieur à la moyenne de la CCPCP qui est de 7,30%.

La commune entend ainsi réduire le nombre de logements vacants dans le parc global des logements à l'horizon 2035, par rapport à la situation actuelle.

L'objectif fixé par la commune consiste à remettre sur le marché environ 10 logements vacants de longue durée, à 20 ans. Cette donnée est ainsi intégrée dans les prospectives de développement pour l'habitat.

■ STABILISATION DE LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre des résidences secondaires demeure très faible sur la commune de Châteaulin (64 logements en 2015, soit environ 2,30% du parc de logements). **Aussi, la commune n'entend pas dans son projet de territoire développer la part des résidences secondaires.**

■ LEGERE DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT

La commune s'appuie sur la donnée de base retenue par le PLH, à savoir un taux d'occupation des résidences principales de **2,1 habitants** au minimum.

Cette hypothèse est réaliste au regard du taux d'occupation qui a été estimé pour 2015 : 2,20 habitants / RP.

Cela va dans le sens d'une compensation du phénomène de vieillissement de la population par des arrivées de famille.

■ PRODUCTION SOUTENUE DE 25 NOUVEAUX LOGEMENTS / AN

Pour conforter son rôle de commune «pôle structurant principal », le PLH retient pour Châteaulin une **production de 27 logements / an en moyenne (soit 160 logements pour la période 2014-2019)**, ce qui représente 21% de la production totale communautaire.

- Le projet de SCOT envisage une accélération de la production de logements sur la période 2019-2033 ; toutefois, la commune considère que l'objectif de 27 logements / an est déjà assez ambitieux (rappel : la moyenne sur la période 2005-2014 a été de 17,3 logements autorisés / an) ; **c'est pourquoi la commune s'est engagée dans une prévision de développement consistant à produire annuellement environ 25 logements, à l'horizon 2035, ce qui est déjà bien supérieure à la période 2005-2014.**

■ DENSITE POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS PRODUITS: 19 LOGEMENTS / HECTARE

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, le SCOT approuvé fixe un indicateur de densité brute moyenne de **19 logements/hectare pour la commune de Châteaulin.**

Il s'agit de l'indicateur de densité le plus élevé de la CCPCP, ce qui semble cohérent au regard de la morphologie urbaine de la commune.

Aussi, le PLU vise une densité brute (y compris les espaces publics = environ 20% de l'opération) **de 19 logements/hectare**, en cohérence avec les objectifs PLH et du SCOT de la CCPCP.

Cette densité a été retenue comme une moyenne à appliquer globalement à l'échelle de la commune, sur l'ensemble des logements qui seront réalisés (dans les zones UH, 1AUh et 2AUh).

■ OBJECTIFS A 20 ANS DE CONSOMMATION MAXIMALE D'ESPACES EN HECTARES POUR LE RESIDENTIEL

Le SCOT approuvé définit un objectif de consommation maximale d'espace en hectares pour le résidentiel, selon la typologie des communes. Pour les pôles structurants du SCOT (Châteaulin= pôle structurant principal et Plonevez-Porzay et Plomodiern = pôles structurants secondaires), cette consommation maximale d'espace en hectare pour le résidentiel **s'élève à 80 hectares sur 20 ans.**

Le projet de PLU de Châteaulin prévoit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération 14,40 hectares pour l'habitat, ce qui traduit clairement la volonté de la commune de modérer la consommation d'espaces pour l'habitat.

■ PART D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION URBAINE (=zones UH ET AUh localisées dans les enveloppes urbaines)

Le SCOT fixe à son échelle, un objectif de production de 35% logements dans le tissu urbain, à 20 ans, c'est-à-dire dans les zones U et AU du PLU (dents creuses, divisions parcellaires ou opérations de renouvellement urbain ...).

Pour Châteaulin une **estimation a permis de comptabiliser plus de 14,90 hectares d'espaces libres ou mutables** situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération et ponctuellement au sein des entités urbaines rattachées à Port-Launay (sites de Kerguestec et de la Beurrerie), ce qui représente **un taux de renouvellement urbain de près de 50%.**

OBJECTIF : 0,75% de croissance annuelle sur les 20 prochaines années et baisse du nbre occupant par logement				
DONNEES 2015				
Population estimée en 2015	5197			
Taux d'occupation* 2015	2,20			
Nombre de résidences principales (RP) 2015	2364	86,7%		
Nombre de résidences secondaires (RS) + logements vacants (LV) 2015	363	13,3%		
Total logements 2015	2 727	100,0%		
HYPOTHESES sur la base d'une évolution de +0,75%/an				
Population estimée en 2035	6035			
Taux d'occupation estimé 2035	2,10			
Nombre de résidences principales (RP) estimée en 2035	2 874	89,1%		50
Nombre de résidences secondaires (RS) + logements vacants (LV) estimée en 2035	353	10,9%		
Total logements estimée en 2035	3 227	100%		500
Taux d'évolution en % par an 2015-2035	0,75			
Variation brute de population* 2015-2035	838			
Total logements à produire pour 2015-2035	500			
	2015-2035	par an		
Var RS et LV*	-10	-0,50		
Desserrement*	111	5,54		
POINT MORT*	101	5,0	nombre de logements construits pour maintenir la population	
EFFET DEMO*	399	19,9	nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants	
TOTAL	500	25,0		
Production de logements en reinvestissement urbain (= zone U du PLU)				
Total logements à construire 2015-2035	500			
Logements à produire en reinvestissement urbain (35%)	175			
Superficie moyenne par lots (compris VRD)	400	m2		
Total surfaces réinvestissement urbain	7,0	ha		
Production de logements en extension urbaine (= zone AU du PLU)				
Total logements construits 2015-2035	500			
Logements à produire en extension urbaine (65%)	325			
Superficie moyenne par lots (compris VRD)	526	m2		
Total surfaces extension urbaine	17,1	ha		
Surfaces totales à réserver au logement dans le PLU				
Total surfaces réinvestissement urbain	7,0	ha		
Total surfaces extension urbaine	17,1	ha		
Total	24,1	ha		

* taux d'occupation = le nombre de personnes/logement

* variation brute de population = nouveaux habitants arrivant sur la commune

* variation des résidences secondaires et des logements vacants = variation cumulée des RS et des LV entre deux périodes

* desserrement = constructions nécessaires pour répondre à la baisse du nombre d'occupants/logements

* point mort = renouvellement + variation (RS+LV) + desserrement = nombre de logements nécessaires pour maintenir une stabilité démographique

* effet démographique = nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants

4.2. LE POTENTIEL D'ACCUEIL AU PROJET DE PLU

4.2.1. Méthodologie d'identification des potentiels fonciers

Dans l'optique de gestion économe de l'espace et de modération de consommation d'espace, une méthode d'identification des espaces 'mobilisables' a été établie.

Cette méthodologie permet de désigner et de distinguer les secteurs qui représentent des espaces de réinvestissement urbain ou des secteurs d'extension urbaine.

Ceci permet également de sélectionner, selon des critères objectifs, les secteurs devant faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

Quelques définitions préalables prises en compte :

Enveloppe urbaine : parties physiquement urbanisées des agglomérations ou des espaces urbanisés présentant une densité significative,

Réinvestissement urbain : espace urbanisable à l'intérieur de ces enveloppes urbaines et pouvant s'apparenter à des dents creuses, des secteurs de renouvellement urbain ou de divisions parcellaires.

Extension urbaine : espace urbanisable à l'extérieur des enveloppes urbaines.

Le tissu urbain a été analysé et chaque espace mutable a été recensé et identifié selon les critères du tableau figurant ci-dessous. Par espace mutable est entendu un espace vierge de toute construction ou un espace ayant vocation à être rénové / restauré / réhabilité compte tenu de son état ou de sa vocation obsolète.

Vocation de la zone	Habitat
Densification spontanée	Espace urbain bâti, de densité déjà supérieure au minimum retenu dans le PLU en fonction des secteurs.
Dent creuse	Espace urbain permettant d'accueillir de 1 à 9 logements , avec accès direct sur la voie publique.
Disponibilité d'îlots	Espace urbain relativement important permettant d'accueillir au moins 10 logements et/ou avec des renforcements à prévoir pour les accès ou les réseaux .
Renouvellement urbain	Espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine (exemple : transformation d'un hangar artisanal en habitat ou d'une friche commerciale en logements) .
Extension	Secteur naturel ou agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine , destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Concernant les secteurs présents en zone d'habitat, la méthode d'identification des espaces libres ou mutables a tenu compte des valeurs de densités fixées par le PADD.

En tenant compte des périmètres et des valeurs de densités, les espaces libres ou mutables inscrits au sein des enveloppes urbaines en zone d'habitat ont été classés au sein des différentes catégories d'espaces de réinvestissement urbain.

Tous les espaces libres ou mutables inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces

de réinvestissement urbain n'ont toutefois pas été retenus comme secteur à urbaniser. **En effet, pour qu'un espace soit inventorié, il devait répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral :**

- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins trois logements.
- parcelle bâtie, sur laquelle se trouvent un ou plusieurs bâtiments, à condition :
 - qu'une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle,
 - que le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 3 logements,
 - que les logements nouveaux puissent avoir un accès direct à la / aux voirie(s) existantes.
- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, mais appartenant au propriétaire d'une parcelle voisine urbanisée qu'il utilise comme jardin à condition que :
 - une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle voisine appartenant au même propriétaire,
 - le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement,
 - les logements nouveaux aient accès à la voirie.
- l'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie existante.
- ne pas présenter de risque pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.
- avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins logements (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères du tableau ci-dessus).

Selon cette méthodologie, une carte des potentialités d'accueil a été réalisée sur l'ensemble de la commune de Châteaulin, identifiant chaque espace libre ou mutable et renseignant selon la vocation (habitat, équipement, activités ou loisir) la potentialité d'accueil à savoir :

- densification spontanée,
- dent creuse,
- disponibilité d'îlots,
- renouvellement urbain,
- extension urbaine.

Suite à cette identification, les secteurs se sont vus, ou non, appliquer des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisés et à une insertion paysagère.

N'ont pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les espaces repris au sein des **secteurs de densification spontanée**,
- **Les espaces identifiés en zone U, en tant que dent creuse, sauf certains secteurs jugés 'stratégiques', identifiés au sein de l'agglomération= exemple du plateau de la gare,**
- **les secteurs zonés en 2AU :** secteur à urbaniser à long terme, n'ayant pas actuellement d'accès aux différents réseaux (voirie, eaux...) et dont l'urbanisation ne correspond pas aux besoins actuels de la commune.

Les autres (dans l'enveloppe urbaine et extensions urbaines) bénéficient d'OAP et ont par ailleurs été zonés au règlement graphique en :

- **secteur 1AUhb :** secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles, bénéficiant d'un accès aux différents réseaux et dont l'urbanisation est nécessaire au développement immédiat de la commune.

- **Secteur 1AUe** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général, bénéficiant d'un accès aux différents réseaux et dont l'urbanisation est nécessaire au développement immédiat de la commune.
- **Secteur 1AUi** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques, bénéficiant d'un accès aux différents réseaux et dont l'urbanisation est nécessaire au développement immédiat de la commune ou de l'intercommunalité.
-

4.2.2. Bilan du potentiel du projet de PLU

POTENTIELS FONCIERS POUR L'HABITAT

Rappel du PADD : Produire 500 logements neufs, avec une enveloppe foncière de 24 hectares pour l'habitat, sur 20 ans (y compris les secteurs libres ou mutables identifiés dans l'enveloppe urbaine).

Cette analyse des potentiels d'accueil pour l'habitat porte sur l'ensemble de l'agglomération de Châteaulin ainsi que les deux secteurs urbanisés (Kerguestec et la Beurrerie) situés en continuité de l'agglomération de Port-Launay. Il s'agit des seules entités constructibles pour l'habitat sur le territoire de Châteaulin.

➡ **Le présent projet totalise un potentiel foncier global pour l'habitat de 29,31 hectares.**

➡ Le présent projet totalise un potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification spontanée, dents creuses, îlots disponibles et renouvellement urbain) de **14,90 hectares**, soit environ 50% des potentiels.

➡ Le présent projet totalise un potentiel foncier en extension de l'enveloppe urbaine de **14,41 hectares**, soit environ 50% des potentiels.

➡ **Le présent projet totalise un potentiel de 576 logements.**

➡ Le présent projet totalise un potentiel de **329 logements** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification spontanée, dents creuses, îlots disponibles et renouvellement urbain), soit 57% des logements potentiels.

➡ Le présent projet totalise un potentiel de **247 logements** en dehors de l'enveloppe urbaine, soit 43% des logements potentiels.

➡ **Le présent projet totalise un potentiel foncier global pour l'habitat de 28,91 hectares au sein ou en périphérie de l'agglomération de Châteaulin, contre seulement 0,39 hectare au sein des secteurs situés en continuité de l'agglomération de Port-Launay.** Cette répartition souligne particulièrement bien la volonté de la commune de renforcer la vitalité résidentielle du pôle urbain.

➡ Le PLU a également retenu plusieurs secteurs de renouvellement urbain susceptibles d'évoluer dans les années à venir, au travers de la réalisation de programmes résidentiels ou mixtes. Ainsi près de 73 logements sont identifiés :

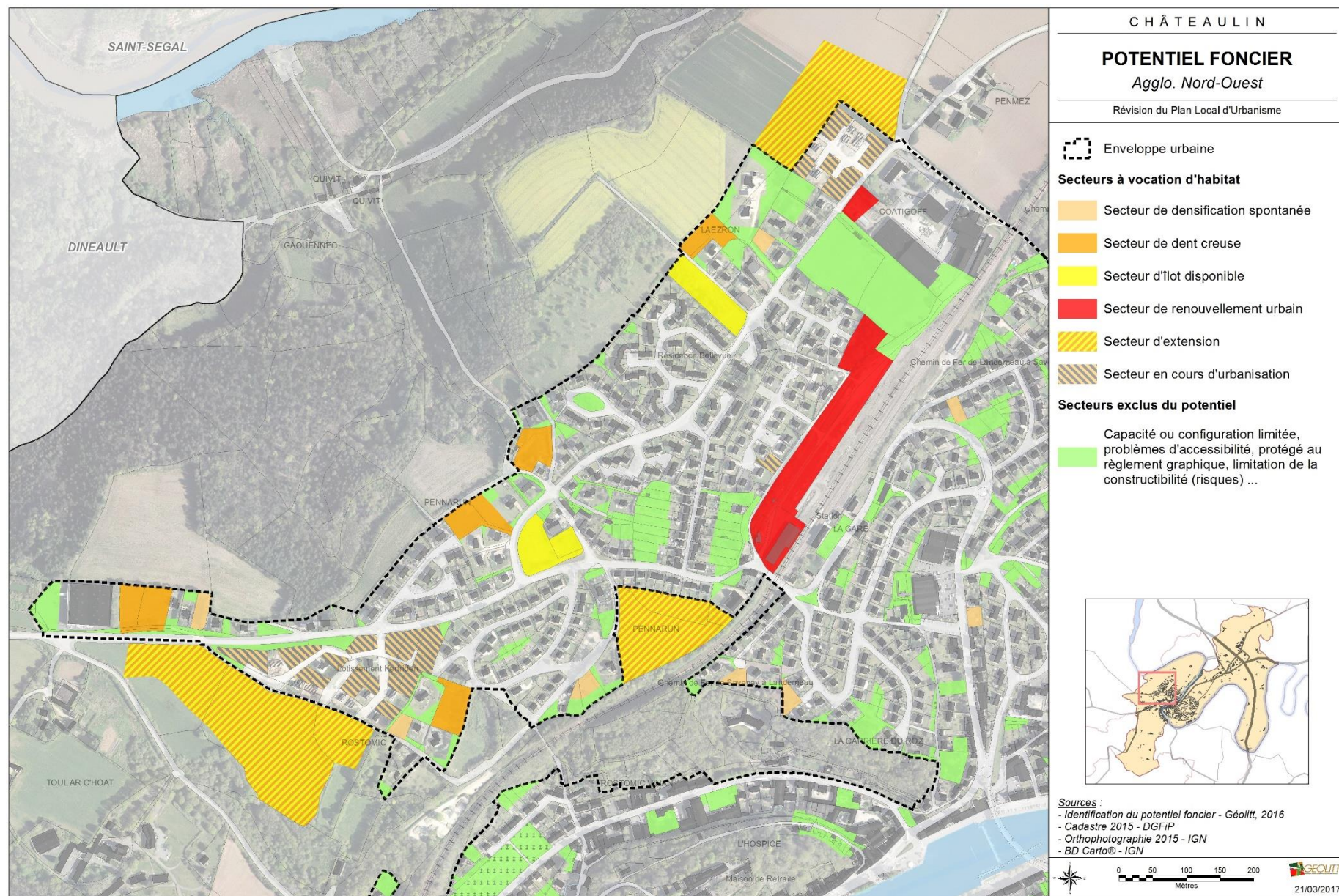
- le plateau de la Gare et Coatigoff,
- la place du Champ de Foire (services techniques municipaux et ancienne caserne des pompiers),
- les 'friches' d'activités localisées en bordure de la route de Quimper.

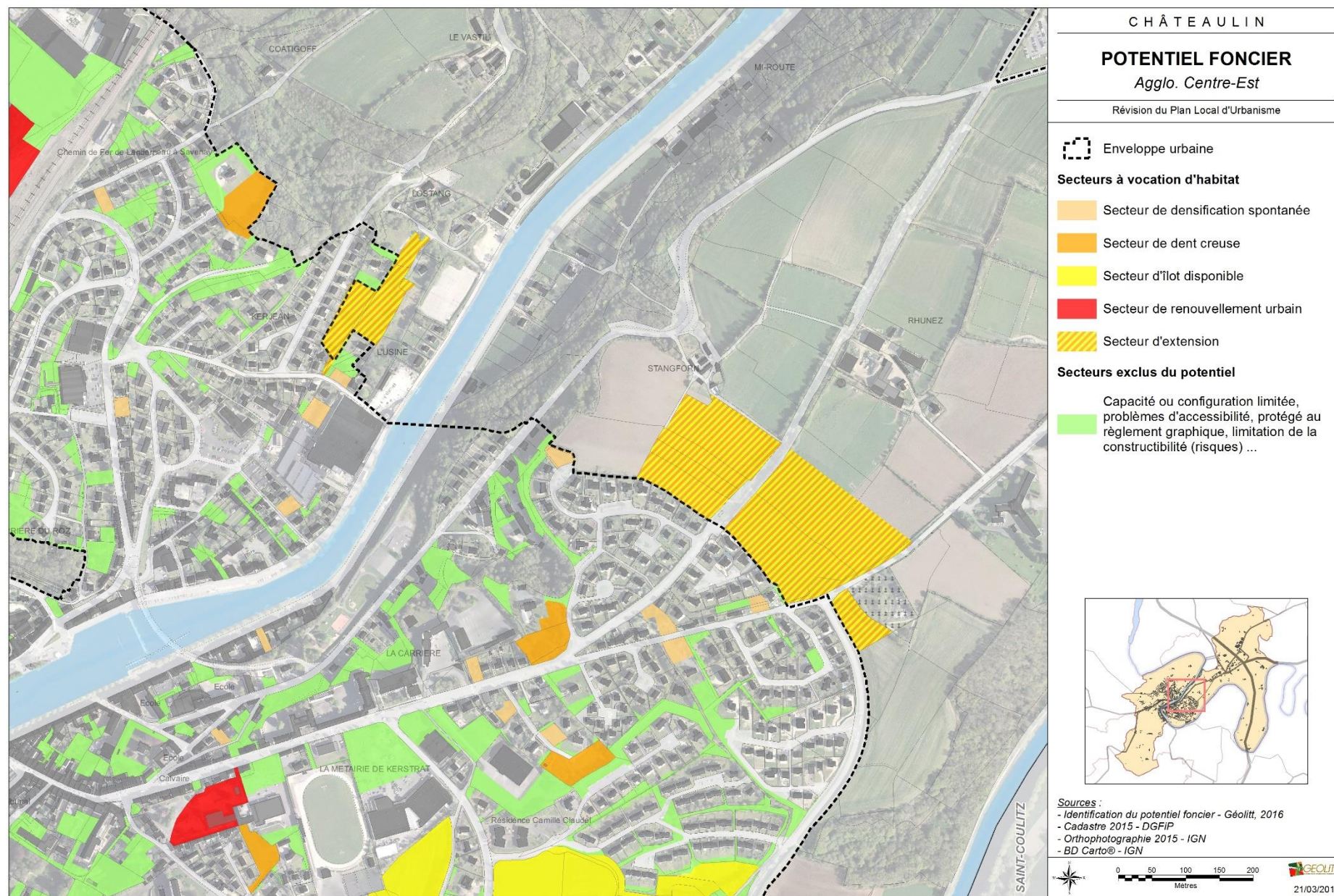
Le potentiel constructible en zonage UH (notamment les secteurs de renouvellement urbain) est à considérer comme un **gisement, qui n'est pas mobilisable immédiatement dans sa totalité.**

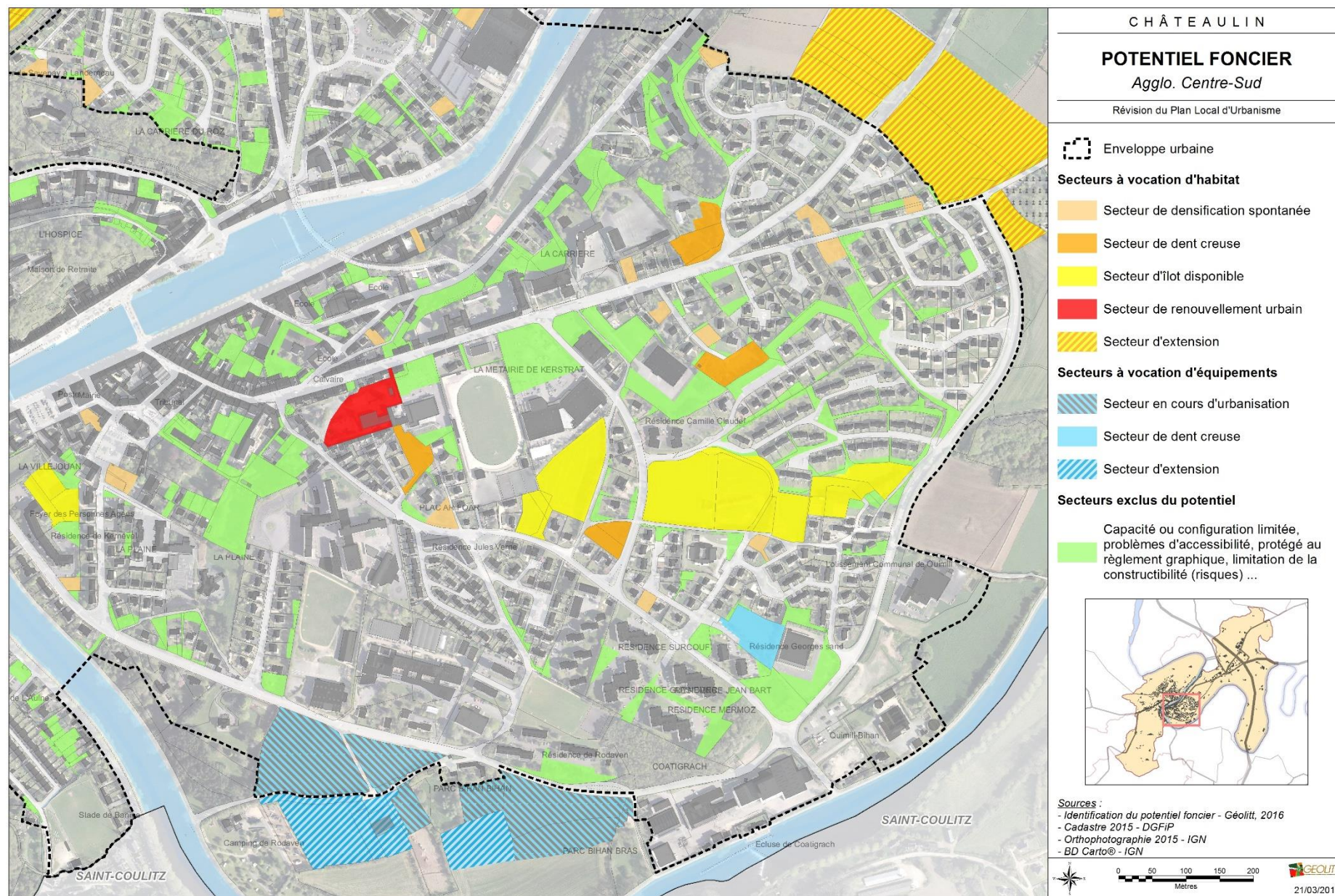
En outre, il convient de répercuter dans les potentiels fonciers résidentiels, les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N et identifiés, sur le document graphique, par une étoile. Aussi, sur la période 2000-2015, environ 5 bâtiments ont été transformés en logements dans les zones agricoles et naturelles de la commune.

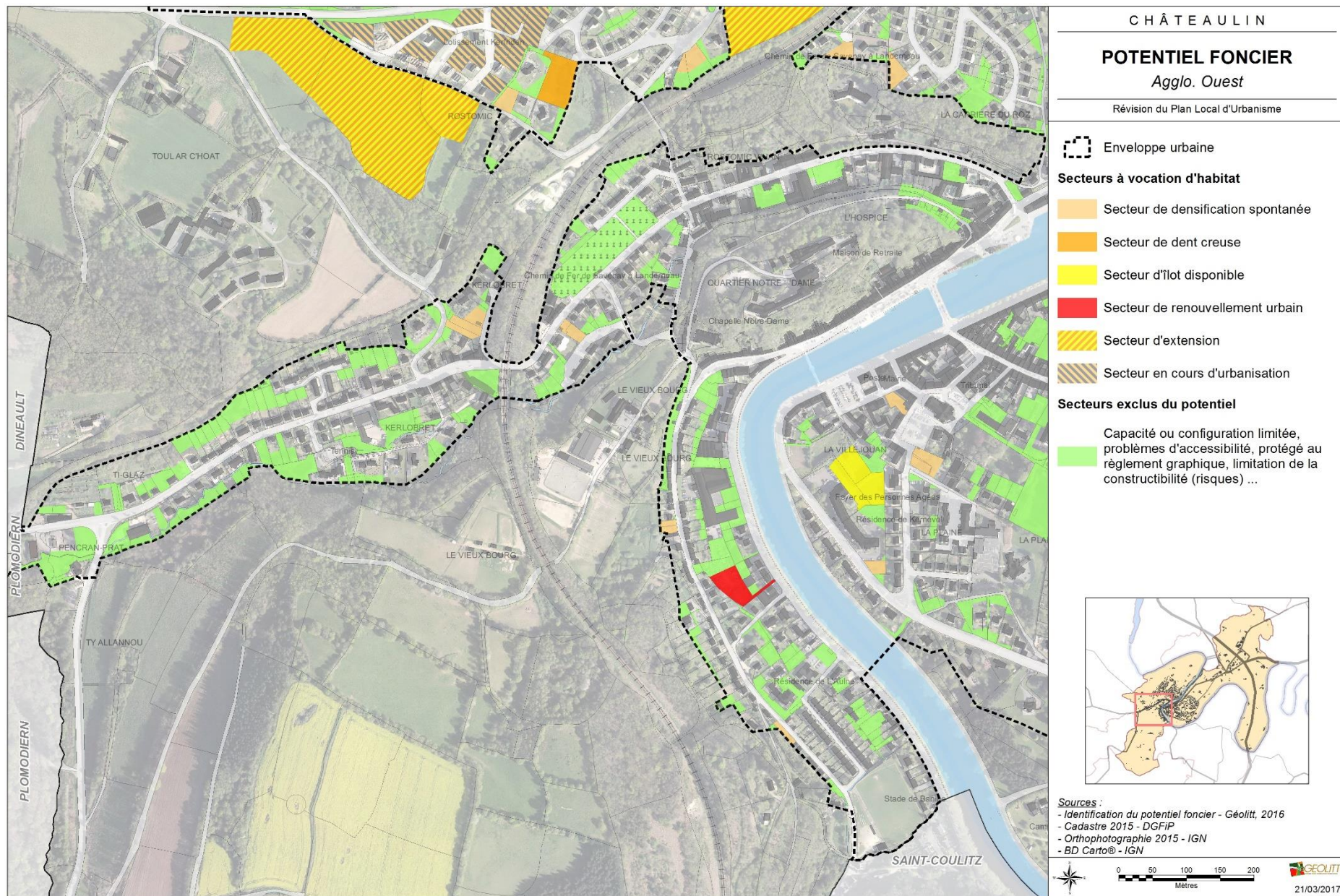
De ce fait, on peut raisonnablement considérer qu'environ 5 logements seront créés à partir des étoiles identifiées.

HABITAT	Densité moyenne	Surface moyenne en m² par logement	Nombre minimum de logement à réaliser validé	Taux de logements sociaux moyen	Nb logts sociaux validé	Surface en m²	Surface en hectares	%
Détail par type de disponibilité								
Secteur de densification spontanée	21,5	464	56	0,00%	0	26 138	2,61	9%
Secteur de dent creuse	19,8	505	68	0,00%	0	34 240	3,42	12%
Secteur d'ilot disponible	22,6	443	129	33,00%	43	57 011	5,70	19%
Secteur de renouvellement urbain	24,0	416	76	28,12%	21	31 570	3,16	11%
Sous-total : potentiel foncier en densification	22,1	453	329	19,42%	64	148 959	14,90	51%
Secteur d'extension	17,2	583	247	22,37%	55	144 111	14,41	49%
Sous-total : potentiel foncier en extensions	17,2	583	247	22,37%	55	144 111	14,41	49%
TOTAL	19,6	509	576	20,69%	119	293 071	29,31	100%
Détail par secteur								
Agglomération	19,7	508	570	20,92%	119	289 132	28,91	99%
Total Agglomérations	19,7	508	570	20,92%	119	289 132	28,91	99%
Hameau - Kerguestec	16,0	625	5	0,00%	0	2 927	0,29	1%
Hameau - La Beurrerie	16,0	625	2	0,00%	0	1 011	0,10	0%
Total Hameaux	16,0	625	6	0,00%	0	3 938	0,39	1%
TOTAL	19,6	509	576	21%	119	293 071	29	100%
Détail par échéancier								
-	19,6	509	576	6,05%	119	293 071	29,31	100%
TOTAL	19,6	509	576	20,69%	119	293 071	29,31	100%





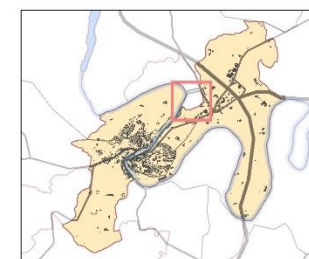






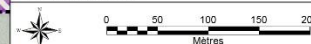
POTENTIEL FONCIER*la Beurrerie - Kerguestec*

Révision du Plan Local d'Urbanisme

 Enveloppe urbaine**Secteurs à vocation d'habitat** Secteur de densification spontanée Secteur de renouvellement urbain**Secteurs à vocation d'activités** Activités - Secteur en cours d'urbanisation Secteur d'extension**Secteurs exclus du potentiel** Capacité ou configuration limitée, problèmes d'accessibilité, protégé au règlement graphique, limitation de la constructibilité (risques) ...

Sources :

- Identification du potentiel foncier - Géolitt, 2016
- Cadastre 2015 - DGFIP
- Orthophotographie 2015 - IGN
- BD Cartho - IGN



POTENTIELS FONCIERS POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Rappel du PADD : sur la période 2015-2035, il est prévu la mise à disposition d'environ 25 hectares pour les activités économiques, ce qui représente une consommation foncière annuelle de 1,25 hectare. Cette mobilisation foncière importante s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCOT en matière de développement économique sur Châteaulin, pôle économique structurant de la CCPCP.

➤ **Le présent projet totalise 16,13 hectares dans les zones 1AUi et 10,40 hectares dans les zones 2AUi.** Ces zones d'urbanisation future n'englobent pas la zone d'activités de Penn Ar Roz, secteur déjà aménagé sur lequel plusieurs autorisations d'urbanisation sont en cours d'instruction. Pour ces raisons, le PLU considère qu'il s'agit d'un espace aménagé et équipé répondant aux critères de la zone urbaine, d'où son identification en tant que secteur en cours d'urbanisation.

➤ **Le présent projet offre un potentiel foncier global pour les activités économiques de 23 hectares.** Ce potentiel foncier diffère légèrement du total des zones 1AUi et 2AUi, dans la mesure où il matérialise des espaces en cours d'urbanisation (prise en compte de la construction de l'unité de méthanisation dans la zone 1AUi de Coatiborn sur près de 2 hectares) ainsi que des secteurs grevés par des contraintes (exemples des emprises foncières localisées dans les marges de recul inconstructible vis-à-vis des voies à grande circulation= Coatiborn et de Stang Ar Garront).

➤ **Ces secteurs d'urbanisation future, localisés au sein du pôle économique Est, s'inscrivent en continuité des zones d'activités existantes de Stang Ar Garront, Ty Nevez Pouillot, Kroas Hent et Lospars/Coatiborn).**

ACTIVITES	Surface en m²	Surface en hectares	%
Détail par type de disponibilité			
Secteur de dent creuse	7 278	0,73	3%
Sous-total	7 278	0,73	3%
Secteur d'extension	223 097	22,31	97%
TOTAL	230 375	23,04	100%
Détail par secteur			
ZA de Croas-Hent	198 740	19,87	86%
ZI de Stang ar Garront	31 635	3,16	14%
Total ZA, ZI, carrières	230 375	23,04	100%
TOTAL	230 375	23,04	100%

POTENTIELS FONCIERS POUR LES EQUIPEMENTS

Rappel du PADD : le PADD n'a pas réellement quantifié les surfaces destinées à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général sur la commune de Châteaulin à l'horizon 2035. Il met en avant plusieurs secteurs stratégiques à vocation d'équipement à l'échelle de Châteaulin, notamment le plateau de la gare et le site de Park Bihan.

Le SCOT approuvé n'a d'ailleurs pas évalué les enveloppes destinées aux équipements à l'horizon 2035. Toutefois, le document d'orientations et d'objectifs du SCOT exprime une orientation consistant à « développer les équipements et services de niveau supérieur pour accroître l'attractivité résidentielle, économique et touristique de Châteaulin bénéficiant à l'ensemble du SCOT ».

En conséquence, il paraît logique de prévoir dans le PLU les emprises foncières nécessaires pour l'accueil d'équipements et de services d'intérêt communautaire dans les domaines de la culture, de la santé, du vieillissement, et des sports et des loisirs.

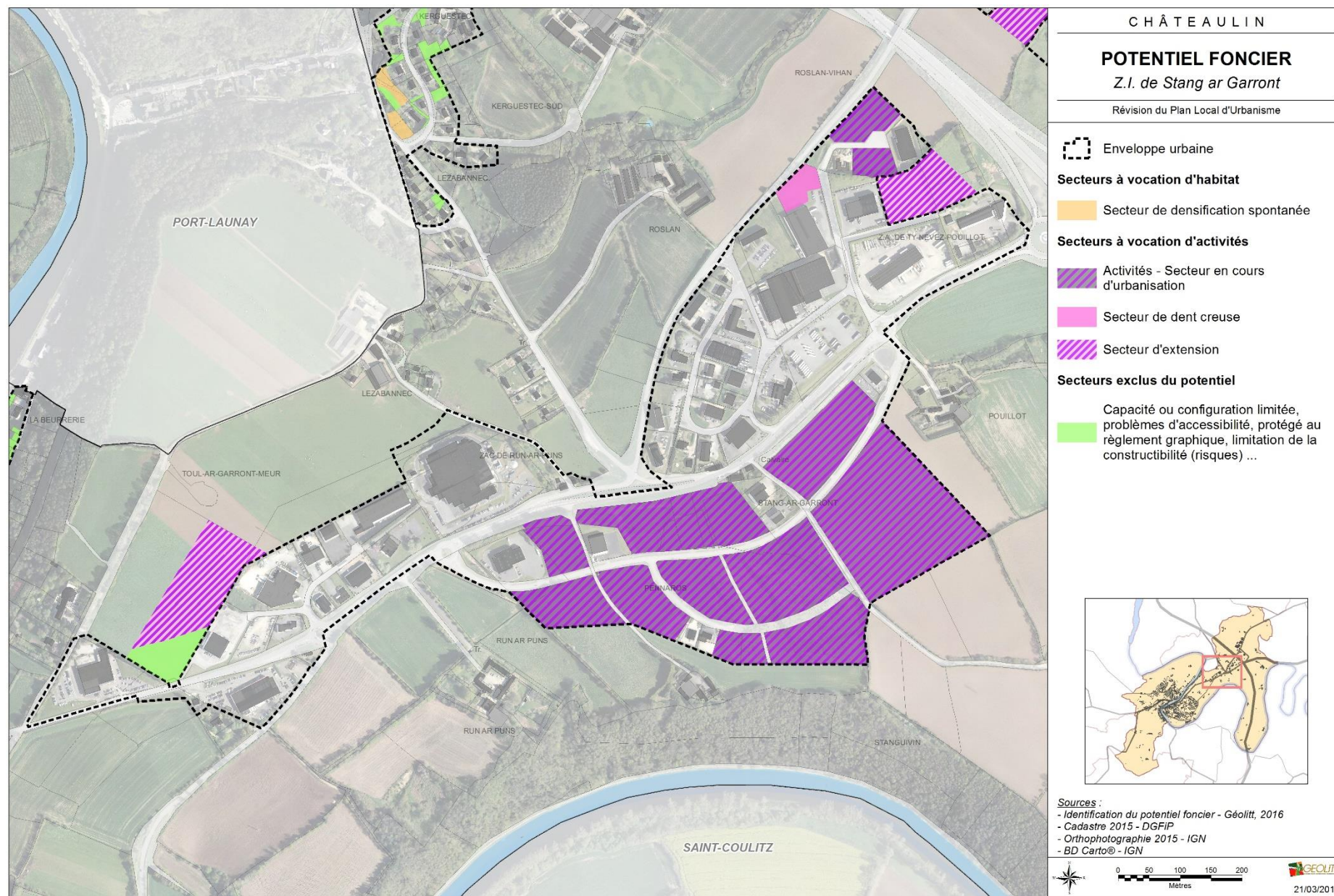
➤ **Le présent projet totalise 6 hectares** en zone d'urbanisation future pour les équipements publics

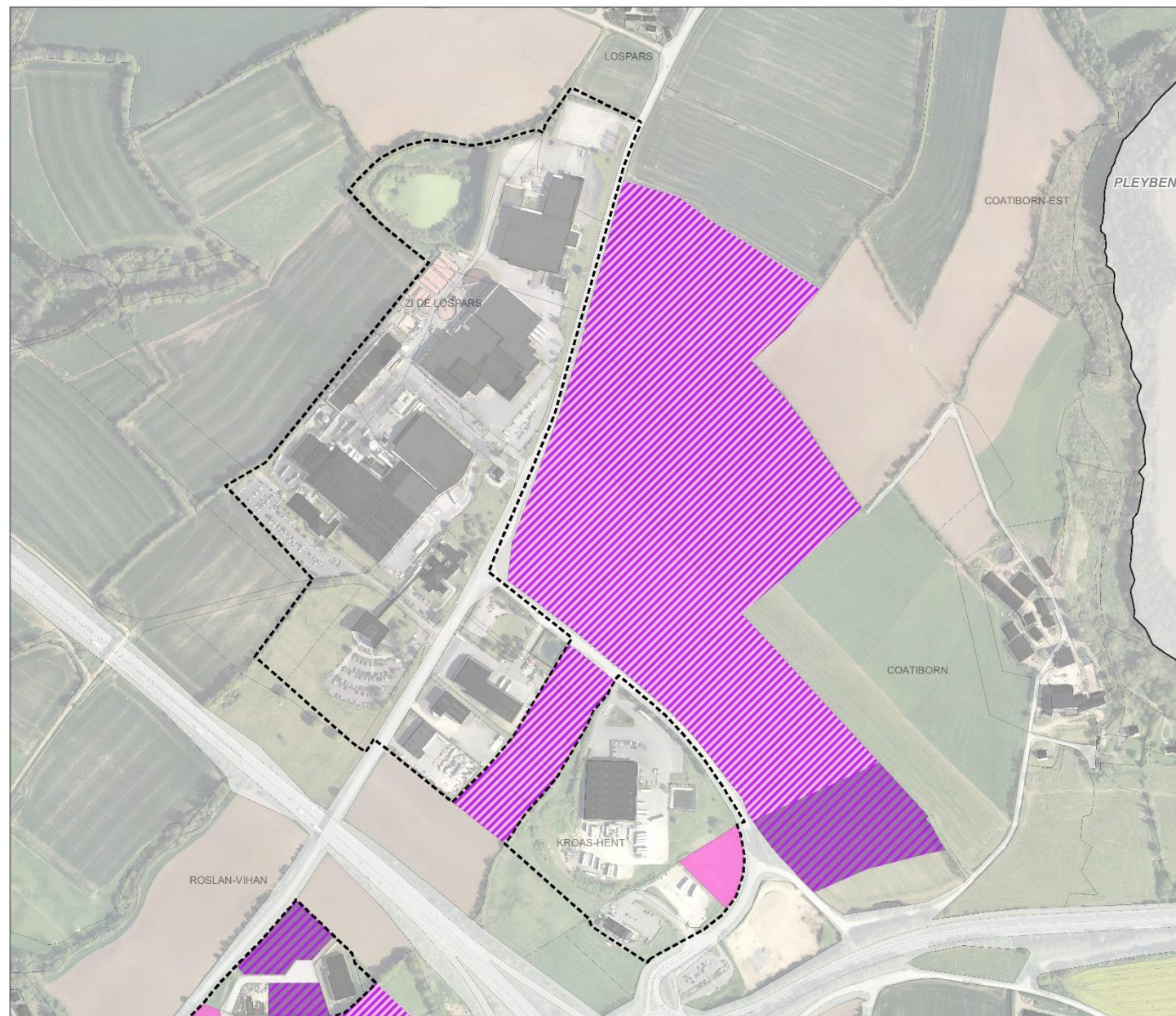
ou d'intérêt général, au niveau du site de Park Bihan.

➡ **Certaines emprises foncières classées en 1AUe sont actuellement en cours d'urbanisation.**

De ce fait, les potentiels mobilisables pour les équipements publics ou d'intérêt général à Park Bihan représentent environ **2,75 hectares** (voir carte potentiel foncier – agglo Centre Sud).

EQUIPEMENTS	Surface en m²	Surface en hectares	%
Détail par type de disponibilité			
Secteur de dent creuse	4 591	0,46	17%
Sous-total	4 591	0,46	17%
Secteur d'extension	22 956	2,30	83%
TOTAL	27 547	2,75	100%
Détail par secteur			
Agglomération	27 547	2,75	100%
Total Agglomérations	27 547	2,75	100%
TOTAL	27 547	2,75	100%





CHÂTEAULIN

POTENTIEL FONCIER

Z.A. Croas-Hent

Révision du Plan Local d'Urbanisme

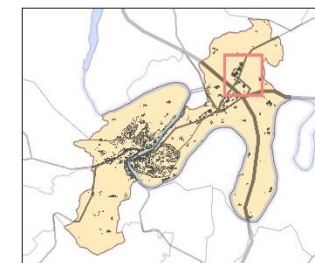
Enveloppe urbaine

Secteurs à vocation d'activités

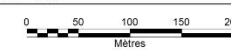
Activités - Secteur en cours d'urbanisation

Secteur de dent creuse

Secteur d'extension

**Sources :**

- Identification du potentiel foncier - Géolitt, 2016
 - Cadastre 2015 - DGFIP
 - Orthophotographie 2015 - IGN
 - BD Cartho® - IGN



21/03/2017

4.3. LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

4.3.1. Les zones naturelles

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune de Châteaulin, elles comprennent 2 secteurs :

- **Ni** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **NL** : secteur couvrant les espaces à dominante naturelle à vocation de loisirs et d'accueil du public au sein ou en périphérie de l'agglomération.

LES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES A PRESERVER IDENTIFIEES : N

Sur la commune de Châteaulin, les zones naturelles, zone N, participent à la Trame verte et Bleue et sont constituées par :

- **La vallée de l'Aulne, vaste réservoir de biodiversité à l'échelle du centre Finistère,**
- **des versants de cours d'eau, en bordure de zones humides et à proximité des sources,**
- **Des ensembles bocagers de qualité, notamment sur le plateau Ouest de la commune,**
- **Des espaces naturels boisés,**
- **Les parcelles situées dans les périmètres A et P1 du captage et forage de Coatiliger et des captages de Prat Ar Rouz et Menez Quelec'h.**

LE SECTEUR NATUREL DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) **QUI CORRESPOND A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE : Ni**

Le projet de PLU identifie 2 secteurs de taille et de capacité d'accueils limitées lié à des activités économiques localisées au sein de la zone naturelle.

Ces secteurs sont localisés dans des espaces présentant, soit une sensibilité environnementale forte, soit des contraintes importantes.

Ils comprennent d'une part une activité économique localisée en bordure de la route de Coatigaor (secteur soumis au risque d'inondation dans le PPRNI) et d'autre part les ensembles bâtis à dominante commerciale à l'intersection des routes départementales n°887 et n°7.

En raison de la sensibilité paysagère et environnementale de ces sites, la commune a souhaité définir des STECAL, de manière à permettre uniquement des évolutions modérées des constructions existantes.



Dans ce secteur Ni, sont seuls admis, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
- Le **changement de destination des bâtiments** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension d'un bâtiment à vocation d'activités, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Afin de permettre une bonne insertion paysagère, les **conditions de hauteur sont également définies** : Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales

d'origine, et les annexes ne peuvent pas dépasser **6 m pour les constructions avec un toit à 2 pentes** (pentes proches de 45°) et **3,5 m de hauteur maximale pour les autres formes de toitures**.

LE SECTEUR COUVRANT LES ESPACES A DOMINANTE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS ET D'ACCUEIL DU PUBLIC AU SEIN OU EN PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION : NL

Le secteur NL correspond aux espaces aménagés à vocation de loisirs et d'accueil du public, au sein ou en périphérie de l'agglomération de Châteaulin. Constituant des espaces de respiration en cœur de ville, ces espaces participent à la Trame Verte et Bleue.

Sur la commune de Châteaulin, il s'agit de secteurs partiellement aménagés et équipés dans lesquels sont autorisés des aménagements légers dans le respect du caractère naturel des sites. Il s'agit également d'espaces publics ou ayant vocation à être ouvert au public.

5 secteurs sont ainsi identifiés pour une emprise foncière globale de 6,17 hectares :

- L'espace public de la résidence Angela Duval : cet espace de convivialité contribue à l'aération du lotissement et forme un espace public de proximité pour les résidents du quartier.
- Le parc arboré situé en arrière de l'Eglise : ce vaste poumon vert (environ 5 000 m²) constitué par un parc arboré représente un espace de respiration majeur à l'échelle du centre-ville de Châteaulin. Le classement NL ainsi que l'emplacement réservé qui y est lié permet d'assurer sa préservation et son ouverture au public à plus ou moins long terme.
- La plaine des sports de l'ancienne Gare : ce vaste espace public aménagé en plaine des sports se compose de plusieurs terrains de jeux, d'un espace pique-nique et d'une promenade. Surplombant le Canal, ce site forme un espace public structurant à l'échelle de l'agglomération. Il couvre également les anciens gradins autrefois utilisés pour les courses cyclistes.
- Le bois de Coatigrac'h : localisé à l'interface entre la rocade de Quimill et la ville, ce vaste espace de respiration se compose d'un bois ouvert au public. Il s'agit d'un poumon vert majeur à l'échelle du quartier.
- Le site de Park Bihan : en lien avec le développement des équipements publics et d'intérêt général dans le quartier de Park Bihan (établissement pour personnes âgées, la future piscine intercommunale), la commune entend créer des espaces publics de qualité, de manière à favoriser les échanges inter générationnels et mettre en valeur certains espaces naturels. Aussi, le classement NL de ces sites met en évidence la volonté de la commune d'aménager des espaces en vue de les ouvrir au public.



Dans ce secteur NL, sont seuls admis, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) :

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux, voiries et aires de

stationnements, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion paysagère,

- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public et aux sports et loisirs de plein air ainsi que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues et de parcours sportifs.

CONCLUSION SUR LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles couvrent près de 693,35 hectares, soit environ 34,56% de la superficie communale, contre seulement 388 au POS en vigueur (18,65%).

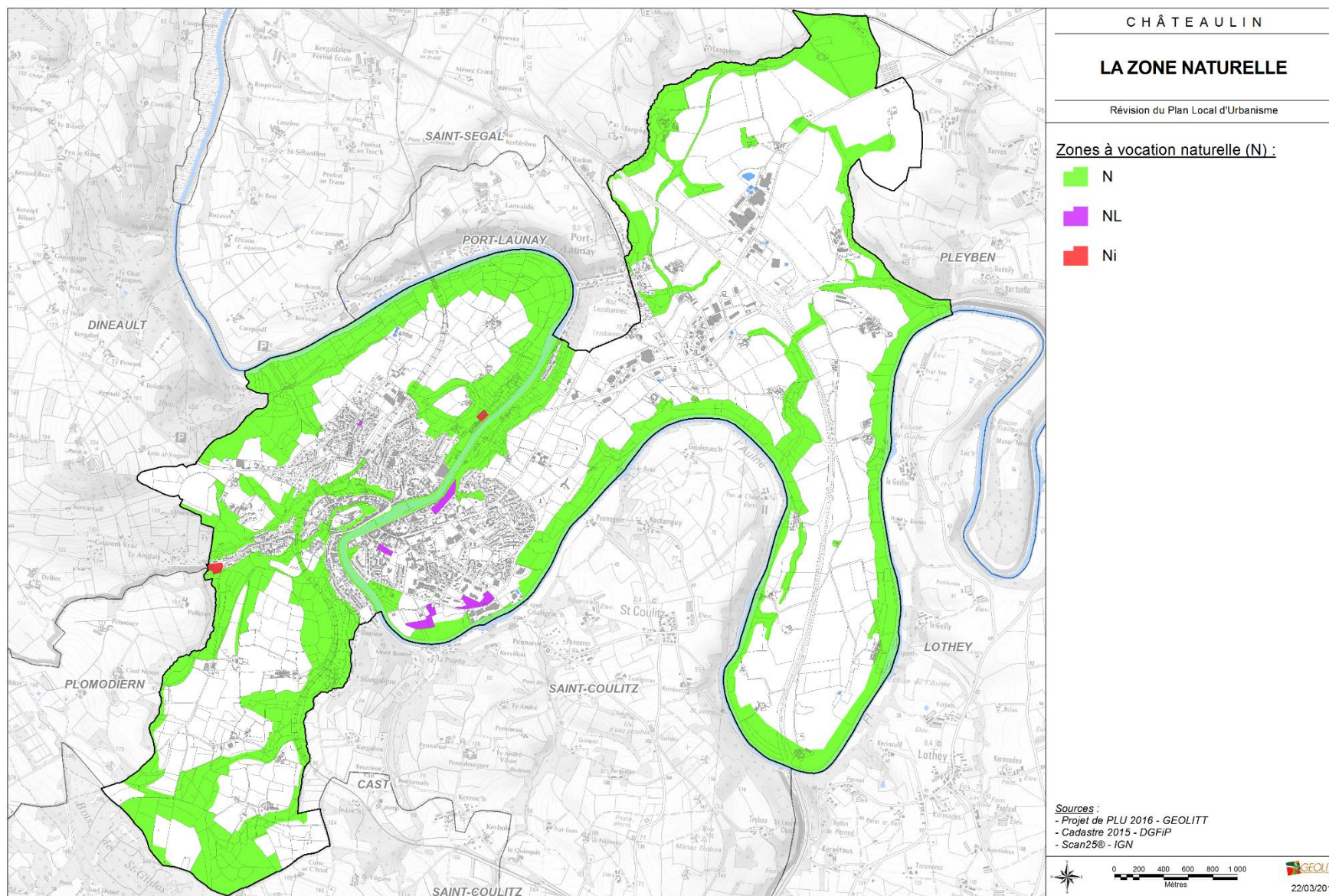
Cette augmentation s'explique par la redéfinition des espaces urbanisés de la commune ce qui a conduit à zoner de nombreux hameaux et écarts bâtis diffus en zone naturelle « N » et non plus en zone urbaine « U » (= exemples de Kergonquis, Coatigaor, Lezabannec ou de l'avenue Bobet)

Cette accroissement significatif résultent également de la prise en compte des zones humides, des espaces naturels et des périmètres rapprochés des captages et forages des eaux, au projet de PLU.

En dernier lieu, le projet de PLU a pris en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « inondation » en classant en zone naturelle, les sites non bâtis identifiés par le PPRI en zone rouge. Il s'agit notamment des parcelles situées de part et d'autre du Canal, au niveau de la route de Coatigaor et de l'avenue Bobet ainsi que les emprises foncières non bâtis dans les secteurs de la Ville-Jouan et de Rodaven.

NB : les zones humides ont fait l'objet d'une trame spécifique (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), plutôt qu'un zonage de type Azh/Nzh, afin de faciliter la lecture des documents graphiques.

Ces zones constituent l'armature de la trame verte et bleue (N et NL) et matérialisent les continuités écologiques qu'il convient de préserver.



4.3.2. Les zones agricoles

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sur la commune de Châteaulin, la zone A comprend 3 secteurs :

- **Ac** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités équestres et d'hébergement, situé en zone agricole, dans lesquelles les nouvelles constructions ainsi que les extensions limitées et annexes peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- **Ae** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités de sport et de loisirs, situé en zone agricole, dans lesquelles les nouvelles constructions ainsi que les extensions limitées et annexes peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

LES ZONES AGRICOLES DEDIEES PLEINEMENT A L'AGRICULTURE : A

L'agriculture demeure une activité importante que le PLU doit s'attacher à préserver. **La commune a ainsi souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité (cf. diagnostic agricole) et de la quasi-totalité des terres cultivées (hors zones naturelles et certaines qui sont incluses dans de grands ensembles en zones naturelles ou impactés par la zone rouge du PPRI).**

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'y sont admis, en effet, que les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Les principaux espaces à dominante agricole se répartissent de la manière suivante :

→ **L'espace agricole Sud-Ouest (Menez Quelec'h – Creac'h Forest) :**

Cet espace agricole de taille relativement modeste s'inscrit en frange Sud-Ouest de la commune de Châteaulin. Limité par des éléments naturels de premier plan (la vallée de l'Aulne, les landes du Menez Quelec'h) et des infrastructures de transport (route départementale n°7, la voie ferrée), il connaît une déprise agricole importante.

Aussi, le projet de PLU vise à préserver le potentiel agricole existant, en proscrivant toute urbanisation nouvelle pour l'habitat et en y limitant le changement de destination aux seuls bâtiments d'intérêt architectural situés dans des ensembles bâtis déjà résidentiels.

→ L'espace de la rive Gauche (Coatifitel)

Cet espace agricole épousant les boucles de l'Aulne, n'accueille aujourd'hui plus de siège d'exploitation, bien que les terres soient encore exploitées par des agriculteurs des communes voisines. Cette situation peut conduire à plus ou moins long terme à une déprise agricole irréversible.

Aussi, la commune entend clairement maintenir le potentiel agricole de cet espace, en définissant une vaste zone classée en A et en interdisant le changement de destination des bâtiments agricoles pour de l'habitat au niveau du hameau de Coatifitel, seul ensemble bâti en capacité d'accueillir une nouvelle exploitation.

→ L'espace agricole du plateau Est (sites de Rhunez et de Lezabannec)

Cet espace agricole apparaît aujourd'hui morcelé par les infrastructures routières importantes et par l'urbanisation à vocation d'activités. Il s'agit d'un espace agricole sous pression et dont le devenir doit être conforté dans le PLU.

Aussi, l'échelle de projection à 20 ans permet de garantir la pérennité sur du moyen et du long terme de l'activité agricole dans ces secteurs.

De même, le projet de PLU a sensiblement réduit les potentiels fonciers dans le secteur de Rhunez, par rapport au POS, de manière à assurer la pérennité de cette exploitation agricole.

En outre, les extensions de l'urbanisation initialement programmées en direction de Lezabannec pour les activités économiques, ont été restituées à la zone agricole.

→ L'espace agricole Est :

Cet espace agricole, relativement intègre, est conforté, au travers de la définition d'une vaste zone agricole. Le projet de PLU ne prévoit aucune zone constructible pour l'habitat.

Seuls les secteurs proches des zones d'activités de Lospars et de Coatiborn seront amenés à évoluer dans les années à venir.

A cet effet, la zone 1AU_i de Coatiborn est reconduite, tandis qu'une zone 2AU_i est créée, en face de l'entreprise Doux.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A VOCATION D'ACTIVITES EQUESTRE ET D'HEBERGEMENT : Ac

Ce STECAL a été créée afin de permettre le développement des activités liées au centre équestre du Vieux Bourg.

Ce centre équestre géré par l'association des Genets d'or, a, ces dernières années diversifié ces activités, par la création de structures d'hébergement et d'accueil du public.

Aussi, la commune entend permettre le maintien et le développement de cette activité économique importante pour le territoire, en définissant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, identifié en AC.

Ce STECAL couvre les deux sites du Vieux Bourg : l'espace technique rassemblant les bâtiments d'accueil, espaces techniques, les box et les manèges ainsi que les bâtiments dédiés à l'hébergement. La délimitation de ce STECAL permet d'envisager la création de nouveaux bâtiments ainsi que l'extension des bâtiments existants.

Dans ce secteur Ac, sont seuls admis, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) :

- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, locaux pour accueil et sanitaires...) intégrés à leur environnement.
- Le changement de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, locaux de transformation et locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement collectif à caractère touristique et de loisirs.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A VOCATION D'ACTIVITES DE SPORT ET DE LOISIRS : Ae

Ces STECAL ont été créées afin de permettre le développement des activités à vocation de sport et de loisirs localisées au sein de la zone agricole.

Aussi, la commune entend permettre le maintien et le développement des équipements à vocation de sport et de loisirs, en définissant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, identifiés en Ae. 2 secteurs sont ainsi identifiés pour une emprise foncière globale de 4,86 hectares :

- Les terrains de sport liés au centre d'hébergement du Juvénat : situé entre la voie communale n°6 et le Canal, le secteur Ac du Juvénat recouvre les terrains de sport ainsi que les espaces paysagers liés au centre d'hébergement du Juvénat.
- Les terrains de sport de Rhunez : situé au sein de la zone agricole à environ 200 mètres de l'exploitation agricole de Rhunez, cet espace est occupé par plusieurs terrains de football et des vestiaires.

Dans ces secteurs Ae, sont seuls admis, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) :

- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux, voiries et aires de stationnements, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion paysagère,
- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public et aux sports et loisirs de

plein air (locaux communs, sanitaires, vestiaires, tribunes...) ainsi que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

- Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues et de parcours sportifs.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) QUI CORRESPOND A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE : Ai

Ce STECAL a été créée afin de permettre le développement des activités économiques existantes dans la zone agricole.

Il s'agit de permettre le maintien et le développement de l'activité économique du Run Ar Puns, salle de concert situé au sein de la zone agricole.

Ce STECAL couvre les bâtiments existants déjà occupés, les bâtiments susceptibles d'être réhabilités ainsi que les espaces non bâtis liés à cette activité.

Dans ce secteur Ai, sont seuls admis, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) :

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
- Le **changement de destination des bâtiments** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension d'un bâtiment à vocation d'activités, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

Afin de permettre une bonne insertion paysagère, les **conditions de hauteur sont également définies** : Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine, et les annexes ne peuvent pas dépasser **6 m pour les constructions avec un toit à 2 pentes** (pentes proches de 45°) et **3,5 m de hauteur maximale pour les autres formes de toitures**.

4.3.3. L'évolution du bâti en zones naturelles et agricoles

L'EVOLUTION DES BATIMENTS D'HABITATION

Le Code de l'Urbanisme, au travers de son article L.151-12, dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La commune a choisi d'appliquer cette possibilité dans le PLU, afin de faire permettre au bâti de l'espace rural d'évoluer.

Ainsi, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne **compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.

Pour ce faire, le règlement écrit précise :

- la **zone d'implantation des annexes** (20 m maximum de l'habitation), ce qui évite le mitage de l'environnement mais est suffisant pour permettre de réaliser des constructions abritant des animaux, du bois ou du matériel tout en permettant les circulations de véhicules autour ;
- **l'emprise au sol** : limitée pour les extensions à **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U ou **40 m²** de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- **la densité** : il peut y avoir **une ou plusieurs extensions** dès l'instant que la somme totale des extensions ne dépasse pas **40 m²**, tandis qu'il est admis la construction d'une nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation dans une limite de 40 m². De plus, la surface totale de l'habitation après extension, **ne peut excéder 250 m² de surface de plancher**.
- les **conditions de hauteur** : les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de l'habitation et les annexes ne peuvent pas dépasser **4 m pour les constructions avec un toit à 2 pentes** (pentes proches de 45°) et **3,50 m de hauteur maximale pour les autres formes de toitures**.

LES POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le Code de l'Urbanisme au travers de son article L.151-11 donne également la possibilité, aux communes qui le souhaitent, **« de désigner dans les zones agricoles et naturelles « 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 ».**

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.
- en zones naturelles, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le cadre de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, la commission urbanisme a procédé à deux visites sur le terrain afin d'apprécier au cas par cas la pertinence de ces changements de destination, en fonction de l'environnement proche et de la qualité intrinsèque du bâtiment.

Une analyse de la capacité des réseaux a également été réalisée par les services techniques de la commune, de manière à évaluer les possibilités de création de nouveaux logements.

Définition des critères retenus par la commune :

Intérêt architectural et patrimonial local :

- Typologie bâtie :
 - Construction d'avant 1950 : anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches...)
- Matériaux : une maçonnerie essentiellement en **pierres de taille ou de moellons** (pouvant avoir été enduites)
- Eléments de modénature : linteaux en pierre taillés, menuiseries particulières.

Intérêt du changement de destination :

- Destination actuelle : ne pas être une habitation
- Etat de conservation : ne pas être une ruine = disposer de **l'essentiel des murs porteurs**

Desserte par les réseaux :

- Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire : eau potable, électricité, voirie d'accès, et **existence ou possibilité d'assainissement individuel**.

Agriculture :

- Les bâtiments **ne doivent pas être des bâtiments agricoles où se trouve sur une exploitation**, afin de ne pas occasionner de gêne et compromettre l'activité agricole. Le changement de destination dans le cadre de l'activité agricole est autorisé et ne nécessite pas le repérage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les ensembles bâtis accueillant des sièges d'exploitation n'ont pas été inventoriés, la priorité devant être donnée au maintien et au développement de l'activité agricole.

Environnement :

- Risques et nuisances : **ne pas être situé dans un secteur à risque naturel** (inondation ...) ou dans un périmètre de protection de captage ou prise d'eau potable ;
- Environnement naturel : **ne pas être situé en zone humide**.



Application

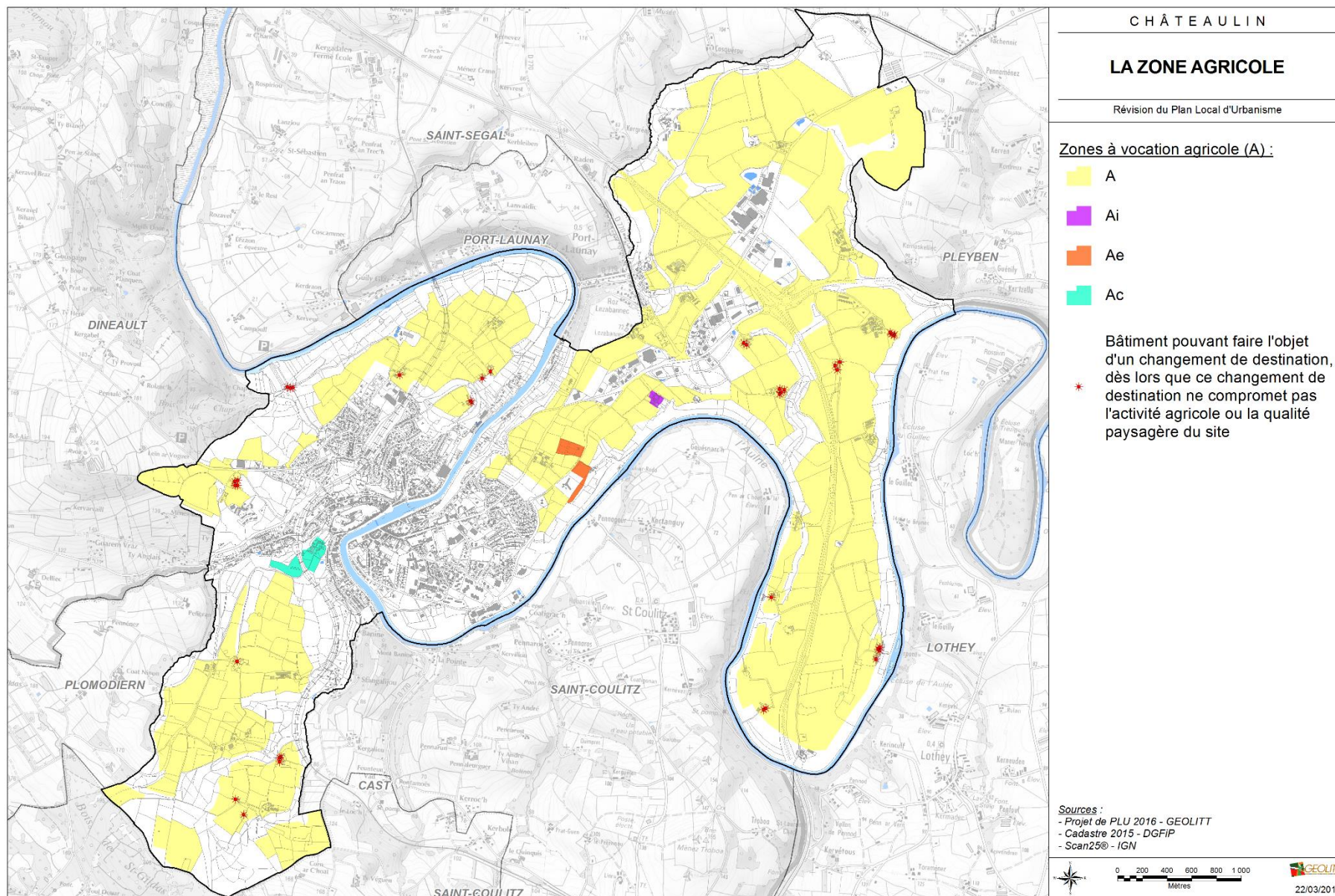
Sur Châteaulin, **38 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ont ainsi été répertoriés sur la commune, après vérification des élus de la commission en charge du PLU. Ils se répartissent de manière homogène sur l'ensemble du territoire communal.**

Aussi, il ressort que plusieurs hameaux comportant des bâtiments d'intérêt architectural n'ont pas été retenus, en vue d'éventuels changements de destination, de manière à préserver la possibilité de réinstaller une exploitation agricole (exemple de Coatitfel).

Au titre d'information, entre 2000 et 2015, **seulement 5 logements ont été créés en moyenne chaque année par changement de destination dans l'espace rural.**

En poursuivant cette tendance, c'est donc 5 logements qui pourraient être créés.

N.B. : Il est à noter que le fait d'identifier un bâtiment ne donne pas l'accord sur son changement de destination, mais offre la possibilité d'en faire la demande (qui pourra être acceptée ou refusée, et devra faire l'objet d'un examen préalable en commission préfectorale : CDPENAF pour les demandes situées en zone agricole / CDNPS pour celles situées en zone naturelle).



4.3.4. Les zones urbaines

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de Châteaulin, 4 types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :
 - **UHa** : secteur couvrant en partie le centre-ville, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
 - **Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
 - **UHc** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Une zone **UE** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général.
- Une zone **Ui** à vocation d'activités économiques, divisée en 2 secteurs :
 - **Ui** : secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale, d'hôtellerie, de commerce et de bureaux ;
 - **UiB** : secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale, d'hôtellerie, de commerce et de bureaux lié au site de Penn Ar Roz,
- Une zone **UL** à vocation d'activités touristiques.

Tous les terrains mis en U sont soit raccordés ou accordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. (Voir annexes sanitaires du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.

L'AGGLOMERATION PRINCIPALE DE CHATEAULIN : LE CENTRE-VILLE ET SES EXTENSIONS

LE CENTRE URBAIN DENSE : UHa

Le secteur UHa correspond à un type d'urbanisation dense, où les constructions sont édifiées en ordre continu, le long des voies et places publiques. Il s'agit d'un secteur où se mêle de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat (commerces, services et équipements).

Ce secteur UHa recouvre le centre ancien dense de part et d'autre de l'Aulne. Il a été reconduit par rapport à la délimitation figurant dans le POS en vigueur.

Les principales voies et îlots concernés par ce secteur UHa sont les suivants :

- Les quais Emile Baley, Jean Moulin, Amiral Cosmao et Charles de Gaulle,
- Une partie du quai Robert Alba,

- La rue Notre Dame,
- Le bas de la rue Graveran,
- Une partie de l'avenue de Quimper,
- La Grand Rue,
- Les abords de l'Eglise,
- La partie basse de la rue Raoul Anthony,

Elle autorise la plus forte densité, la construction sur plusieurs niveaux et oblige en règle général la construction à l'alignement. Il s'agit de maintenir le parti architectural et urbain du centre-ville par des dispositions réglementaires respectant la typologie du bâti en place. Ce secteur présente une unité architecturale assez remarquable qu'il paraît nécessaire de sauvegarder.

Le PLU du PLU comporte une disposition spécifique visant à préserver la qualité architecturale des quais de Châteaulin : *« les constructions sur les quais de l'Aulne respecteront les prescriptions suivantes : les façades élevées vers la rivière devront retrouver en étages une alternance de pleins et de vides identique en rythme et en proportion à celle des façades existantes, à savoir que les baies seront plus hautes que larges et que la distance entre deux baies sera au moins égale à la largeur de celles-ci. »*

Dans ce secteur UHa, les possibilités de constructions neuves sont relativement modestes. On note toutefois la présence de plusieurs emprises foncières et immobilières mutables et sur lesquelles des opportunités pourraient être exploitées.



LES ESPACES PERICENTRAUX ET PERIPHERIQUES DE L'AGGLOMERATION : UHb

Le secteur UHb correspond à une urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Il s'agit d'un secteur où se mêle de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat (commerces, services et équipements).

Ce vaste secteur recouvre l'ensemble des espaces péricentraux de Châteaulin ainsi que les ensembles urbanisés périphériques localisés en frange de la ville. Elle correspond à une urbanisation assez hétérogène associant du bâti ancien, des maisons de ville, de l'habitat pavillonnaire ou de l'habitat collectif.

Par rapport au POS en vigueur, la commune a souhaité fusionner les zonages UHb et UHc issus de celui-ci, sous un secteur unique de type UHb.

Cette matérialisation du zonage UHb sur l'ensemble de l'agglomération de Châteaulin, à l'exception du centre-ville qui demeure en UHa, s'explique par :

- Une volonté de favoriser des projets urbains denses et une densification du tissu urbain,
- Une volonté d'harmonisation des règles applicables sur l'ensemble de l'agglomération,
- Une volonté de simplification des zonages.

L'identification de ce secteur UHb repose principalement sur la délimitation de l'enveloppe urbaine figurant dans les cartes des potentiels d'accueil.

Cette délimitation correspond aux parties physiquement urbanisées de l'agglomération et où la densité

bâtie ainsi que l'organisation urbaine sont significatives.

Aussi, par rapport au POS en vigueur, plusieurs secteurs ne répondant pas notamment à ce critère ont été déclassés :

- Le développement urbain linéaire le long de la route de Coatigaor,
- Le développement urbain linéaire le long de l'avenue Louison Bobet,
- Les parcelles enclavées ou présentant une topographie chahutée,

L'urbanisation peut se réaliser en ordre continu ou discontinu, et les nouvelles constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques. L'implantation en limite séparative est également autorisée, de manière à permettre la mitoyenneté et des projets plus économes en foncier.

Afin de favoriser une densification du tissu urbain existant, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Concernant les hauteurs, le règlement écrit permet une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage pour les constructions avec un toit à 2 pentes et 7 mètres pour les autres formes de toitures.

N.B. : A l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, les dispositions concernant les hauteurs ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ce secteur présente des potentiels fonciers non négligeables (dents creuses, fonds de jardin et certains espaces ou équipements publics) pouvant être mobilisés, sans impacter les espaces agricoles et naturels.

Les secteurs UHb regroupent donc des parcelles déjà urbanisées, donc bâties, ou des espaces libres (dents creuses ou îlots) disposant de tous les réseaux en capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.



LES ESPACES URBANISES EN CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION DE PORT-LAUNAY

En dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Châteaulin, la zone UH concerne également deux secteurs déjà urbanisés et équipés qui s'inscrivent en continuité de l'agglomération de Port-Launay : Kerguestec et la Beurrerie.

Ces ensembles urbanisés sont ainsi classés respectivement en UHc et UHb, de manière à permettre une densification urbaine à l'intérieur du périmètre bâti.

L'ESPACE URBANISE DE LA BEURRERIE EN CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION DE PORT-LAUNAY :UHb

Vaste lotissement d'habitation relativement dense des années 1960-1970 composé d'une trentaine de constructions, le site de la Beurrerie se situe à l'interface entre le canal, la route départementale n°770 et l'ancienne voie verte reconvertie en voie verte.

Cet espace urbanisé constituant l'entrée du bourg de Port-Launay s'inscrit en continuité immédiate de cette agglomération.

Le secteur UHb correspond à une urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

En raison de la configuration dense du bâti et du parcellaire, la commune a défini un zonage UHb, afin de permettre une densification au sein de l'enveloppe urbaine.

L'analyse des potentiels fonciers met en évidence un espace de renouvellement urbain (ancienne entreprise de travaux publics) pouvant être urbanisé. Cet espace déjà aménagé étant en partie concerné par le risque d'inondation, il conviendra de prendre en compte les dispositions réglementaires du PPRI. A cet effet, un zonage N est établi sur les secteurs identifiés en « rouge » dans le PPRI.

L'urbanisation peut se réaliser en ordre continu ou discontinu, et les nouvelles constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques. L'implantation en limite séparative est également autorisée, de manière à permettre la mitoyenneté et des projets plus économes en foncier.

Afin de favoriser une densification du tissu urbain existant, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Concernant les hauteurs, le règlement écrit permet une hauteur maximale de 11 mètres au faîtiage pour les constructions avec un toit à 2 pentes et 7 mètres pour les autres formes de toitures.



L'ESPACE URBANISE DE KERQUESTEC EN CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION DE PORT-LAUNAY :UHc

Formé d'un noyau ancien d'origine et d'un habitat pavillonnaire plus ou moins dense, l'espace urbanisé de Kerguestec est situé en périphérie de la commune de Châteaulin.

Constituant l'entrée du bourg de Port-Launay depuis la route de Pleyben c (la route départementale n°48a), le site de Kerguestec est marqué par la présence d'une trentaine de constructions.

Au regard de la configuration plutôt aérée du site et des conditions topographiques, la commune a retenu un zonage UHc, permettant une densification maîtrisée du tissu urbain.

Il correspond à un secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'urbanisation se réalise discontinu, et les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques. L'implantation en limite séparative est néanmoins autorisée, de manière à permettre la mitoyenneté et des projets plus économes en foncier.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

Concernant les hauteurs, le règlement écrit permet une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage pour les constructions avec un toit à 2 pentes et 7 mètres pour les autres formes de toitures.

L'analyse des potentiels fonciers pour l'habitat fait apparaître quelques emprises foncières susceptibles d'être bâties, soit par le comblement de dents creuses, soit par la division parcellaire.



LES ESPACES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL : UE

La commune a souhaité identifier un zonage spécifique sur le lieu de regroupement des équipements publics ou d'intérêt général afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions et la volumétrie des constructions.

Ces constructions possèdent en effet des caractéristiques propres et le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où elles sont situées.

Aussi, dans un souci de simplification des zonages, la commune a souhaité regrouper au sein d'un zonage unique les installations, constructions et équipements publics ou d'intérêt général.

Ce zonage UE couvre des ensembles bâtis et aménagés géographiquement bien identifiés au sein de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Certains équipements publics ou d'intérêt général bien insérés dans le tissu urbain ont été maintenu dans un zonage à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat (exemple de certains équipements scolaires).

De la même manière, certains équipements publics existants dont le transfert pourrait être envisagé à plus ou moins long terme (exemple des services techniques), sont classés dans un zonage à dominante d'habitat et d'activités compatibles, de manière à favoriser une diversité des fonctions urbaines à terme.

Cette zone UE comporte au sein de l'agglomération de Châteaulin les sites suivants :

- Le pôle scolaire Saint Louis,
- Le pôle sportif de Kerstrat,
- Les équipements scolaires de la Plaine,
- Le pôle scolaire de Jean Moulin et l'établissement pour personnes âgées en cours de construction à Park Bihan,
- Le terrain de sport jouxtant la résidence de Rodaven,
- Le centre de secours intercommunal et l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Le nouveau cimetière,
- La maison de retraite (les collines bleues), quartier Notre Dame,
- Le terrain de rugby de Coatigoff,
- Le terrain de football de Banine.

Cette zone UE comporte en dehors de l'agglomération de Châteaulin plusieurs sites dont les emprises foncières et bâties sont importantes :

- L'établissement scolaire de Toul Ar C'hoat,
- La station d'épuration de Stroes,
- Le centre d'hébergement du Juvénat,
- La déchetterie de Peren.



LES ESPACES RESERVES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES : Ui et UiB

La zone Ui correspond aux activités économiques dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

- La zone **Ui** à vocation d'activités économiques est divisée en 2 secteurs :

- **Ui** : secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale, d'hôtellerie, de commerce et de bureaux ;
- **UiB** : secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale, d'hôtellerie, de commerce et de bureaux lié au site de Penn Ar Roz,

Le projet de PLU a retenu plusieurs espaces urbanisés et équipés pouvant être classés dans la zone Ui. Ces secteurs présentent la particularité d'être localisés en discontinuité de l'agglomération (hormis le secteur Ui de Quimill) et au sein du pôle économique Est :

- **La zone d'activités de Run Ar Puns** : couvrant une emprise foncière de 12,80 hectares, cette zone comprend une quinzaine d'entreprises à dominante agro-alimentaire, artisanale et commerciale. La délimitation de la zone Ui s'attache à cerner au plus près le parcellaire existant, de manière à préserver les espaces agricoles proches. Par rapport au POS en vigueur, la délimitation de la zone Ui a été étendue pour intégrer un bâtiment d'activités localisé en bordure de la route départementale n°887.
- **La zone d'activités de Ty Nevez Pouillot** : couvrant une emprise foncière de 17,20 hectares, cette zone comprend principalement des activités artisanales, de logistique et de services. La délimitation de la zone Ui se fonde sur les voies de communication ceinturant la zone (routes départementales n°48 et 887). Par rapport au POS, le périmètre de la zone Ui a été légèrement réduit, sur un espace non bâti proposé en 1AU_i au PLU.
- **La zone d'activités de Lospars/Kroas Hent** : localisé de l'autre côté de la route nationale n°165, la zone d'activités de Lospars/Kroas Hent s'étend sur une superficie de près de 26,40 hectares. Cette zone d'activités est marquée par la présence de l'entreprise Doux et de plusieurs activités liées à la logistique, à l'artisanat et au commerce. La délimitation de la zone Ui englobe l'ensemble des espaces urbanisés et aménagés, y compris les installations liées au traitement des eaux. Par rapport au POS, le périmètre de la zone Ui a été sensiblement étendu, au travers de l'intégration des espaces bâtis initialement classés en 1NA_i au POS.

- **La zone d'activités de Quimill** : établie entre le Canal et la rocade, cette zone d'activités d'une superficie relativement faible (4,30 hectares) accueille une laiterie, une usine de traitement de des eaux et diverses entreprises. La délimitation de la zone Ui englobe les bâtiments d'activités existants ainsi que certains espaces aménagés.

Le règlement de la zone Ui comprend des dispositions encadrant les occupations et utilisations des sols.

En effet, la commune entend limiter l'implantation de certaines activités au sein de ces pôles d'activités périphériques.

Aussi, sont interdites dans la zone Ui, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les commerces et les activités de service à destination des particuliers d'une surface de vente inférieure à 300m²,
- les commerces de détail dont l'activité principale est la boucherie, la charcuterie, la boulangerie ou la pâtisserie quelques soit la surface de la cellule commerciale,
- les pharmacies quelques soit la surface de la cellule commerciale,
- les cabinets médicaux et para-médicaux,
- le commerce de détail d'optique.



Le projet de PLU a retenu un espace urbanisé mais équipé, dans le secteur de Penn Ar Roz, en raison de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères particulières.

En effet, il s'agit d'une ancienne ZAC (zone d'aménagement concerté) sur laquelle plusieurs des dispositions particulières ont été édictées, afin de favoriser une insertion paysagère, urbaine et architecturale de qualité.

Cet espace à dominante industrielle, artisanale, d'hôtellerie, de commerce et de bureaux est aujourd'hui partiellement urbanisé mais dont l'aménagement est totalement réalisé (voiries, espaces public et réseaux). Plusieurs transactions et autorisations d'urbanisme sont actuellement en cours sur ce site.

La délimitation de la zone UiB épouse quasiment les contours de la zone 1NAiB du POS, à l'exception de rajouts de quelques éléments de voirie au projet de PLU.

Le règlement de la zone UiB comprend des dispositions spécifiques en matière d'architecture et de paysage, de façon à favoriser une bonne insertion dans le site.

De la même manière que pour les zones Ui, des dispositions particulières encadrent les occupations et utilisations des sols, en matière d'implantation de commerces et de services.

LES ESPACES RESERVES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES : UL

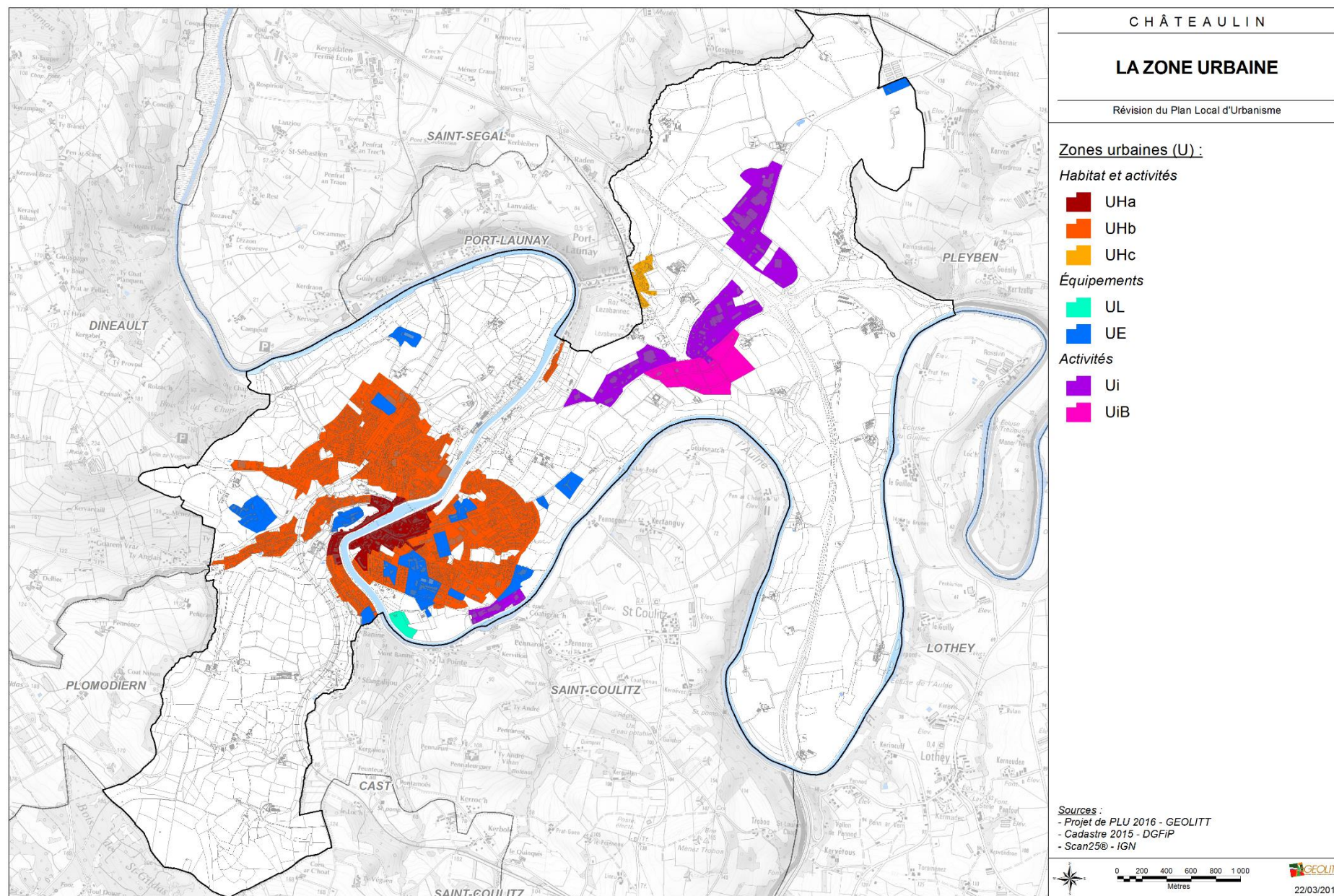
Le projet de PLU comprend un espace spécifique dédié aux activités touristique et classé en UL.

Cette zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires aux activités touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs...).

Cette zone recouvre le camping de Rodaven, situé entre le canal et la rocade de Quimill.

Il s'agit d'un espace équipé comprenant des bâtiments techniques (accueil, sanitaires) ainsi que les espaces destinés à l'hébergement (aire de camping et mobil-homes).

La délimitation de la zone UL épouse les contours existants des installations du camping.



4.3.5. Les zones à urbaniser

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ce sont les zones dites « 1AU ».*
- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont les zones dites « 2AU ».*

La zone **1AU** comporte les 3 secteurs suivants :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUe** : secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général,
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale, d'hôtellerie et de bureaux ;

Tous les terrains mis en 1AU sont raccordés ou accordables au réseau d'assainissement collectif. (Voir annexes sanitaires du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.

En revanche, les terrains pour lesquels un renforcement ou une extension des réseaux (eau potable, électricité, voirie, réseau de défense incendie et le cas échéant d'assainissement) est nécessaire préalablement à leur urbanisation ont été classés en 2AU.

Ces secteurs 2AU constituent des réserves foncières intéressantes, dont l'ouverture à l'urbanisation dépendra des élus et de l'évolution de l'urbanisation sur le territoire. En effet, depuis la loi ALUR, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La zone 2AU d'urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U, comprend 2 secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUi** : secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,

Globalement, en comparaison avec le POS, les zones à urbaniser ont été fortement réduites ; en effet, une relecture globale des zonages a été faite afin de mettre en U tous les secteurs aujourd'hui physiquement bâti, ainsi que ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

De la même manière, en corrélation avec les objectifs du PADD communal qui consiste à développer prioritairement l'agglomération de Châteaulin, les secteurs d'urbanisation à court et moyen pour l'habitat et les activités compatibles sont exclusivement positionnés au sein ou en continuité de l'agglomération, pôle urbain structurant rassemblant les commerces, services et équipements.

LES FUTURES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT PRINCIPALEMENT : 1AUhb ET 2AUh

L'ensemble de la réflexion menée pour déterminer les secteurs constructibles s'appuie sur un travail approfondi de l'existant, un respect des principes édictés par les différentes lois auxquelles la commune est soumise (notamment la loi ALUR) et une traduction des orientations définies dans le PADD.

Ainsi, l'objectif premier est de privilégier la production de nouveaux logements :

- en priorité au sein de l'agglomération de Châteaulin, par le biais d'une densification du tissu urbain existant,
- dans un second temps en extension de l'urbanisation de l'agglomération.

Il est important de préciser que la délimitation et le choix des nouveaux secteurs à urbaniser s'est également opéré sur le critère de la présence de réseaux. La présence à la périphérie des terrains retenus comme urbanisables du réseau de collecte des eaux usées et du réseau d'alimentation en eau potable (dont il est fait mention dans les annexes) ont particulièrement été pris en compte dans le choix des zones, quant aux réseaux souples (électricité et téléphone) la structure même de ces réseaux permet une plus grande flexibilité.

La délimitation et le choix des nouveaux secteurs à urbaniser s'est appuyé sur les impacts engendrés sur les terres agricoles, considérant que certaines zones à urbaniser pouvaient remettre en cause la pérennité d'une exploitation ou conduire à une fragmentation importante de la zone agricole.

En dernier, le projet de PLU s'attache conformément aux orientations exprimées par le PADD, à assurer un développement résidentiel équilibrées entre les deux rives de l'agglomération.

Les zones 1AUhb sont les zones à urbaniser en priorité. La collectivité a élaboré des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ces secteurs. Sur l'ensemble des secteurs 1AUhb, afin de cadrer le futur aménagement, des principes ont été affichés en matière de densité, de logements sociaux, de desserte automobile, de cheminements doux et d'aménagements paysagers.

Au total, conformément aux prospectives de développement à l'horizon 2035, les zones d'extension urbaines dédiées à l'habitat représente une vingtaine d'hectares :

- environ 16,59 hectares pour les zones 1AUhb,
- environ 4,43 hectares pour les zones 2AUh.

Comme cela est expliqué en partie « 4.2.2. Bilan du potentiel du projet de PLU », le présent projet comptabilise donc environ **20 ha en 1AUh/2AUh**.

Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion très raisonnable au regard de la superficie globale de la commune et des capacités d'urbanisation encore existantes au POS. Les surfaces destinées à l'habitat futur en zones 1AUhb et 2AUh représentent seulement 1,04% de la superficie du territoire alors que les surfaces vouées à l'habitat futur en zones 1NAh et 2NAh au POS couvriraient près de 3,05% de la superficie de la commune.

LES FUTURES ZONES D'HABITAT PREVUES SUR LA RIVE GAUCHE DE L'AGGLOMERATION

5 zones 1AUhb et 1 zone 2AUh sont prévues dans le PLU pour étoffer l'urbanisation résidentielle sur la rive gauche de l'agglomération et contribuer à son développement à l'horizon 2035.

Aussi, le parti d'aménagement retenu par la commune a consisté à favoriser des extensions d'urbanisation au plus près du tissu bâti existant et à proximité immédiate des équipements et réseaux. Il s'agit de conforter une forme urbaine compacte et concentrique de façon à limiter le développement urbain linéaire le long des axes routiers, tout en contribuant à la mise en œuvre de la trame verte et bleue en milieu urbain (définition d'espaces de respiration et préservation des zones humides).

Des limites claires au développement urbain de la rive gauche sont ainsi définies, au travers de la définition de zonages appropriés (zones Agricoles et Naturelles). Ces limites reposent notamment sur :

- la ligne de crête du Laezron en portion Nord de l'agglomération,
- le carrefour à l'intersection des routes de Dinéault et de Toul Ar C'hoat,
- la zone humide de Toul Ar C'hoat,
- la zone humide de Coatigoff,
- les espaces naturels bordant le Canal.

• La zone 1AUhb de Bellevue (0,53 ha dont 0,50 ha mobilisable)

Localisé en frange Nord-Ouest de l'agglomération de Châteaulin, le site de Bellevue s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, à l'interface entre la résidence de Bellevue à l'Ouest et un habitat de densité moyenne à aérée à l'Est. Cette parcelle, formée par une friche, ne revêt plus de caractère agricole et convient particulièrement à l'habitat. Il s'agit d'une emprise foncière non bâtie à densifier.

En raison de son positionnement au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et de la proximité des réseaux, la commune entend définir un secteur d'urbanisation future sur cette emprise foncière.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 22 logts/ha. Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.

• La zone 1AUhb de Pennarun (1,53 ha dont 1,50 mobilisable)

Localisée en partie Nord-Ouest de l'agglomération de Châteaulin, le site de Pennarun s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante, mais à environ 200 mètres du plateau de la Gare.

Ce secteur est limité au Nord et à l'Ouest par une urbanisation pavillonnaire tandis qu'en portion Sud, le site s'ouvre sur la voie ferrée et des espaces naturels.

Il présente une topographie relativement marquée, sur le versant dominant la vallée de l'Aulne. Cette parcelle appartenant à la commune, est caractérisée par un usage agricole. Toutefois, en raison de son positionnement (proximité des habitations, éloignement vis-à-vis des espaces agricoles de la rive gauche), ce site ne présente pas un potentiel agricole majeur.

Aussi, la commune entend mener un projet d'habitat s'inscrivant dans la redynamisation du plateau de la Gare.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 16 logts/ha. Ce densité inférieure (moyenne de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, hors centre-ville = 22 logts/ha) est justifiée au regard de la topographie du site (fortes pentes).

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.

- **La zone 1AUhb de la rue de Rolzac'h (0,72 ha dont 0,51 mobilisables)**

Etablie au Nord de l'agglomération de Châteaulin, cette zone s'inscrit en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Ceinturée par un tissu urbain de densité moyenne, cette zone constitue un secteur privilégié en vue d'y accueillir de l'habitat.

Composées de parcelles agricoles, le site de Rolzac'h bénéficie de la proximité des réseaux (voiries, assainissement...).

En raison de son positionnement au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et de la proximité des réseaux, la commune entend définir un secteur d'urbanisation future sur cette emprise foncière.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 22 logts/ha. Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.

- **La zone 1AUhb de Rostomic (4,10 ha dont 4 ha mobilisables)**

Positionnée en frange Ouest de l'agglomération de Châteaulin, cette vaste zone d'urbanisation future s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit d'un secteur de développement de l'urbanisation pour l'habitat et les activités compatibles.

Ce secteur est limité au Nord par la route de Dineault, à l'Est par un lotissement d'habitation de densité aérée (lotissement Kerfriden) et au Sud et à l'Ouest par des espaces à dominante naturelle (entités boisées et zones humides).

Cet espace est actuellement occupé par des parcelles agricoles.

Ce secteur, dont les pentes sont relativement prononcées, constitue la principale extension à vocation d'habitat de la rive gauche.

Par rapport au POS en vigueur, l'emprise foncière urbanisable a été sensiblement réduite, afin de prendre en compte le caractère humide et boisé de certains secteurs proches de la route de Toul Ar C'hoat et de la voie ferrée.

L'urbanisation de ce secteur répond à une volonté de la commune d'équilibrer le développement de l'agglomération, tout en optimisant les réseaux existants.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 16 logts/ha. En raison de la superficie du site, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

- **La zone 1AUhb de Kerjean (1,18 ha dont 0,99 ha mobilisable)**

Positionnée en frange Est de l'agglomération de Châteaulin, cette zone de Kerjean s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Ce secteur est limité à l'Ouest par un tissu urbain pavillonnaire relativement dense et à l'Est par des espaces partiellement aménagés bordant le Canal. Il revêt un intérêt stratégique, de par son positionnement à environ 500 mètres du centre-ville de Châteaulin.

Ce secteur, formé par des parcelles en friche, constitue un site privilégié en vue d'y accueillir de l'habitat. Par rapport au POS en vigueur, la délimitation de cette zone a été réduite, afin de prendre en compte la zone rouge du PPR « inondation ».

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 16 logts/ha. En raison de la superficie du site, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

A ces 5 zones d'urbanisation à court terme s'ajoutent 1 zone d'urbanisation à plus long terme :

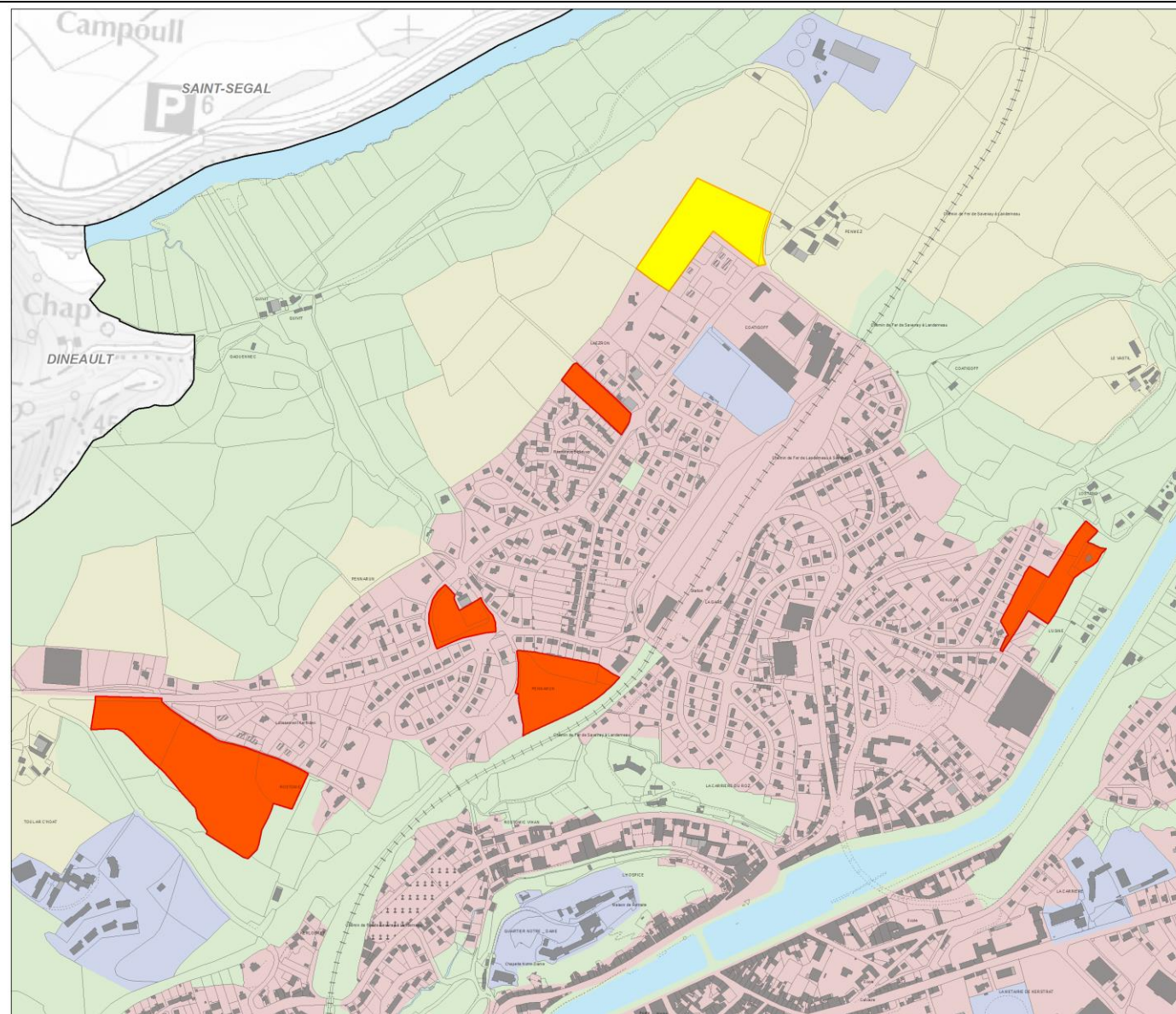
- **La zone 2AUh de Penmez (2 ha dont 1,99 ha mobilisables)**

Positionnée en frange Nord de l'agglomération de Châteaulin, cette zone s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Cette parcelle agricole, jouxtant le nouveau lotissement communal et la voie communale n°9, est localisée à proximité immédiate du plateau de la Gare, pôle de développement stratégique au sein de l'agglomération.

Il s'agit de la création d'une zone 2AUh dans la mesure où le POS en vigueur classe cette emprise foncière en zone agricole.

Etant donné sa surface, l'absence de projet et les travaux d'aménagement nécessaires à sa viabilisation, la commune a fait le choix d'établir une zone 2AUh. Elle permettra de conforter la frange Nord de l'agglomération, à moyen et long terme.



LES ZONES À URBANISER

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Zones à urbaniser (AU) :

Court ou moyen terme

1AUhb

Long terme :

2AUh

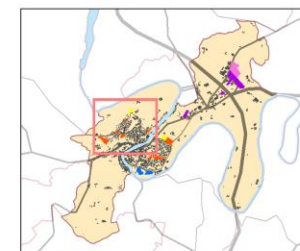
Les autres zones :

U - Habitat (UH*)

U - Équipements (UL, UE)

A - Agricole

N - Naturelle



Sources :

- Projet de PLU 2016 - GEOLITT
- Cadastre 2015 - DGFIP
- Scan25® - IGN



0 50 100 150 200
Mètres



22/03/2017

LES FUTURES ZONES D'HABITAT PREVUES SUR LA RIVE DROITE DE L'AGGLOMERATION

4 zones 1AUhb et 1 zone 2AUh sont prévues dans le PLU pour étoffer l'urbanisation résidentielle sur la rive droite de l'agglomération et contribuer à son développement à l'horizon 2035.

La logique d'équilibre inscrit au PADD est ainsi respectée entre les deux rives de l'agglomération.

Le parti d'aménagement retenu par la commune a consisté à favoriser des extensions d'urbanisation au plus près du tissu bâti existant et à proximité immédiate des équipements et réseaux. Il s'agit de conforter une forme urbaine compacte et concentrique de façon à limiter le développement urbain linéaire le long des axes routiers, tout en préservant les espaces agricoles en surplomb du Canal.

La structure urbaine actuelle de la rive droite offre des potentialités foncières importantes au sein du tissu urbain existant.

Des limites claires au développement urbain de la rive droite sont ainsi définies, au travers de la définition de zonages appropriés (zones Agricoles et Naturelles). Ces limites reposent notamment sur :

- la rocade de Quimill = les secteurs agricoles et naturels localisés entre la rocade de Quimill et le Canal sont préservés de toute urbanisation,
- la rupture topographique de Stang Forn = en raison d'une rupture topographique importante entre le plateau agricole de Rhunez et la rue Marcel Milin (la route départementale n°887), il convient de proscrire toute urbanisation, de manière à protéger les espaces agricoles et naturels de cette entrée de ville.
- Le respect de la coupure d'urbanisation entre l'agglomération et le pôle économique Est= le projet de PLU s'attache à conforter une vaste coupure d'urbanisation entre l'agglomération et le pôle économique Est, en appui sur des espaces agricoles (site de Rhunez).

• La zone 1AUhb de la rue de Coatigrac'h (1,24 ha dont 1,10 ha mobilisables)

Localisée au cœur de l'enveloppe urbaine de la rive droite, la zone 1AUhb de la rue de Coatigrac'h s'inscrit à proximité immédiate des équipements, services et commerces du centre-ville.

Ce site occupé par l'activité agricole, est limité à l'Ouest par un équipement sportif, au Nord par des activités commerciales et au Sud par un habitat pavillonnaire de densité aérée.

Il s'agit d'un espace stratégique à densifier pour l'habitat et bénéficiant de la proximité des réseaux.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 22 logts/ha. En raison de la superficie du site, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

• La zone 1AUhb de la rue Paul Gauguin (3,30 ha dont 3,10 ha mobilisables)

Positionnée au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Châteaulin, cette zone constitue la principale emprise foncière mobilisable, dans le tissu urbain de la rive droite.

Bénéficiant de la proximité des réseaux (assainissement, voirie...), des équipements et des services, cette zone constitue une vaste enclave agricole en cœur de ville.

La commune entend favoriser une urbanisation de qualité au sein d'un secteur stratégique en densification.

Le parti d'aménagement retenu par la commune consiste à définir une zone 1AUhb sur l'ensemble de ces parcelles, considérant qu'une réflexion globale d'aménagement est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement du site.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 22 logts/ha.

En raison de la superficie du site, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

- **La zone 1AUhb de Penfeunten (0,37 ha dont 0,35 ha mobilisable)**

Positionnée en frange Nord-Est de l'agglomération, cette zone, appartenant à la commune, s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Bordée à l'Ouest par la rocade de Quimill, au Nord par la voie communale n°6 et à l'Est par le nouveau cimetière, cette zone constitue un secteur en extension pour l'habitat.

Bien qu'en partie cultivée, cette parcelle présente un potentiel agricole relativement modeste, du fait de la configuration du site.

Aussi, la commune entend permettre la réalisation d'un programme de logements, dans un environnement de qualité et proche des commodités (accès aisé au centre-ville, proximité des équipements et des zones d'activités du plateau).

Par rapport au POS, l'emprise foncière proposée au PLU est fortement réduite (de 5,80 ha à 0,37 ha). Les principaux motifs ayant conduit à cette réduction reposent sur le caractère agricole du site et sa sensibilité paysagère et environnementale vis-à-vis du Canal.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 16 logts/ha.

En raison de la superficie du site, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

- **La zone 1AUhb de Rhunez (3,54 ha dont 3,33 ha mobilisables)**

Positionnée en périphérie Nord-Est de la rive droite, cette zone 1AUhb s'établit en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Bordée à l'Ouest par un tissu urbain pavillonnaire et à l'Est par un espace agricole, ce site constitue la principale extension de l'agglomération de Châteaulin pour les années à venir.

Bien délimitée par des voies de communication (l'Allée Verte au Nord et la voie communale n°6 au Sud), cette zone est située en continuité immédiate de l'agglomération de Châteaulin, à environ 1 kilomètre du centre-ville.

Il est à noter que cette zone 1AUhb fait actuellement l'objet d'une urbanisation partielle, en bordure de l'Allée Verte.

Cette zone, occupée par un espace agricole, présente une topographie relativement, propice au développement de l'habitat.

La délimitation de la zone 1AUhb épouse des limites physiques (les voies de circulation) et s'attache à ménager une zone tampon importante avec l'exploitation agricole de Rhunez.

Certes, le secteur d'urbanisation future a été étendu par rapport au POS en vigueur mais en compensation, la commune a fortement réduit les potentiels fonciers vers Stang Forn et à l'arrière du Juvénat. Cette redistribution des emprises foncières constructibles dans ce secteur de Rhunez permet d'assurer un espace agricole intègre et homogène.

L'urbanisation de ce secteur répond à une volonté de la commune d'équilibrer le développement de l'agglomération, tout en optimisant les réseaux existants.

Ce secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, est couvert par une densité de 19 logts/ha. Cette densité supérieure aux autres secteurs en extension de l'agglomération se justifie par le caractère relativement plat du terrain. Elle s'explique également par une volonté de la commune de favoriser une opération d'habitat dense et diversifiée dans les formes urbaines (habitat collectif et individuel).

En raison de la superficie du site et de son intérêt stratégique, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

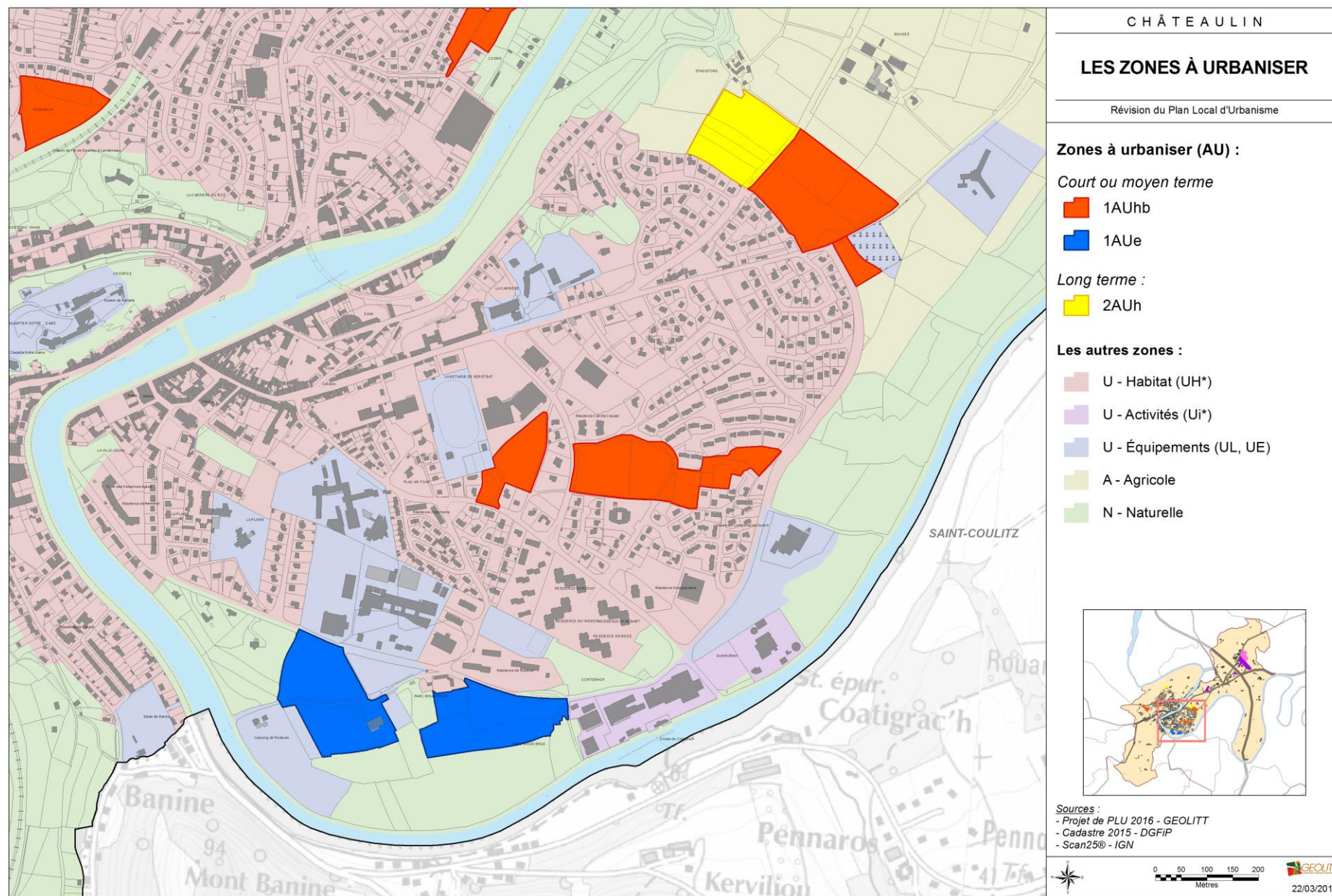
A ces 4 zones d'urbanisation à court terme s'ajoutent 1 zone d'urbanisation à plus long terme :

- **La zone 2AUh de Stang Forn (2,38 ha dont 2,20 mobilisables)**

Positionné dans le prolongement de la zone 1AUhb de Rhunez, cette zone s'inscrit à l'interface entre l'Allée Verte et le coteau dominant le Canal. Cet espace actuellement agricole, présente une topographe plane, propice pour l'implantation de l'habitat.

Il s'agit d'un secteur de développement à moyen et long terme pour l'habitat. Etant donné sa surface, l'absence de projet et les travaux d'aménagement nécessaires à sa viabilisation, la commune a fait le choix d'établir une zone 2AUh. Elle permettra de conforter la frange Nord de l'agglomération.

L'emprise foncière de cette zone 2AUh a été sensiblement réduite par rapport à celle du POS, de manière à limiter le développement urbain en direction de l'ancienne ferme de Stang Forn et des espaces naturels. Ce redécoupage permet ainsi de préserver un espace agricole relativement important et homogène.



LES FUTURES ZONE A URBANISER DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL : 1AUe

Le PADD communal exprime une volonté d'assurer une programmation d'équipements en corrélation avec les prévisions démographiques et le statut de pôle structurant à l'échelle du SCOT.

Cette orientation se traduit par la mise à disposition d'emprises foncières en vue de la réalisation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général.

Le projet de PLU définit un secteur privilégié pour l'accueil des équipements publics ou d'intérêt général à l'échelle de l'agglomération : **il s'agit du secteur de Park Bihan.**

Ce secteur comporte ainsi deux zones d'urbanisation future à vocation d'équipements ou d'intérêt général, sur **une emprise foncière de 6,03 hectares.**

Positionnées à l'interface entre la rocade de Quimill et le Canal et à proximité immédiate des équipements publics existants (gymnase, centre de secours...) ou à venir (piscine intercommunale et établissement pour personnes âgées), ces zones bénéficient de la proximité immédiate des réseaux.

Certaines emprises foncières localisées au sein de ces zones 1AUe font l'objet de projets d'aménagements portés par l'intercommunalité (exemple de la piscine intercommunale).

Le POS prévoyait sur ce site de Park Bihan une vocation d'habitat et d'activités compatibles ainsi qu'une vocation touristique. En outre, les emprises foncières urbanisables ont été sensiblement réduite afin de prendre en compte le risque « inondation ».

La commune a souhaité réorienter les fonctions futures du site, en affirmant la vocation d'équipements publics de ce site, notamment d'un point de vue communautaire.

Ce positionnement s'inscrit en cohérence avec le SCOT de la CCPCP qui vise à poursuivre le développement à l'échelle intercommunale sur Châteaulin.

LES FUTURES ZONE A URBANISER DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES : 1AUi ET 2AUi

En corrélation avec les objectifs du SCOT de la CCPCP et du PADD, la commune entend favoriser le développement économique au sein du pôle économique Est, secteur structurant à fort potentiel concentrant déjà plusieurs zones d'activités.

A cet effet, la commune entend mettre à disposition, dans le prolongement des zones d'activités existantes, des emprises foncières nécessaires à l'accueil des activités économiques.

L'ensemble de la réflexion menée pour déterminer les secteurs constructibles s'appuie sur un travail approfondi de l'existant, un respect des principes édictés par les différentes lois auxquelles la commune est soumise (notamment la loi ALUR) et une traduction des orientations définies dans le PADD.

Ainsi, l'objectif premier est de privilégier les extensions en continuité des zones d'activités existantes.

Il est important de préciser que la délimitation et le choix des nouveaux secteurs à urbaniser s'est également opéré sur le critère de la présence de réseaux. La présence à la périphérie des terrains retenus comme urbanisables du réseau de collecte des eaux usées et du réseau d'alimentation en eau potable (dont il est fait mention dans les annexes) ont particulièrement été pris en compte dans le choix des zones, quant aux réseaux souples (électricité et téléphone) la structure même de ces réseaux permet une plus grande flexibilité.

La délimitation et le choix des nouveaux secteurs à urbaniser s'est appuyé sur les impacts engendrés sur les terres agricoles, considérant que certaines zones à urbaniser pouvaient remettre en cause la pérennité d'une exploitation ou conduire à une fragmentation importante de la zone agricole. Sur ce

point, suite à des échanges avec la Chambre d'Agriculture, la zone d'urbanisation future de Run Ar Puns a été réduite, afin de ne pas nuire à l'exploitation laitière voisine.

Les zones 1AUi sont les zones à urbaniser en priorité. La collectivité a élaboré des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ces secteurs. Sur l'ensemble des secteurs 1AUi, afin de cadrer le futur aménagement, des principes ont été affichés en matière d'accès, de desserte automobile et d'aménagements paysagers.

Au total, conformément aux prospectives de développement à l'horizon 2035, les zones d'urbanisation future à vocation d'activités se répartissent de la manière suivante :

- Environ 16,13 hectares pour les zones 1AUi,
- environ 10,40 hectares pour la zone 2AUi.

Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion raisonnable au regard de la superficie globale de la commune et des capacités d'urbanisation encore existantes au POS. Les surfaces destinées aux activités futures en zones 1AUi et 2AUi représentent seulement 1,30% de la superficie du territoire alors que les surfaces vouées aux activités en 1NAi, et 1NAiB au POS couvriraient près de 2,77% de la superficie de la commune.

4 zones 1AUi et 1 zone 2AUi sont prévues dans le PLU pour développer le pôle économique Est de Châteaulin.

- **zone 1AUi de Run Ar Puns (2,36 ha dont 1,78 ha mobilisables)**

Localisée en frange Nord-Ouest de la zone d'activités de Run Ar Puns, cette zone 1AUi s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Présentant un caractère agricole, cette zone est grevée par la marge de recul inconstructible de 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la route départementale n°887.

Cette extension relativement éloignée du site d'exploitation de Lézabannec, permettra de développer la zone d'activités de Run Ar Puns, sans entraver la pérennité de l'exploitation agricole voisine.

Par rapport au POS en vigueur, les emprises foncières urbanisables ont été redistribuées, dans une logique de préservation de l'outil agricole.

Etant donné la superficie du site, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

- **zone 1AUi de Ty Nevez Pouillot (1,07 ha dont 1,07 mobilisables)**

Située dans le prolongement de la zone d'activités de Ty Nevez Pouillot, cette zone revêt un intérêt stratégique du fait de son positionnement à proximité immédiate de l'échangeur du Pouillot et des routes nationales n°165 et 164.

Bordée sur 3 côtés par une urbanisation à dominante d'activités, cette zone ne présente pas un intérêt agricole majeur.

Cette extension d'urbanisation permettra de « fermer » la zone d'activités existantes.

Par rapport au POS, l'emprise foncière urbanisable est reconduite. Etant donné le caractère agricole du site, la commune a fait le choix d'une zone 1AUi et non Ui.

Afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

- **zone 1AUi de Kroas Hent (1,71 ha dont 1,66 mobilisables)**

Située de l'autre côté de la route nationale n°165, cette zone 1AUi est bordé sur deux côtés par une urbanisation existante à vocation d'activités. Desservie par la route départementale n°88, cette zone s'inscrit en extension de la zone d'activités de Kroas Hent.

Composée de parcelles agricoles et d'espaces aménagés, cette zone ne revêt pas un intérêt agricole majeur, du fait de son positionnement.

Aussi, la commune entend favoriser un aménagement cohérent du site et une utilisation rationnelle du site, au travers de cette zone 1AUi. D'ailleurs, un emplacement réservé a été identifié au PLU afin de permettre la réalisation d'une voirie de desserte structurante à l'échelle du site.

Par rapport au POS, les emprises foncières urbanisables sont réduites pour s'inscrire dans le prolongement des activités existantes et ménager ainsi un espace agricole exploitable.

Etant donné la superficie de cette zone, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

- **zone 1AUi de Coatiborn (10,09 ha dont 7,57 mobilisables)**

Localisée au-delà de la route nationale n°165, la zone 1AUi de Coatiborn s'inscrit à l'interface entre les routes départementales n°48 et 88. Cette extension d'urbanisation se réalise dans le prolongement des zones d'activités de Kroas Hent et de Lospars.

Il est à noter que la partie Sud est actuellement en cours d'urbanisation, en vue d'accueillir une entreprise de méthanisation. De ce fait, les emprises foncières liées au projet ne sont pas répercutées dans les potentiels fonciers. Il est à noter également qu'une partie de cette zone est grevée par une servitude d'utilité publique liée à une canalisation de transport de gaz (*voir la fiche et le schéma d'aménagement de l'OAP de Coatiborn*).

L'emprise de cette zone 1AUi reprend en grande partie les contours de la zone 1NAi au POS en vigueur, zone ayant fait l'objet d'une procédure de modification du POS en 2012 pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

En raison de son positionnement et de la présence des réseaux, la commune a souhaité reconduire les emprises foncières urbanisables.

Etant donné la superficie de cette zone et dans l'optique d'une urbanisation cohérente, une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

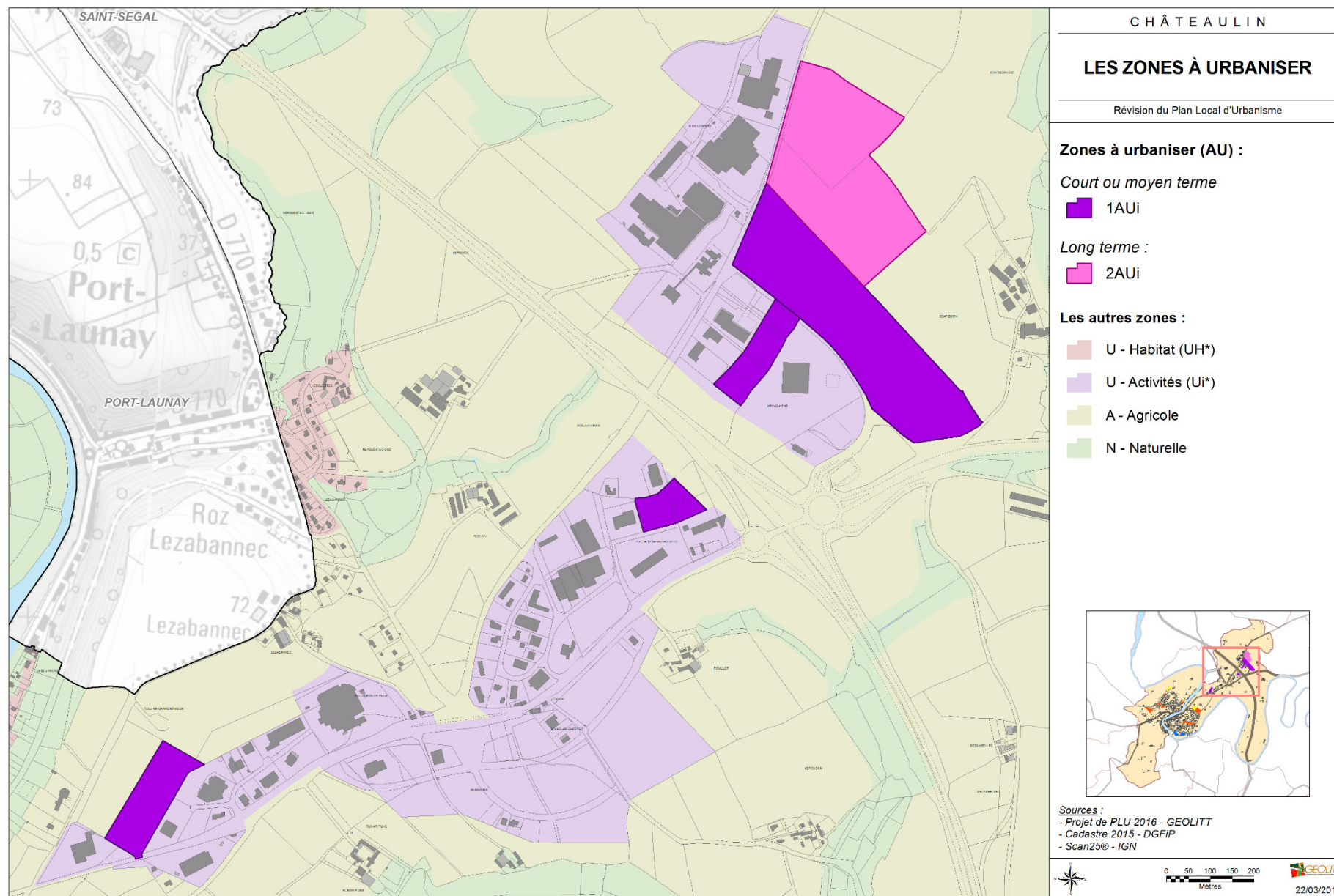
A ces 4 zones d'urbanisation à court terme s'ajoutent 1 zone d'urbanisation à plus long terme :

- **La zone 2AUi de Lospars (10,40 ha dont 10,22 ha mobilisables)**

Dans l'optique d'un développement prononcé du pôle économique Est de Châteaulin, la commune, en lien avec la CCPCP a souhaité se ménager une réserve d'urbanisation localisée en face de l'entreprise Doux. Il s'agit de constituer à moyen et long terme des emprises foncières, pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de services.

Cette vaste zone d'urbanisation future à vocation d'activités, présente de nombreux atouts : proximité de l'échangeur du Pouillot et la proximité des réseaux.

Toutefois, en raison d'un caractère agricole encore marqué et l'absence de projets d'aménagement, la commune entend classer cette emprise foncière en 2AUi. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'effectuera par une révision ou une modification du PLU.



4.4. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

4.4.1. Les emplacements réservés (ER) ou servitudes assimilées

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité au PLU d'instaurer divers types d'emplacements réservés ou de servitudes assimilées :

4.4.1.1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (article L.151-41 1° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des voies et ouvrages publics tels que routes, station d'épuration, de traitement d'eau potable, aires de stationnement...

La commune de Châteaulin a mis en place 5 emplacements réservés de ce type.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²	Justification
ER01	Elargissement de voie	Commune	686 m ²	Elargissement de la voie d'accès à la future zone 1AUhb de Bellevue.
ER02	Création de voie	Commune	1 770 m ²	Création d'une voie nouvelle pour la desserte de la future zone 1AUi de Kroas Hent.
ER03	Création de voie	Commune	387 m ²	Création d'une voie d'accès au niveau de la Ville Jouan.
ER04	Aménagement de carrefour (visibilité)	Commune	912 m ²	Aménagement du carrefour à l'intersection des routes de Dinéault et de Toul Ar C'hoat.
ER05	Création d'accès	commune	393 m ²	Création d'un accès pour permettre la desserte à long terme des parcelles situées au Nord de la zone d'activités de Run Ar Puns.

4.3.1.2. Les emplacements réservés de superstructure (article L.151-41 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des ouvrages publics, installations d'intérêt général, tels qu'équipements scolaires, sanitaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs...

La commune de Châteaulin a prévu 1 emplacement réservé de ce type.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²	Justification
ER07	Equipements sportifs et de loisirs	commune	18 644 m ²	Acquisition du terrain de Rugby situé à Coatigoff.

4.3.1.3. Les emplacements réservés aux espaces verts ou aux continuités écologiques (article L.151-41 3° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour la création ou la modification d'espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La commune de Châteaulin a prévu 1 emplacement réservé de ce type.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²	Justification
ER06	Création d'un espace public	Commune	5 732 m ²	Il s'agit d'aménager et de mettre en valeur un espace de respiration en cœur de ville.

4.3.1.4. Les Emplacements Réservés pour du Logement dits "ERL" (article L.151-41 4° du code de l'urbanisme)

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'emplacements destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU précise la nature.

La commune de Châteaulin n'a pas prévu d'emplacement réservé de ce type.

4.3.1.5. Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement dits "PAPA" (article L.151-41 5° du code de l'urbanisme)

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'une servitude dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont autorisés.

Le PLU en fixe la durée (maximum 5 ans), et précise à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites.

Aucune servitude de ce type n'a été mise en place sur la commune de Châteaulin.

4.3.1.6. Les Servitudes de Taille de Logement dits "STL" (article L.151-14 du code de l'urbanisme)

Depuis la loi MOLLE, il s'agit par l'instauration de cette servitude de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimum qu'ils fixent.

Aucune servitude de ce type n'a été mise en place sur la commune de Châteaulin.

4.3.1.7. Les Servitudes de Mixité Sociale dites "SMS" (article L.151-15 du code de l'urbanisme)

Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

En cohérence avec les objectifs formalisés dans le PADD et conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, la commune de Châteaulin a souhaité instituer cette servitude de mixité sociale afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Le PLH fixe pour l'ensemble des communes de la CCPCP, 1/3 de logements aidés (logements locatifs publics et accession aidée).

En conséquence, cette servitude **s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques règlementaires** ; les catégories de logements à respecter sont :

- **33 % de logements aidés pour les opérations créant plus de 10 logements.**

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements sociaux sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements sociaux à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 10 logements réalisés sera atteint.

La Servitude de Mixité Sociale est traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La Servitude de Mixité Sociale s'applique :

- sur tous les secteurs 1AUhb pouvant accueillir plus de 10 logements,
- et sur les secteurs 'libres' en Uha, Uhb et Uhc qui peuvent accueillir plus de 10 logements.

Au moment de la mise en place du présent P.L.U., cette servitude s'applique sur 11 secteurs, qui couvrent au total 18,25 hectares et représentent un potentiel global de 119 logements aidés.


Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh, cette servitude sera également appliquée en fonction du nombre de logements potentiels à réaliser. En l'état, la servitude de mixité sociale n'a pas été répercutée sur les zones d'urbanisation future classées en 2AUh.

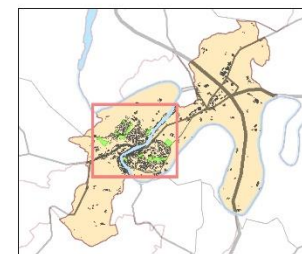


CHÂTEAULIN

SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

 Secteurs soumis à la servitude de mixité sociale



Sources :
- Projet de PLU 2016 - GEOLITT
- Cadastre 2015 - DGFIP
- Scan25® - IGN



0 100 200 300 400
Mètres



11/07/2016

4.4.2. Les sites archéologiques

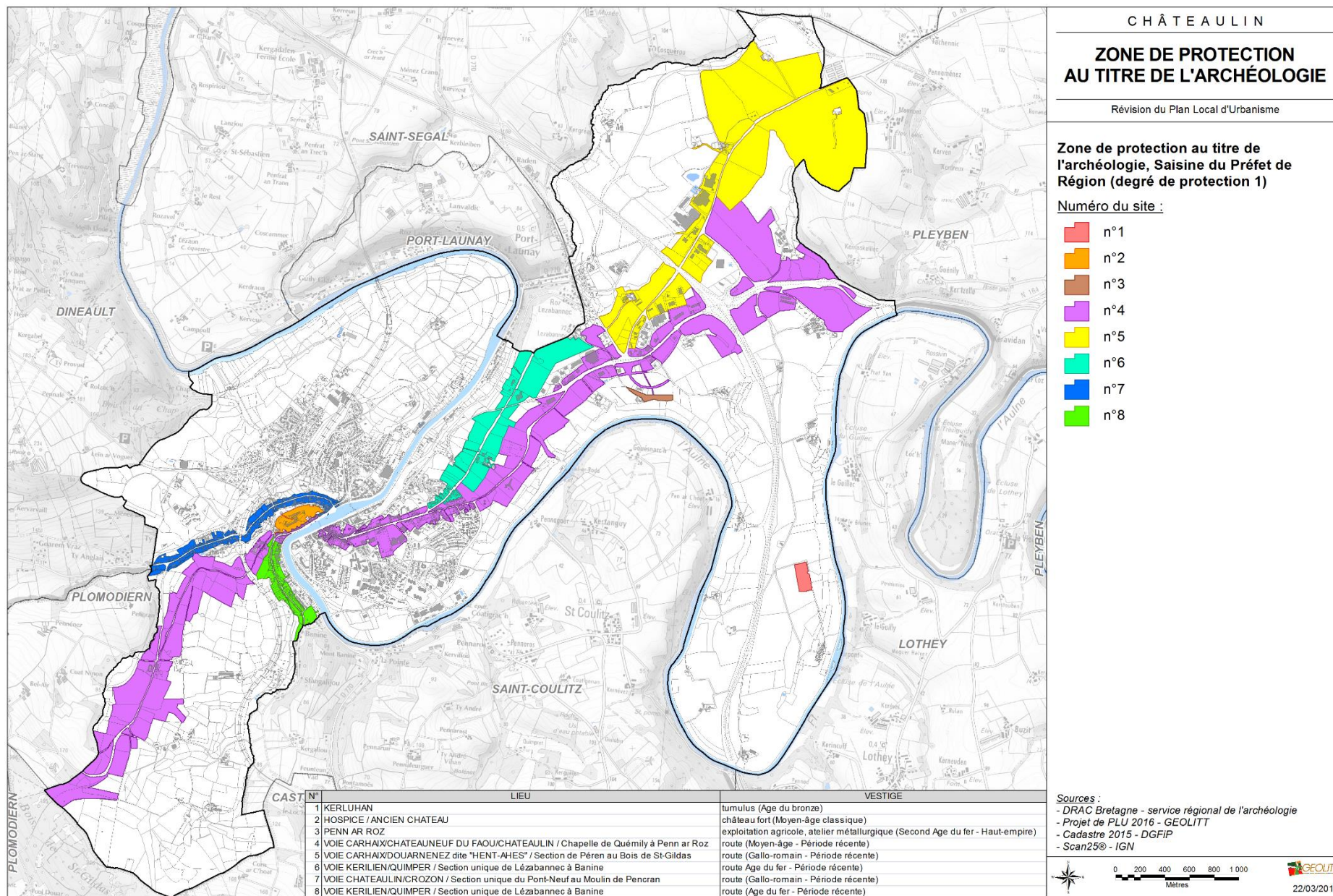
Le Préfet de Région - dans son Arrêté n°ZPPA-2015-0242 portant création ou modification de zones de présomption de prescription archéologique dans la commune de Châteaulin - a identifié et recensé la présence de vestiges archéologiques sur le territoire communal et la présence de secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes.

Le Porter à Connaissance de l'Etat fourni en 2012 recense sur la commune de Châteaulin les sites archéologiques.

La commune ne comporte aucune site archéologique de type 2 nécessitant un classement en zone N. Par contre, elle comprend 8 sites archéologiques de type 1 soumis à l'archéologie préventive et dont voici la liste ci-dessous :

LIBELLE	Lieu dit	vestiges
Zone de protection n°1	KERLUHAN	tumulus (Age du bronze)
Zone de protection n°2	HOSPICE / ANCIEN CHATEAU	château fort (Moyen-âge classique)
Zone de protection n°3	PENN AR ROZ	exploitation agricole, atelier métallurgique (Second Age du fer - Haut-empire)
Zone de protection n°4	VOIE CARHAIX/CHATEAUNEUF DU FAOU/CHATEAULIN / Chapelle de Quémily à Penn ar Roz	route (Moyen-âge - Période récente)
Zone de protection n°5	VOIE CARHAIX/DOUARNENEZ dite "HENT-AHES" / Section de Péren au Bois de St-Gildas	route (Gallo-romain - Période récente)
Zone de protection n°6	VOIE KERILIEN/QUIMPER / Section unique de Lézabannec à Banine	route Age du fer - Période récente)
Zone de protection n°7	VOIE CHATEAULIN/CROZON / Section unique du Pont-Neuf au Moulin de Pencran	route (Gallo-romain - Période récente)
Zone de protection n°8	VOIE KERILIEN/QUIMPER / Section unique de Lézabannec à Banine	route (Age du fer - Période récente)

Une trame spécifique est reporté sur le document graphique du PLU pour prendre en compte cette disposition.



4.4.3. Les espaces boisés classés

Sur les documents graphiques, sont également identifiés les **Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre du L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Châteaulin n'étant pas une commune littorale, les espaces boisés classés ne sont pas soumis à l'avis de la CDNPS.

Le POS approuvé en 2001 comporte sur le document graphique des espaces boisés classés.

Les principaux secteurs identifiés au titre des espaces boisés classés au POS sont les suivants :

- Les bois du Chap (propriété du Conseil départemental) et du Quivit,
- Le coteau boisé dominant l'Aulne entre le Quivit et le Stroes,
- Les coteaux boisés dominant l'Aulne au niveau du Vastil et de Coatigaor,
- Les boisements d'accompagnement de l'ancienne voie ferrée au niveau de Coatigoff,
- Les abords du cours d'eau de Coatigoff,
- Le massif boisé jouxtant le site de Toul Ar C'hoat,
- Les boisements bordant la voie ferrée,
- Les boisements d'accompagnement du vallon Notre Dame,
- Les abords boisés de l'ancien Château, sur un promontoire dominant la ville,
- Les coteaux boisés surplombant l'Aulne et la ville au niveau du Vieux Bourg,
- Les boisements d'accompagnement du vallon de Banine,
- Les boisements dominant l'Aulne à Rodaven,
- L'ancienne carrière en contrebas du lycée Saint Louis,
- Le bois de Coatigrac'h,
- Les coteaux boisés de l'Aulne depuis Quimill jusqu'à la limite communale avec Pleyben,
- Les boisements liés au vallon de Kergudon,
- Les boisements liés au vallon de Rozlan,
- Les boisements d'accompagnement de l'ancienne voie ferrée dans le secteur de Kerhoën,

En l'absence de données statistiques figurant le rapport de présentation du POS, le POS numérisé de Châteaulin **fait état de 236 hectares**.

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune de Châteaulin, plusieurs critères ont été retenus :

- la configuration des lieux ou le rôle paysager : les espaces boisés désignés au titre de la loi Littoral sont vierges de toute construction et présentent un aspect d'unité paysagère homogène. Ils présentent également un rôle paysager : point d'appel, point d'accroche visuelle, écran ou écran de l'urbanisation, ...
- et/ou l'importance et la qualité du boisement : les espaces boisés de grandes superficie et/ou de qualité écologique intéressante : bois d'essences locales, rôle intéressant pour la biodiversité, ...

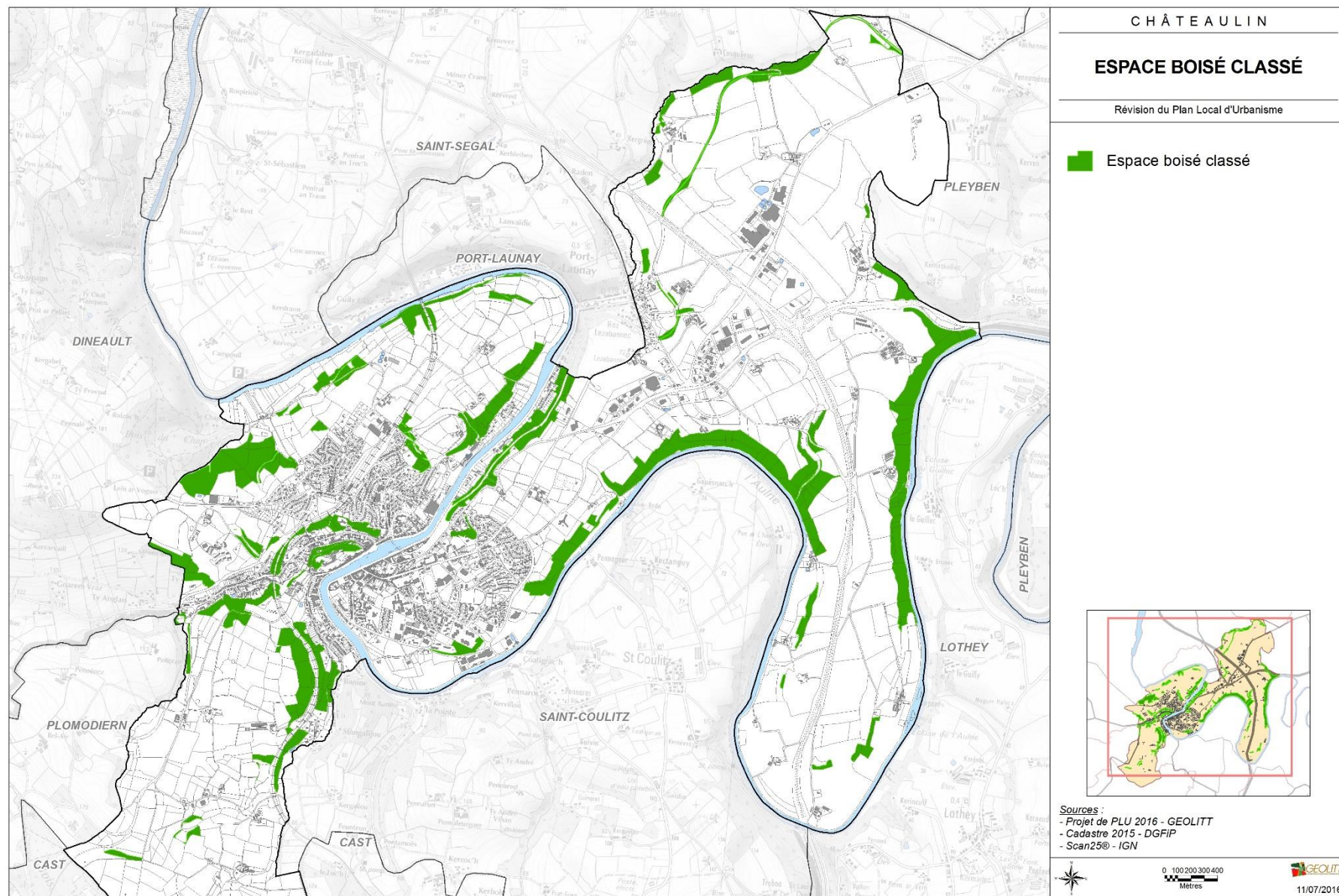
Les principales évolutions des espaces boisés classés entre le POS et le PLU portent sur :

- le déclassement des espaces boisés classés identifiés en tant que zone humide par l'inventaire réalisé dans l'EPAGA. Aussi, ces boisements humides ne sont pas retenus dans le PLU, afin de permettre le maintien de la fonctionnalité des zones humides.
- Le déclassement des espaces boisés classés ne présentant pas ou plus de caractère boisé.

- Le déclassement de certains espaces boisés classés présentant des risques en matière de sécurité (exemple falaise du quartier Notre Dame).
- Le classement au titre des espaces boisés de certains coteaux boisés non identifiés dans le POS. Ce classement au titre des espaces boisés classés permet d'assurer la protection stricte de ces boisements et notamment la continuité boisée au niveau de l'Aulne.

Les Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2001 représentent 236 hectares, soit 11,71% de la superficie de la commune.

Après ajustement, au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ils représentent 172,40 hectares, soit 8,55 % de la superficie de la commune. Cette diminution s'explique essentiellement par la préservation de zones humides, dont le maintien de la diversité biologique nécessite de ne pas conserver ou imposer un état boisé à long terme (notamment à l'échelle des saulaies).



4.4.4. Les reculs sur voies et aménagement de nouvelles voies

Sur les documents graphiques, des reculs sur voies sont matérialisés. Il s'agit de 2 types de recul :

- Les reculs vis-à-vis des routes classées à grande circulation,
- Les reculs vis-à-vis des routes départementales.

4.4.4.1. Les routes classées à grande circulation

La commune de Châteaulin étant traversée par les RN 165 et RN 164, la marge de recul inconstructible de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de ces voies figure au règlement graphique du PLU le long de ces axes routiers, conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Cette marge de recul inconstructible concerne exclusivement des zones agricoles et ou naturelles bordant les RN n°165 et 164.

La commune de Châteaulin est également concernée par une route départementale classée à grande circulation, la RD n°887. Aussi, une marge de recul inconstructible de 75 mètres vis-à-vis de l'axe de cette voie figure au règlement écrit du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Cette marge inconstructible concerne principalement des zones naturelles et ou agricoles. Il est à noter également que le POS en vigueur a permis de déroger dans certains secteurs à cette marge de recul inconstructible en l'abaissant à 20 mètres, et ce dans le cadre d'un projet urbain.

Les secteurs concernés sont les zones d'activités de Ty Nevez Pouillot, de Penn Ar Roz et de Stang Ar Garront.

Etant donné le caractère urbanisé de ces espaces, les marges figurant au POS sont supprimées.

Seule la marge de recul de 20 mètres vis-à-vis de la RD n°887 dans la zone UiB de Penn Ar Roz est maintenue pour assurer une urbanisation cohérente, en bordure de cette voie.

Dans le règlement écrit du PLU, il est rappelé que :

« Par rapport à l'axe des RN 165 et 164, voies express classées à grande circulation et de la RD 887, route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être respectivement inférieur à 100 mètres et 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

4.4.4.2. Les reculs vis-à-vis des routes départementales

Ces reculs s'appliquent hors agglomération et se matérialisent à partir de l'axe des voies départementales. Les reculs demandés par le CD29 sont :

- 35 mètres en bordure des routes départementales de 1ère catégorie non classées en grande circulation, ce recul étant porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Ces dispositions s'appliquent pour les **RD 770** et **RD 7** ;
- 25 mètres en bordure des routes départementales de 2ème catégorie non classées en grande circulation. Cette disposition s'applique pour **la RD 770**,

- 15 mètres en bordure des routes départementales de 3ème catégorie non classées en grande circulation. Cette disposition s'applique pour les **RD 48, RD 48 A1, RD 48 A2 et RD 88**

Toutefois, afin de ne pas surcharger le document graphique du PLU, les marges de recul reportées sur le document graphique ne concerne que les routes départementales de 1^{ère} catégorie, à savoir les RD 770 (pour partie) et RD 7.

4.4.4.3. Aménagement de voies nouvelles

En application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, la commune de Châteaulin a souhaité préciser le tracé et les caractéristiques d'une voie de circulation à créer.

Il s'agit du franchissement de l'Aulne, en centre-ville de Châteaulin.

Ce franchissement de l'Aulne constitue une orientation stratégique retenue par le SCOT de la CCPCP. Aussi, la commune entend prendre en compte cette orientation en identifiant un tracé indicatif de part et d'autre des rives de l'Aulne depuis la rue Graveran jusqu'à la rue Raoul Anthony.

Il s'agit d'interdire tout aménagement ou construction pouvant nuire à la réalisation de cet ouvrage.

4.4.5. Les éléments à préserver

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (Loi Paysage) et au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme pour les chemins ou voies.

Par conséquent, la commune a souhaité préserver les éléments les plus significatifs ou identitaires de la commune, qu'elle juge faire partie de son patrimoine.

4.4.5.1. Les éléments du patrimoine naturel : le réseau bocager

Au titre du L.151-23, sont recensés et préservés les talus constituant la trame bocagère de la commune, c'est-à-dire le bocage essentiellement situé dans les espaces ruraux. Il s'agit des talus jouant un rôle paysager et/ou hydraulique important.

Les éléments à préserver sont identifiés sur le document graphique règlementaire, d'après un inventaire réalisés sur le territoire, par un groupe de travail composé d'élus, de techniciens communaux et de diverses associations.

Les linéaires boisés ne sont pas considérés comme des espaces boisés et ne sont donc pas soumis à la réglementation des espaces boisés. **Leur défrichement ne peut cependant pas être autorisé sans déclaration préalable en mairie.**

Ces ensembles représentent plus un linéaire de 102 kilomètres.

4.4.5.2. Les éléments du patrimoine naturel ou urbain : les cheminements doux existants ou à créer

Au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme qui permet de préciser le tracé et les caractéristiques des sentiers piétonniers et des itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer, les principaux circulations douces existantes ont été identifiés.

Il s'agit des itinéraires doux inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et sillonnant la commune de Châteaulin.

Le PLU recense également certains circuits balisés déjà présents sur la commune.

Les circulations douces à conserver représentent au projet de PLU un linéaire de 38 kilomètres.

Il est à noter également que dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites à restructurer ou à développer pour l'habitat, les équipements et les activités, une réflexion portant sur la problématique des cheminements doux a été menée. L'objectif affiché par la commune consiste à favoriser le développement des déplacements doux en recherchant notamment des connexions entre les différents centres pôles de l'agglomération.

4.4.5.3. Les éléments du patrimoine bâti

Le PLU a préservé un certain nombre d'éléments de patrimoine. Tous les éléments de petit patrimoine (ne nécessitant pas de permis de construire pour leur construction) sont soumis à déclaration préalable si les travaux envisagés risquent de les détruire.

Tous les éléments de patrimoine plus conséquents comme les fermes, les chapelles ou maisons éclusières (normalement soumis à permis de construire pour leur édification) sont soumis à permis de démolir si les travaux envisagés menacent de les détruire.

Cet inventaire du patrimoine local a été réalisé par une commission municipale, sur la base d'inventaires déjà existants (issus des données du Parc Naturel Régional d'Armorique).

Plus particulièrement, ont été identifiés et soumis à des règles de protection et aussi soumis à une demande de permis de démolir, les éléments bâtis remarquables (normalement soumis à une demande de permis de construire) : chapelle, la gare, la mairie, les maisons éclusières ou liées à l'exploitation des carrières.

Les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N sont également identifiés en tant qu'éléments du patrimoine bâti, afin d'assurer des restaurations de qualité dans le respect de la typologie bâti existante.

Le projet de PLU recense ainsi :

- **1 élément ponctuel relevant du patrimoine local** = il s'agit principalement des vestiges du Château.

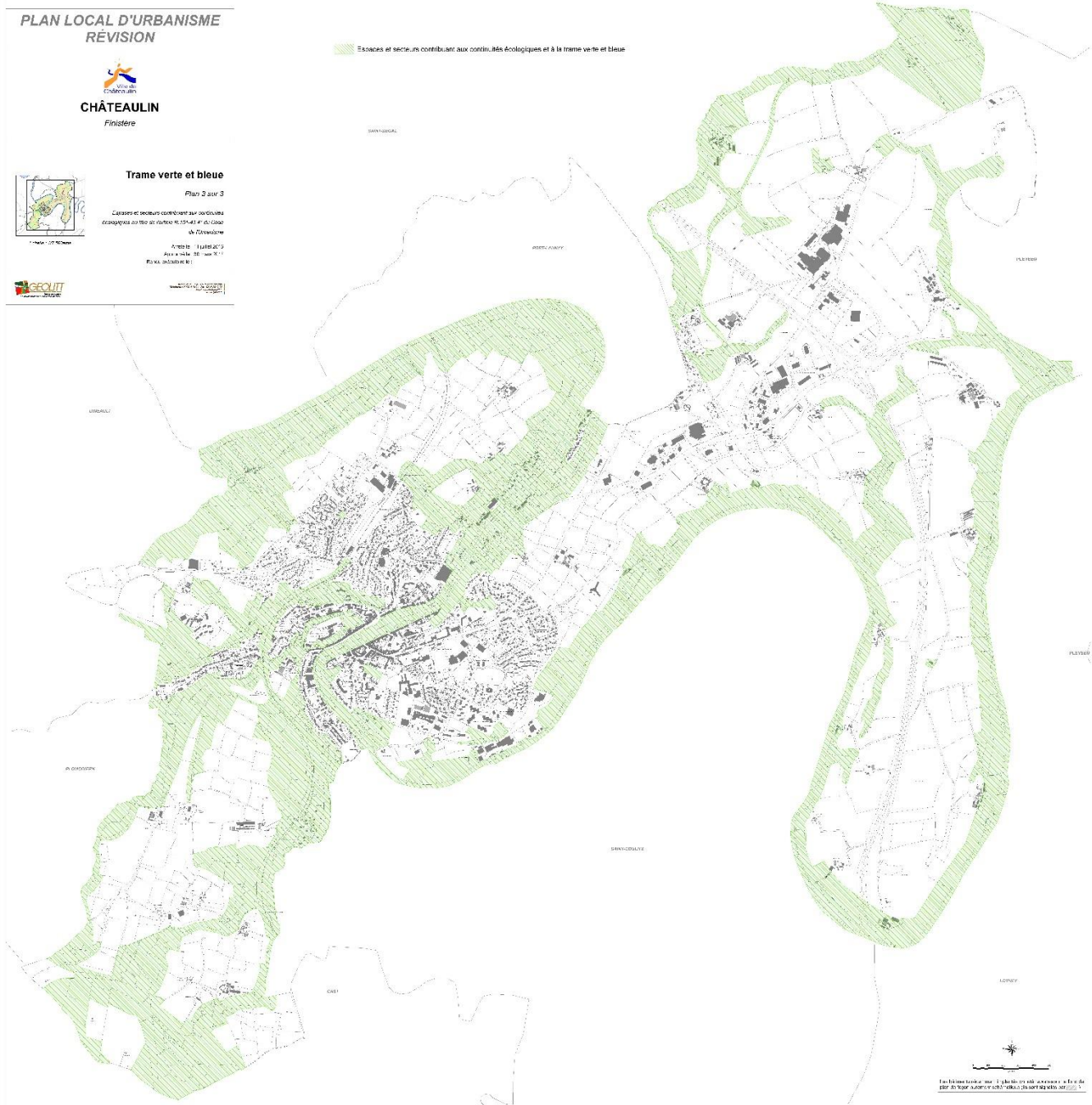
- **49 éléments surfaciques relevant du patrimoine bâti de qualité** = il s'agit de bâtiments anciens de qualité pour la plupart d'origine agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments susceptibles de connaître des transformations importantes bénéficient de règles spécifiques visant à assurer les caractéristiques des bâtiments existants au niveau des volumes, des matériaux et des proportions.

8 éléments remarquables relevant du patrimoine local = il s'agit d'un patrimoine emblématique de la commune de Châteaulin : les chapelles, la gare, la mairie, les maisons éclusières ou liées à l'exploitation des carrières.

4.4.6. Les espaces et les secteurs constituant la Trame Verte et Bleue

Comme l'exige l'article R.153-43 (4°) du code de l'urbanisme, la commune de Châteaulin a **identifié les espaces constituant le support de la trame verte et bleue**. Cette TVB forment des continuités permettant aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favorisant leur capacité d'adaptation sur le territoire communal.

Les secteurs classés en N ainsi que ceux classés en NL sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue.



4.4.7. La diversité commerciale

Le PLU de Châteaulin a pris en compte la préservation de la dynamique commerciale du centre-ville de Châteaulin.

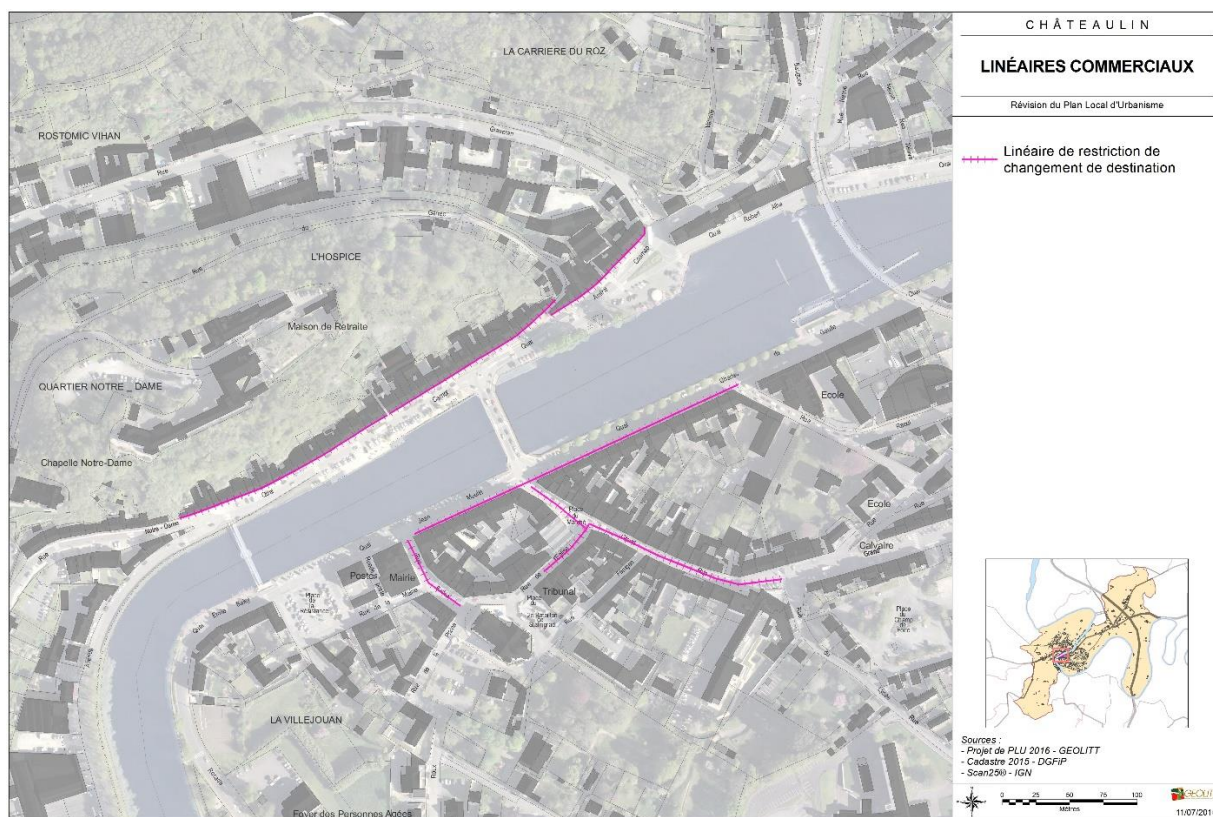
L'article L.151-16 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut : « *Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

En cohérence avec les objectifs du PADD qui visent à préserver les commerces et services dans le centre-ville de Châteaulin, la commune entend définir un linéaire de restriction de changement de destination des commerces et des services, sur certains axes commerçants du centre-ville de Châteaulin.

Cette disposition interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce et de services.

Ces voies et linéaires commerciaux retenus par la commune sont les suivants :

- Le quai Cosmao
- Le quai Charles de Galle depuis la Mairie jusqu'à la rue Raoul Anthony,
- La rue Baltez,
- Une partie de la rue de l'Eglise,
- La place du Marché,
- La Grand Rue jusqu'à l'intersection avec la rue du Lycée.



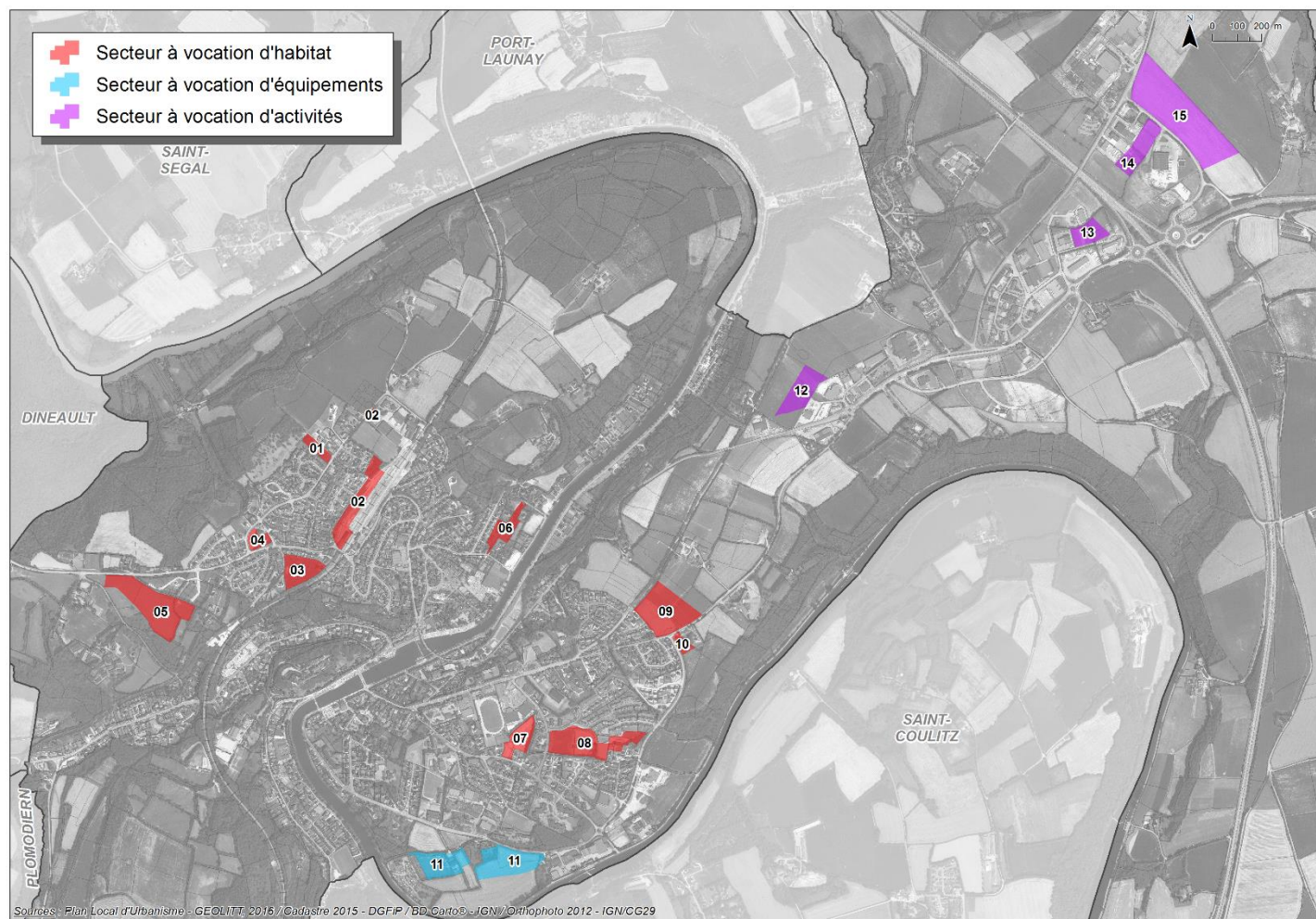
4.4.8. Les secteurs soumis à OAP

Le document graphique du PLU fait apparaître les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des différentes pièces qui composent le PLU, le document graphique fait explicitement apparaître au travers d'une trame les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'établir une corrélation claire entre le document graphique et la pièce écrite des OAP.

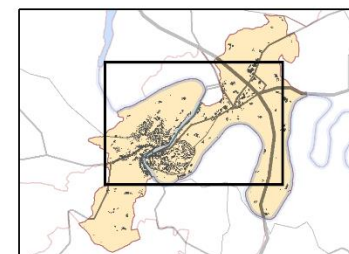
Aussi, sur la commune de Châteaulin, il a été proposé de définir des OAP sur 16 secteurs dont voici les caractéristiques :

- OAP sur un secteur stratégique classé en UHb au projet de PLU : **2 sites formant 1 seule OAP sur le plateau de la Gare**
- OPA sur les secteurs classés en 1AUhb à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat= **10 sites en OAP**
- OAP sur les secteurs classés en 1AUi à vocation d'activités= **4 sites,**
- OAP sur les secteurs classés en 1AUe à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général = **2 sites formant 1 seule OAP.**



Localisation des secteurs soumis à O.A.P.

- 01- Bellevue
- 02- La Gare
- 03- Pennarun
- 04- Rue de Rolzac'h
- 05- Rostomic
- 06- Kerjean
- 07- Rue de Coatigrac'h
- 08- Rue Gauguin
- 09- Rhunez
- 10- Penfeuntén Ouest
- 11- Parc Bihan Bras
- 12- Run Ar Puns
- 13- Ty Nevez Pouillot
- 14- Kroas Hent
- 15- Coatiborn



28/06/2016



4.4.9. Les secteurs soumis à des risques

4.4.9.1. Le risque de submersion marine

Le document graphique du PLU fait apparaître les secteurs soumis au risque de submersion marine, conformément aux dispositions de l'article R.151-34 (1°) du code de l'urbanisme.

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Sur la base des travaux menés par les services de l'Etat entre 2011 et 2013, les zones basses littorales exposées au risque de submersion ainsi qu'un guide d'application ont été transmis à la commune de Châteaulin en décembre 2013.

La cartographie réalisée par l'Etat comporte :

- La zone d'aléa fort,
- La zone d'aléa moyen,
- La zone d'aléa liée au changement climatique à l'horizon 2100,
- La zone de dissipation d'énergie (100 m) à l'arrière des systèmes de protection connus.

La commune entend prendre en compte ce risque en identifiant sur le document graphique les zones exposées au risque de submersion marine.

La zone d'aléa fort, moyen ainsi que celle liée au changement climatique à l'horizon 20100 figurent sur le document graphique, par le biais de trames spécifiques. Ces données sont issues du système d'information géographique de la DDTM du Finistère.

La partie écrite du règlement comprend des dispositions spécifiques encadrant les occupations et les utilisations des sols, dans les secteurs soumis au risque de submersion marine.

L'article 1 du règlement des zones U,AU,A et N du PLU précise que :

« **Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 (1°) du Code de l'Urbanisme**, sont de plus interdits toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensibles détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants). »

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Inondation » adopté par un arrêté préfectoral le 12 janvier 2005. Il s'agit d'une servitude d'utilité

publique qui est annexée au PLU. De ce fait, le document graphique ne reporte pas cette servitude d'utilité publique, mais il tient néanmoins compte des prescriptions réglementaires, au travers de zonages protecteurs (classement en N) dans certains secteurs non bâtis.

En dernier lieu, un Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain a été prescrit le 28 décembre 2001 sur la commune de Châteaulin. Cette servitude d'utilité publique n'est pas applicable sur la commune, dans la mesure où le PPRMT n'a pas été adopté.

Aussi, lors de l'approbation de cette service d'utilité publique, la commune devra mettre à jour son PLU.

4.4.9.1. La protection de la ressource en eau

Le document graphique du PLU fait apparaître les secteurs soumis au risque liées à la protection des périmètres de captages et forages, conformément aux dispositions de l'article R.151-34 (1°) du code de l'urbanisme.

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, **de l'hygiène**, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

L'ensemble du périmètre de captage et forage de Coatiliger est identifié sur le document graphique, tout comme les captages de Prat Ar Rouz et Menez Quelec'h, au travers d'une trame.

Cette trame renvoie explicitement aux arrêtés préfectoraux en vigueur liés à la cette servitude d'utilité publique.

5. SURFACES DES ZONES

POS approuvé et adapté (base tableau de surfaces du rapport de présentation)			Projet de PLU approuvé (calculé sous SIG)		
Zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa	23,50		UHa	19,13	0,95%
UHb	78,00		UHb	171,85	8,53%
UHc	113,00		UHc	4,25	0,21%
UF	17,50		UE	38,43	1,91%
UI	53,05		Ui	61,61	3,06%
			UiB	21,21	1,05%
			UL	2,47	0,12%
TOTAL U	285,05	13,70%	TOTAL U	318,95	15,83%
1NAhb	15,00		1AUhb	16,59	0,82%
1NAhc	40,60		1AUe	6,03	0,30%
1NAi	35,00		1AUi	16,13	0,80%
1NAiB	22,65				
1NAL	8,50				
1NAt	16,00				
TOTAL 1NA	137,30		TOTAL 1AU	38,76	1,92%
2NAh	7,90		2AUh	4,43	0,22%
			2AUi	10,40	0,52%
TOTAL 2NA	7,90		TOTAL 2AU	14,83	0,74%
TOTAL NA	145,20	7,00%	TOTAL AU	53,59	2,66%
NC	1229,30		A	935,04	46,41%
NCp	32,00		Ac	5,50	0,27%
			Ae	4,31	0,21%
			Ai	1,00	0,05%
TOTAL NC	1 261,30	60,60%	TOTAL A	945,85	46,95%
ND	299,00		N	688,78	34,19%
NDh	8,50		Ni	1,40	0,07%
NDz	76,00		NL	6,17	0,31%
NDc	4,50				
TOTAL ND	388,00	18,70%	TOTAL N	696,35	34,56%
Superficie communale	2 080 Ha	100%	Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2 015 Ha	100%

NB : la superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé ; la superficie totale donnée le POS est de 2 080 hectares, tandis que celle affichée dans le PLU est de 2015 hectares. Il en résulte une différence de 65 hectares.

L'analyse comparative entre le POS et le projet de PLU en matière de typologie de zonages (U, AU, A et N) traduit une volonté de la commune d'inscrire le projet de territoire dans une logique de modération de la consommation d'espaces. Elle souligne également une prise en compte de la Trame verte et Bleue à l'échelle du territoire communal.

Ainsi, ces évolutions mettent en évidence :

- **Un accroissement des zones Urbaines entre le P.O.S et le P.L.U.** Cette évolution résulte notamment d'un transfert des nombreux secteurs bâtis anciennement classés en NA au P.O.S ainsi que par l'intégration des sites à vocation de sport et de loisirs (camping de Rodaven) au sein de la zone urbaine du PLU. En effet, il s'agit de secteurs équipés et urbanisés qui n'ont plus la nécessité de demeurer en zone à urbaniser.
- **Une réduction significative des zones à urbaniser entre le P.O.S et le projet de P.L.U.** Cette diminution de près de 63% s'explique notamment par des déclassements importants de secteurs anciennement classés en NA au P.O.S. cette réduction massive des sites A Urbaniser souligne la volonté de la collectivité de mieux maîtriser le développement urbain et de contribuer à une modération de la consommation foncière.
- **Une réduction de la zone Agricole.** Cette évolution s'explique notamment par la prise en compte dans le document d'urbanisme de la trame verte et bleue (zones humides, boisements, vallées...) induisant une baisse des emprises foncières strictement agricoles vis-à-vis du P.O.S.
- **Un accroissement significatif des zones naturelles.** Il s'explique par un transfert de nombreux espaces à dominante naturelle anciennement classés en NC au P.O.S (les zones humides, les boisements et certains vallons). Cette augmentation résulte également de la suppression de plusieurs secteurs à urbaniser issus du P.O.S. cette augmentation des zones N provient également de l'intégration de plusieurs sites d'habitat diffus (Coatigaor, avenue Bobet ou Kergonguis) au sein des espaces à dominante naturelle.

6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

A ce jour, la commune de Châteaulin n'est concernée ni par un schéma directeur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par un plan de déplacements urbains.

En revanche, le PLU doit être compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE de l'Aulne, et avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay.

Il doit également être compatible avec le SCOT de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay.

Il doit en dernier lieu être compatible avec les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional d'Armorique (PNRA) 2009-2021.

6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE DE L'AULNE

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même code.

La commune de Châteaulin est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2016-2021, adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 04 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2015.

La commune de Châteaulin est également intégralement comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Aulne, SAGE approuvé le 1^{er} décembre 2014.

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont des outils de planification réglementaires chargés d'assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques. Ils fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et définissent les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin versant, ainsi que les règles d'encadrement des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La stratégie des SDAGE consiste à concilier le développement équilibré des différents usages de l'eau avec la protection de ce patrimoine commun.

Le bassin Loire-Bretagne correspond au bassin hydrographique de la Loire et de ses affluents, depuis le Mont Gerbier-de-Jonc jusqu'à Nantes, l'ensemble des bassins de la Vilaine et des côtiers bretons, ainsi que les bassins côtiers vendéens et du marais poitevin. Au total, il s'étend sur un territoire de 156 000 km² (soit 28 % du territoire de la France continentale) qui intéresse 10 régions administratives, 36 départements et plus de 7 300 communes.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Mais il apporte deux modifications de fond :

- **Le rôle des commissions locales de l'eau et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) est renforcé** pour permettre la mise en place d'une politique de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente, en lien avec les problématiques propres au territoire concerné.

- **La nécessaire adaptation au changement climatique est mieux prise en compte.** Priorité est donnée aux économies d'eau, à la prévention des pénuries, à la réduction des pertes sur les réseaux, à tout ce qui peut renforcer la résilience des milieux aquatiques.

Autre évolution, le SDAGE s'articule désormais avec :

- > le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) défini à l'échelle du bassin Loire-Bretagne,
- > les plans d'action pour le milieu marin (PAMM) définis à l'échelle des sous-régions marines.

Principaux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

(www.eau-loire-bretagne.fr)

LE SAGE DE L'AULNE

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constitue un outil de planification locale de l'eau, sur le modèle des documents locaux d'urbanisme. Fortement révisé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, le SAGE comporte désormais un règlement et un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

Le périmètre du SAGE a été défini par arrêté préfectoral du 27 juillet 2000 modifié par les arrêtés des 4 août 2000, 17 janvier 2003 et 9 novembre 2011.

La Commission Locale de l'Eau (CLE) a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 janvier 2001. Sa composition a été arrêtée par l'arrêté préfectoral du 28 juin 2012 et le dernier arrêté de modification de la CLE date du 26 mars 2013.

La structure porteuse du SAGE est l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion du bassin versant de l'Aulne (EPAGA), syndicat mixte créée en mars 2008.

Le périmètre du SAGE se caractérise comme suit :

- 1 892 km²,
- 3 départements : Finistère, Côtes d'Armor et Morbihan,
- 90 communes,
- Le 3^{ème} bassin hydrographique de Bretagne après la Vilaine et le Blavet.

Le périmètre actuel du SAGE de l'Aulne englobe les bassins versants de l'Aulne ainsi que ceux des cours d'eau côtiers dont l'embouchure est située entre l'anse de Krouse et la pointe des espagnols (bassin versant de la Douffine, de la rivière du Faou et petits côtiers en partie Sud de la Rade de Brest). Le bassin comprend les principaux affluents de l'Aulne : Hyères, Squiriou, Ellez, Ster Goanez, la Douffine ; la retenue de Saint-Michel à Brennilis et trois cours d'eau canalisés qui forment le canal de Nantes à Brest.

En raison de sa superficie, de son abondance hydrologique et de sa situation centrale, ce bassin est considéré comme un grand réservoir Breton.

Les principaux enjeux du SAGE de l'Aulne sont les suivants :

- **La restauration de la qualité des eaux pour la production d'eau potable,**
- **L'accroissement des débits d'étiage,**
- **La préservation du potentiel biologique,**
- **Le rétablissement de la libre circulation du saumon atlantique et des autres espèces migratrices,**
- **Le maintien de l'équilibre écologique de la Rade de Brest et protection des usages littoraux,**
- **Le risque inondation.**

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le P.L.U. de Châteaulin est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE de l'Aulne et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau.

La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

- **préserver, par un classement en zone naturelle, la vallée de l'Aulne, ses abords ainsi que les principaux affluents,**
- **mieux prendre en compte la problématique de préservation des zones humides.** A l'appui de l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle de la commune en 2012 par l'EPAGA, la collectivité a identifié ces zones humides et mis en place des outils pour les préserver : trame et règlement spécifiques.
- **Mieux prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Inondation »,** en excluant des zones constructibles tous les secteurs non urbanisés concernés par la zone « rouge » du PPRI. Cette servitude d'utilité publique figure en outre, dans les pièces annexes du PLU. Les principaux secteurs concernés par cette disposition sont les suivants :
 - Les secteurs d'habitat diffus bordant l'Aulne depuis Lostang jusqu'à Coatigaor,
 - Les secteurs d'habitat diffus bordant l'Aulne et l'avenue Louison Bobet et se prolongeant jusqu'à la Beurrerie (à l'exception du lotissement d'habitation),
 - Les emprises foncières non bâties de la Ville Jouan,
 - Les emprises foncières non artificialisées dans le secteur de Rodaven (la zone 1Nat du POS),
- **recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère de la commune.** La protection de cette trame bocagère est assurée par le repérage de la grande majorité des éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, en vérifiant les systèmes d'assainissement possibles sur l'ensemble des zones constructibles.** La commune a vérifié que toutes les zones constructibles non bâties U et AU prévues au P.L.U., puissent bénéficier d'un système d'assainissement. Aussi, il ressort que toutes les zones U et AU retenues au PLU sont couvertes par le zonage d'assainissement collectif des eaux usées. La capacité de la station d'épuration de Châteaulin est de 25 000 EH. Les besoins supplémentaires de la station d'épuration en matière d'assainissement collectif sont estimés à environ 2 284 EH, soit 9,1% de sa capacité nominale. Aussi, les futurs flux sont estimés à 16 518 EH, soit 66% de la capacité nominale de la station d'épuration de Châteaulin. Le projet de PLU est donc compatible avec la capacité de la station d'épuration de Châteaulin.
- **vérifier que toutes les zones U ou AU pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable, que la capacité de production et d'alimentation était suffisante et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.**
- **Déclasser toutes les zones urbaines ou à urbaniser issues du POS et inventoriées en zones humides** en les intégrant dans un zonage à dominante naturelle (exemples de l'avenue Louison Bobet ou du site de Rostomic),
- Prendre en compte **les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection des eaux**, en tant que servitudes d'utilité publique et dans le règlement graphique du PLU, au travers d'une trame spécifique.

6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA CCPCP

Extrait de l'Art. L.131-4 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ».

La commune de Châteaulin est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay.

Le SCOT de la CCPCP a été approuvé par le conseil communautaire du 08 juin 2016.

Le SCOT comporte un Document d'Orientations et d'Objectifs qui traduit règlementairement le PADD en objectifs d'aménagement et d'urbanisme. Ces objectifs constituent le cadre pour les documents d'urbanisme inférieurs (Plan Local d'Urbanisme, Programme Local de l'Habitat...) qui auront pour mission de les mettre en œuvre en étant compatibles avec le SCOT.

Le tableau de synthèse ci-dessous décrit la compatibilité entre le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT et le PLU de Châteaulin.

Les axes de développement ne concernant pas la commune de Châteaulin (exemple de l'axe 1.4 sur le volet littoral) ne sont pas décrits ci-après.

OBJECTIFS RETENUS PAR LE DOO	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
1.1 Organiser des échanges dynamiques de Châteaulin au littoral pour structurer une armature urbaine porteuse de cohésion et un espace économique fort avec Pont de Buis et Pleyben	
<p>⇒ S'appuyer sur Châteaulin, Plomodiern et Plonevez-Porzay pour développer, à l'échelle du territoire, un réseau équilibré de pôles urbains supports de services et fonctions urbaines renforcées.</p>	<p>⇒ Le PADD soutient le développement de Châteaulin, pôle principal du SCOT, au travers d'une prévision de croissance démographique ambitieuse (+0,75%/an), d'un renforcement de son poids économique (mise à disposition d'environ 25 hectares d'emprises foncières sur le pôle économique Est) et d'une programmation d'équipements publics ou d'intérêt général conséquente (confortement du pôle d'équipement de Park Bihan en tant que pôle d'intérêt communautaire).</p> <p>⇒ Le développement du site Pouillot/Lospars constitue un objectif majeur du PLU qui se traduit par le renforcement des ZA existantes.</p> <p>⇒ Le PLU prévoit une vaste coupure d'urbanisation entre la ville de Châteaulin et Run Ar Puns, par le biais de zonages adaptés (classement en A et N). Les secteurs d'urbanisation future prévus au POS sont réduits à Stang Forn, afin de conforter cette coupure d'urbanisation.</p> <p>⇒ Dans le cadre d'un renforcement des fonctions de la ville de Châteaulin, le PLU retient un certain nombre de dispositifs : identification d'un linéaire de restriction de changement de destination des commerces en centre-ville, définition d'une orientation d'aménagement et de programmation pour le plateau de la Gare, renforcement du pôle d'équipement de Park Bihan dans une logique communautaire, limitation de l'urbanisation linéaire le long de l'Aulne (en direction de Coatigaor et de l'avenue Louison Bobet= préserver des espaces paysagers de qualité).</p> <p>⇒ Le PLU soutient la porte d'entrée ferrée du territoire, au travers notamment de la définition d'une OAP sur le plateau de la Gare, dans une logique de mixité des fonctions urbaines.</p> <p>⇒ Le PLU accompagne le développement des équipements et services de niveau supérieur sur Châteaulin, au travers de la définition de zonage UHa et UHb autorisant les activités compatibles avec l'habitat, sans contraintes de densité.</p> <p>⇒ Le PLU soutient également le développement d'équipements à l'échelle intercommunale, au travers de la création de zonages spécifiques UE et 1AUe dans le secteur de Park Bihan.</p>

<p>⇒ Articuler l'armature urbaine avec le développement d'une offre numérique et en transport qui accroît l'accessibilité locale et globale du territoire.</p> <p>⇒ Développer une offre en logements qui renforce les polarités et l'accès aux mobilités.</p>	<p>⇒ Le PADD soutient le franchissement de l'Aulne. Cela se traduit par l'inscription d'un tracé indicatif de voirie pour la réalisation d'un nouvel ouvrage depuis la rue Graveran jusqu'à la rue Raoul Anthony.</p> <p>⇒ Le projet de PLU prévoit un développement de l'urbanisation pour l'habitat principalement à partir de l'agglomération de Châteaulin et plus ponctuellement dans 2 secteurs (Kerguestec et la Beurrerie) situés en continuité de Port-Launay. Cette orientation permettra de limiter les déplacements routiers internes.</p> <p>⇒ Le projet de PLU traduit les intentions de la commune et des autres partenaires, dans une OAP sur le pôle gare.</p> <p>⇒ Le PADD retient la réalisation d'une aire de covoiturage en portion Ouest de l'agglomération.</p> <p>⇒ Le document graphique fait apparaître l'ensemble des itinéraires de randonnée (sur la base de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme).</p> <p>⇒ Le PADD communal retient un objectif de logements à 20 ans (à la date du débat en conseil municipal, soit 2015) de 500 unités, soit 25 logements/an. Cet objectif est bien supérieur à la moyenne réalisée sur les 10 dernières années (17 logements/an sur la période 2005-2014).</p>
<p>1.2 Préserver le maillage écologique pour fortifier la qualité environnementale maritime et continentale du territoire</p>	
<p>⇒ Préserver les réservoirs biologiques et les continuités naturelles majeures nécessaires à leur fonctionnement.</p>	<p>⇒ Le document graphique du PLU traduit au travers d'un zonage de type N, les réservoirs de biodiversité (le bois du Chap, Prat Ar Rouz et Bois Saint Gildas) et les continuités naturelles (la vallée de l'Aulne), sur la base de l'évaluation environnementale.</p> <p>⇒ Le PLU ne comporte aucune zone constructible dans les réservoirs biologiques ou les continuités naturelles, contrairement au POS qui prévoit notamment des développements urbains dans les secteurs de Coatigaor, Kergonguis ou de l'avenue Bobet)</p>

<p>⇒ Entretien la dynamique bocagère et forestière support d'une trame verte fonctionnelle.</p> <p>⇒ Protéger les zones humides, cours d'eau et milieux associés pour assurer le rôle écologique de la trame bleue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le PLU classe les rives de l'Aulne en zone N, à l'exception des espaces densément urbanisés de l'agglomération. ⇒ Le PLU limite le développement urbain le long des axes de communication, de manière à préserver des zones tampons entre l'urbanisation et les réservoirs biologiques (exemples des routes de Dinéault, Pleyben ou Port-Launay). ⇒ Le PLU identifie les continuités naturelles majeures, par un zonage de type N : <ul style="list-style-type: none"> - La vallée de l'Aulne (hors espaces densément urbanisés de la ville), - Le bois du Chap et sa connexion avec la vallée de l'Aulne, - Les vallons urbains (Banine, Notre Dame), - Les secteurs bocagers et de Landes à Prat Ar Rouz, - Les vallons dans l'espace rural. ⇒ Le PLU prévoit plusieurs espaces de respiration au sein de l'agglomération. Ces secteurs sont classés, soit en N, soit en NL (espace à dominante naturelle à aménager et ouvrir au public).Le maillage des espaces à dominante naturelle dans la ville est renforcé : les rives du Canal, les abords du Château, les vallons urbains et les poumons verts. ⇒ Le PLU identifie les boisements les plus significatifs au titre des espaces boisés classés. Une attention particulière a été portée sur la préservation des boisements en bordure de l'Aulne. Certains boisements identifiés en EBC au POS et couverts par une zone humide sont déclassés. ⇒ Le PLU identifie, sur la base d'un inventaire, l'ensemble du maillage bocager de Châteaulin, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme= 101 kilomètres. Cette protection est fondamentale dans le cadre d'une maîtrise des ruissellements et de la lutte contre les inondations. ⇒ Les OAP comportent des mesures visant à préserver les talus et haies existants dans les futures opérations d'aménagement. Elles comprennent également des dispositions visant à établir en lisière de l'urbanisation des talus et des haies. ⇒ Les zones humides sont identifiées sur le document graphique par une trame spécifique qui renvoie à des prescriptions particulières dans le règlement écrit.
--	---

1.3 Valoriser la diversité et la typicité paysagères pour révéler le Pays de Châteaulin et du Porzay au sein de l'armature finistérienne et structurer les liens internes au territoire

<p>⇒ Garantir la lisibilité des entités paysagères qui structurent et affirment l'identité du territoire.</p> <p>⇒ Valoriser l'accès aux patrimoines.</p>	<p>⇒ La dimension paysagère est au cœur du projet de PLU de Châteaulin, au travers notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La définition d'une vaste coupure d'urbanisation entre la ville et Run Ar Puns, de manière à préserver les vues sur la ville, - La délimitation d'une agglomération compacte et concentrique, avec des extensions urbaines localisées au plus près de la ville, - La préservation des rives de l'Aulne, - La protection des paysages ruraux (plateaux agricoles) par l'interdiction du mitage, - La préservation des boisements, talus et zones humides= image du paysage rural de Châteaulin, - Mesures d'accompagnement pour limiter l'impact des futures constructions dans le site (OAP). - La maîtrise de l'urbanisation linéaire en entrée de ville (exemples des routes de Crozon, Port Launay ou Pleyben). <p>⇒ Le PLU inventorie les éléments les plus significatifs du patrimoine local (la gare, la mairie, les chapelles, les maisons éclusières...) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à assurer leur protection.</p>
---	---

2.1 Développer les filières productives locales et créer les conditions pour leur montée en gamme en structurant un espace économique lisible et attractif à la jonction des flux N165/N164

<p>⇒ Protéger durablement un espace agricole productif et préserver la fonctionnalité des exploitations en tenant compte des évolutions de leurs filières économiques.</p>	<p>⇒ Le PLU a pour ambition de réduire de la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2006-2015. Aussi, sur cette période, la consommation d'espaces a été de 46,60 hectares, soit 4,66 hectares/an. Cette consommation d'espaces se répartit entre l'habitat (15,36 hectares) et les activités-équipements (31,33 hectares).</p> <p>⇒ Le projet de PLU prévoit des potentiels fonciers pour l'habitat de 29,31 hectares dont 14,90 hectares dans l'enveloppe urbaine et 14,41 en extension urbaine, à l'horizon 2035. Cela correspond à une consommation foncière annuelle de 1,45 hectares (sur la période 2017-2035).</p>
---	--

<p>⇒ déployer les fonctions industrielles, logistiques et tertiaires du pôle économique Est au travers d'une offre foncière et une gestion des flux adaptés aux différents types d'entreprises et leur activité.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU prévoit des potentiels fonciers pour les activités et les équipements de 25,75 hectares, soit une consommation foncière annuelle de 1,43 hectare (sur la période 2017-2035).</p> <p>⇒ Le projet de PLU s'inscrit par conséquent dans une logique de modération de la consommation d'espaces.</p> <p>⇒ Le projet de PLU retient environ 14,40 hectares pour l'habitat en extension de l'agglomération de Châteaulin. Il s'attache également à définir des extensions urbaines équilibrées entre la rive gauche et la rive droite de l'agglomération. Aucune extension pour l'habitat n'est prévue en dehors de l'agglomération.</p> <p>⇒ Les potentiels fonciers pour l'habitat sont sensiblement réduits, par rapport au POS = suppression de nombreux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs situés au-delà de la ligne de crête de Laezron, - Secteurs concernées par des zones humides à Rostomic, - Secteurs présentant une topographie marquée à Stang Forn, - Secteur surplombant le Canal au Juvénat. <p>⇒ Une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces de l'agglomération a été réalisée. Il ressort que près de 329 logements peuvent être mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 57% des potentiels de logements (objectif du SCOT : 35%).</p> <p>⇒ Le projet de PLU fixe en cohérence avec le SCOT (densité brute moyenne en extension de 19 logements/hectare) une densité différenciée selon les secteurs. La moyenne de 19,6 logements/hectare est obtenue sur l'ensemble de la commune.</p> <p>⇒ Les extensions urbaines s'inscrivent en continuité de l'agglomération de Châteaulin.</p> <p>⇒ Le projet de PLU prévoit une enveloppe foncière pour le développement du pôle économique Est de 23 hectares (sans compter les disponibilités foncières encore existantes sur la ZA de Penn Ar Roz).</p>
--	--

2.2 Diversifier l'activité économique et la diffuser dans le territoire en promouvant une offre de service et artisanale qui appuie la vie des bourgs et valorisent leurs spécificités	
⇒ Accroître l'offre artisanale et tertiaire de centre.	⇒ Le règlement des zones UH favorise l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (activités tertiaires ou de bureau). Ce règlement ne comporte pas de dispositions limitant la densité (hormis les hauteurs et les implantations), de manière à favoriser des projets urbains denses.
⇒ Faire émerger et structurer une chaîne de valeur touristique.	⇒ En matière de tourisme, le camping de Rodaven est conforté au travers d'un zonage de type UL permettant son développement. Toutefois, les emprises foncières non bâties situées dans la zone rouge du PPRI sont classées en N au projet de PLU.
⇒ Améliorer l'attractivité commerciale des centres urbains.	⇒ Le projet de PLU a retenu plusieurs secteurs stratégiques de renouvellement urbain au sein du centre urbain : le plateau de la Gare, la place du Champ de Foire et ses abords, ainsi que l'avenue de Quimper (présence de friches artisanales).
	⇒ Le règlement du PLU interdit le changement de destination des commerces et des services sur certains linéaires commerciaux du centre-ville (les quais, les abords de l'Eglise et la Grand Rue).
	⇒ Le règlement du PLU permet dans les zones UH, la vocation commerciale.
	⇒ Le PADD communal entend assurer une complémentarité entre l'offre commerciale de centre-ville et l'offre commerciale périphérique (ZA de Penn Ar Roz). Aussi, cela se traduit par l'introduction dans le règlement écrit du PLU de dispositions visant à limiter l'implantation de certaines activités au sein des ZA existantes (types de commerces et surfaces).
⇒ Organiser l'offre en commerce pour préserver la vitalité des centres et renforcer le pôle commercial structurant de Châteaulin.	⇒ La ZA de Penn Ar Roz est classée en UiB, de manière à favoriser une urbanisation de qualité et des aménagements paysagers qualitatifs.
⇒ DACOM	

2.3 Optimiser les urbanisations pour proposer des espaces de qualité, fonctionnels et répondant aux nouveaux modes d'habiter et de travailler

<p>⇒ Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans le cadre d'un aménagement compact et attractif.</p> <p>⇒ Développer la qualité des parcs d'activités dans une logique d'unité et de promotion de l'image du territoire et des entreprises.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU délimite toutes les extensions urbaines en continuité de l'agglomération principale.</p> <p>⇒ Le projet de PLU a recensé, dans le cadre d'une analyse foncière fine, tous les potentiels fonciers mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (en dehors des secteurs à risque, enclavés et naturels).</p> <p>⇒ Cette orientation permettra de limiter les déplacements automobiles à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>⇒ Le projet de PLU met en évidence la nécessité de diversifier les formes urbaines, au travers notamment d'un assouplissement des règles et de densités relativement importantes.</p> <p>⇒ Les espaces publics majeurs à l'échelle de la ville bénéficient d'un classement en N ou NL, de manière à assurer leur pérennité. En outre, le projet de PLU soutient l'acquisition d'un parc arboré situé en arrière de l'Eglise (emplacement réservé), de manière à en faire un poumon vert en cœur de ville.</p> <p>⇒ Tous les secteurs classés en 1AUhb et 1AUi bénéficient d'une OAP, de manière à assurer une intégration environnementale et paysagère de qualité.</p>
---	---

2.4 Diversifier l'offre en logement et améliorer son accessibilité dans le cadre d'un équilibre entre le littoral et arrière-pays

<p>⇒ Développer une offre de logements adaptée aux différents publics et facilitant leur choix d'installation au regard de leurs besoins professionnels.</p> <p>⇒ Renforcer la politique de réhabilitation des logements pour améliorer le confort des populations et contribuer à la vitalité des espaces bâtis existants.</p>	<p>⇒ L'objectif de diversification de l'offre de logements se déploie au travers notamment d'une densité différenciée selon les caractéristiques urbaines et la distance du centre-ville.</p> <p>⇒ L'hypothèse de production de logements retenue par la commune intègre la réduction de la vacance (10 logements à remettre sur le marché).</p> <p>⇒ Le projet de PLU prévoit au sein des secteurs UH et 1AUhb de plus de 10 logements, la réalisation de 33% de logements aidés. Aussi, le projet prévoit la réalisation d'environ 119 logements aidés répartis sur l'ensemble de l'agglomération.</p> <p>⇒ Le projet de PLU a identifié 38 bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N, sur la base d'une méthodologie (hors sites d'exploitation, qualité architecturale du bâtiment, présence des réseaux) et de plusieurs visites sur le terrain.</p>
---	--

2.5 Assurer une gestion environnementale hautement qualitative, qui soutienne le développement et valoriser les ressources naturelles du territoire

<p>⇒ Orienter l'aménagement du territoire en faveur de la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU comporte dans les annexes, l'actualisation du zonage d'assainissement. Il ressort que toutes les zones U et AU sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. A la lecture de cette étude, les flux futurs engendrés par le développement de l'urbanisation (habitat et activités) sont estimés à 16 518 EH, soit 66% de la capacité nominale de la station d'épuration.</p> <p>⇒ Le projet de PLU comporte dans les annexes, un zonage d'assainissement pluvial. L'article 4 du règlement du PLU fait référence à cette étude en indiquant que « <i>les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal</i> ».</p> <p>⇒ Les annexes du PLU comportent toutes les servitudes d'utilité publique, dont les 4 périmètres de protection de captage faisant l'objet d'arrêtés préfectoraux.</p> <p>⇒ En matière de formes urbaines, le projet de PLU prescrit une densité minimale par secteur. Les OAP définissent également des recommandations en matière d'orientation.</p>
<p>⇒ Garantir la pérennité des usages de l'eau sur le long terme.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU ne fait pas obstacle au développement de l'énergie éolienne, dans la mesure où le règlement des zones A et N permet la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.</p>
<p>⇒ Concevoir un urbanisme économe en énergie et favorisant la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU tient compte du PPRN « inondation » dans les servitudes d'utilité publique. Il classe également en zone N tous les terrains concernés par la zone rouge du PPRN « inondation » = déclassement de nombreux secteurs constructibles au POS en vigueur ;</p>
<p>⇒ Poursuivre la politique de gestion des déchets associant valorisation et préservation.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU tient compte du PPRN « mouvement de terrain » en classant les secteurs les plus vulnérables en zone N ;</p>
<p>⇒ Minimiser l'exposition des personnes et activités aux risques et nuisances.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU intègre également le phénomène de submersion marine en identifiant sur le document graphique les différentes zones (aléa for, moyen et futur) et en y associant des dispositions réglementaires (article R.151-34(1°)).</p> <p>⇒ Le projet de PLU intègre la problématique de la ressource en eau en identifiant sur le document graphique les périmètres de captage et forage.</p> <p>⇒ Le projet de PLU tient compte de la canalisation de gaz, dans le secteur de Lospars, par le biais d'une inscription à l'OAP de la zone 1AU de Coatiborn.</p> <p>⇒ Le projet de PLU tient compte dans les annexes, du classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p>

6.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA CCPCP

Selon l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le conseil communautaire a adopté le P.L.H. le 15 octobre 2014. Le PLH prévoit la construction de 750 logements nouveaux entre 2014 et 2019 dont 235 logements aidés. Le programme s'organise autour de 4 orientations déclinées en 14 actions.

6.2.1. Présentation du scénario de développement du Pays de Châteaulin et du Porzay sur la période 2014-2019

Estimation des besoins en logements pour la période 2014-2019

Le PLH se base sur les travaux réalisés pour la mise en place du SCoT ; le « scénario de référence » retenu dans le projet de SCoT appliqué de façon linéaire sur la durée du PLH (2014-2020) entraînerait sur cette période une production très importante de logements, environ 1 000 logements.

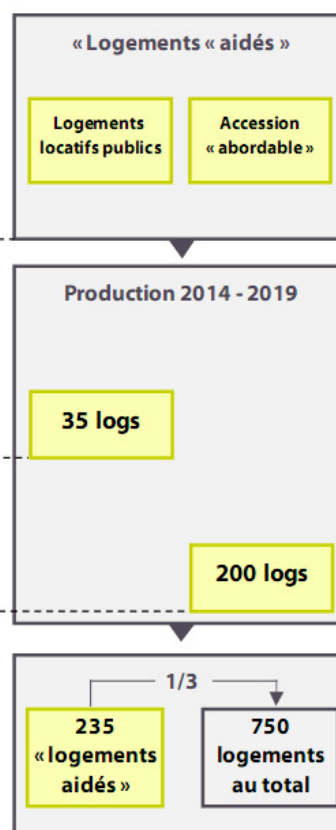
Or, on constate que les tendances de variations de logements sur une décennie (entre 1999 et 2009) et de constructions sur une période récente identique à celle d'un PLH (2006-2011) ont été nettement inférieures au rythme de production défini par le SCoT.

C'est pourquoi il est proposé que la période du PLH constitue une phase « transitoire » permettant de mettre en place l'ensemble des dispositions et dispositifs permettant d'accroître par étape l'attractivité du territoire et la construction de nouveaux logements.

Afin de définir les besoins en logements sur la période 2014-2019, la collectivité a donc adopté une approche « pragmatique » décrite ci-après :

Hypothèses :

- a. Garder l'ambition du projet de SCoT qui tend vers un territoire attractif, notamment pour une population productive, constituée de ménages aux ressources moyennes. Produire des logements répondant aux besoins de ces ménages, en logements locatifs publics et en accession « abordable » à la propriété, associés dans une notion générique de « **logements aidés** ».
- b. Maintenir un effort de **programmation des logements locatifs publics** en majorant raisonnablement la programmation observée sur la période récente (25 logements entre 2006 et 2011). Prendre en compte la demande en logements de ce type sur le territoire (107 demandes au 1^{er} janvier 2013).
- c. Maintenir l'effort de production de **construction neuve « abordable »** en pérennisant la production observée sur la période récente (181 PTZ dans la construction neuve entre 2006 et 2011, 21 PSLA).
- d. Maintenir **un tiers de logements « aidés »** dans la production globale de logements. Ce qui signifie une production globale de logements également supérieure à celle de la période récente (202 logements « aidés » sur 663 constructions neuves entre 2006 et 2011, soit 31%). Le territoire gagne donc de l'attractivité entre 2014 et 2019.



Aussi, les besoins en logements du Pays de Châteaulin et du Porzay pour la période 2014 – 2019 sont définis à hauteur de 750 logements, soit une moyenne de 125 logements par an.

L'hypothèse est donc que la répartition entre résidences principales et résidences secondaires durant la période transitoire 2014-2019, soit la même que celle constatée entre 1999 et 2009 (en part et non en volume).

Pour atteindre cet objectif, la répartition des 750 nouveaux logements doit être la suivante :

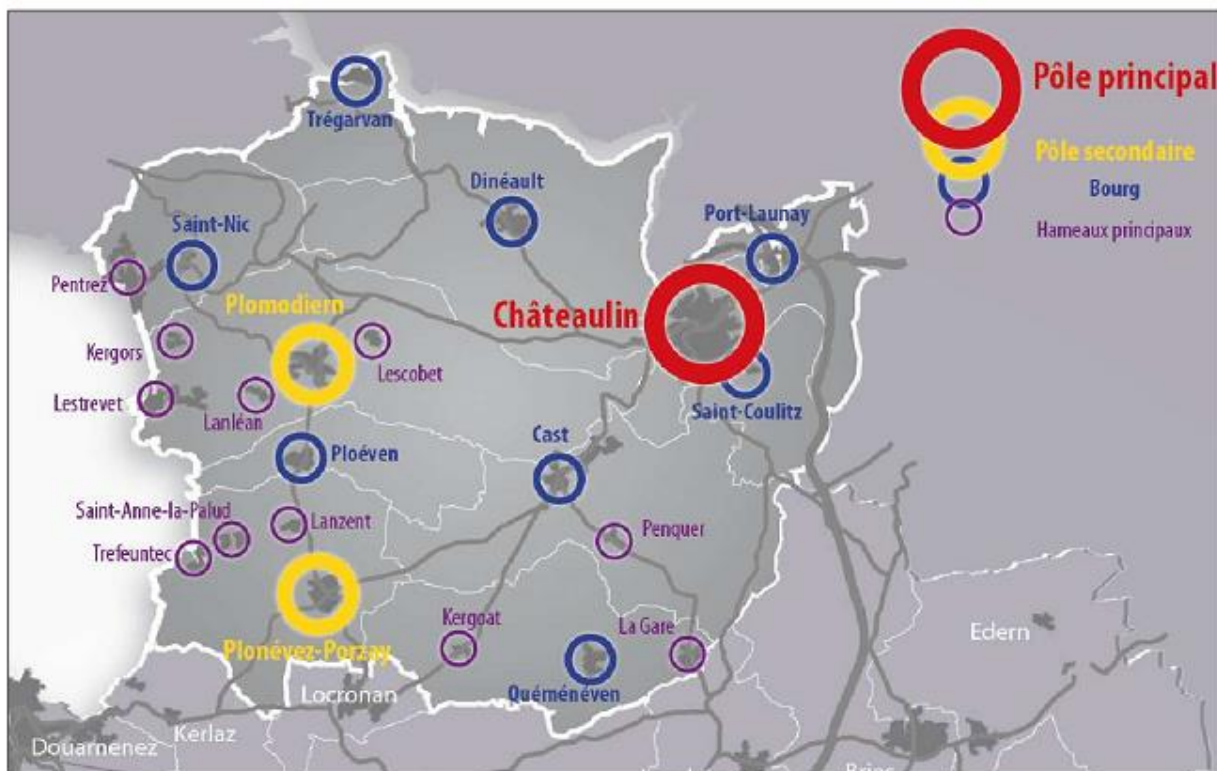
Production de logements 2014-2019			
Parc total logements	Résidences principales	Résidences secondaires ou occas.	Logements vacants
750 logs	600 logs	170 logs	-20 logs*

** l'objectif est donc de sortir au moins 20 logements de la vacance durant la durée du PLH (qui deviendront donc soit des résidences principales, soit des résidences secondaires).*

6.2.2. Territorialisation par commune des besoins en logements entre 2014 et 2019

Deux principes de répartition par commune sont proposés :

- **1er principe** : le respect de la typologie des polarités définies dans le SCOT du Pays de Châteaulin et du Porzay (cf. carte ci-dessous) ;




- **2ème principe** : allouer à chaque « famille » et à chaque commune, une captation de logements en tenant compte des tendances observées sur les périodes 1999-2009, 2001-2011 et 2006-2011.

La commune de Châteaulin, est identifiée comme « pôle principal ».

Le pôle principal a vocation à renforcer fortement sa vitalité résidentielle et économique afin d'étendre son rayonnement et de diffuser ses dynamiques grâce au réseau de bourgs et de villages du territoire qui l'appuient. Ayant un rôle majeur pour le développement des transports et des fonctions supérieures nécessaire au positionnement économique, il organise les grands flux internes et externes et assurer l'élévation du niveau des services bénéficiant à l'ensemble du territoire et à son attractivité.

Conformément à ces principes, les besoins en logements par commune, sur la durée du PLH et en moyenne annuelle sont les suivants :



	Proposition % de captation 2014-2019	Production de logements 2014-2019	
Châteaulin	21%	160	27/an
Plomodiern	19%	145	23/an
Plonévez-Porzay	16%	120	20/an
Cast	11%	80	13/an
Saint-Nic	9%	70	12/an
Dinéault	6%	45	8/an
Quéménéven	6%	45	8/an
Ploéven	4%	30	5/an
Saint-Coulitz	4%	30	5/an
Port-Launay	2%	15	3/an
Trégarvan	1%	10	2/an
Châteaulin-Porzay	100%	750 logs	125/an

La territorialisation des besoins en logements n'est pas à considérer comme un élément de contrainte pour les communes mais comme un indicateur servant à suivre le rythme de construction et le respect de l'équilibre de la production de logement sur le territoire communautaire au cours du PLH.

Par rapport au desserrement des ménages, le PLH tend à limité la baisse de la taille des ménage et souhaite qu'il **ne descende pas sous une taille moyenne de 2,10 personnes par ménages en 2019**.

6.2.3. Orientations du PLH 2014-2019

Orientation 1 : Une stratégie foncière au service de l'attractivité des centres villes et bourgs

- Repérer le gisement de foncier et immobilier mutable
- Constituer des réserves foncières et immobilières
- Densifier le tissu urbain grâce à la division parcellaire
- Intégrer la qualité des formes urbaines dans les documents d'urbanisme

Orientation 2 : La réhabilitation du bâti ancien au service de la revitalisation des centres villes et bourgs

- Mener un programme d'amélioration de l'habitat privé
- Soutenir l'accession « abordable » dans l'ancien avec travaux
- Mener des opérations d'acquisition / amélioration
- Réhabiliter les parcs de logements locatifs publics

Orientation 3 : L'accès au logement pour tous

- Produire des logements locatifs publics diversifiés
- Héberger et loger les personnes âgées et handicapées
- Favoriser l'accession abordable dans le neuf

- Accompagner les propriétaires dans leur projet d'accession

Orientation 4 : La gouvernance locale, une vision communautaire de l'habitat

- Animer un réseau partenarial
- Observer et suivre les dynamiques de l'habitat sur le territoire

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU de Châteaulin est compatible avec les orientations du PLH de la CCPCP, en veillant notamment : à :

→ **Viser un développement en matière de population et de logements cohérents avec les objectifs du PLH.**

La population communale devrait atteindre environ **6 035 habitants d'ici 2035 (+ 838 habitants par rapport à 2015)**.

Le PLH vise une croissance moyenne de +1% / an pour l'ensemble de la CCPCP pour 2014-2019, et la croissance de la période suivante devrait être plus soutenue. La commune vise un **taux de croissance annuelle de population de +0,75 %**, ce qui contraste avec la période 2007-2012.

Pour conforter son **rôle de pôle principal** », le PLH retient pour Châteaulin une **production de 27 logements / an en moyenne (pour la période 2014-2019)**, soit 21% de la production totale communautaire. Le rythme de construction retenu pour le PLU, est de 25 logements/an, soit une production bien supérieure à la période 2005-2014.

Le PLH impose de produire 30 % de la future production de logements dans le tissu urbain, c'est-à-dire dans les zones U du PLU (dents creuses, ...). Pour Châteaulin, une **estimation a permis de comptabiliser plus de 14,90 hectares d'espaces libres ou mutables situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération**, ce qui représente un **taux de renouvellement urbain de plus de 50%**.

→ **Diversifier l'offre de logements et développer une offre de diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété.** Le PLU s'attache à proposer une offre diversifiée de logements, dans le but de répondre aux besoins des différentes catégories de populations selon leurs parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale. Pour cela, le PLU a mis en place l'outil de **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme. Près de 11 sites sont concernés par cette disposition, pour un total **de 119 logements aidés**.

→ **Etablir une stratégie foncière et une hiérarchie dans l'ouverture à l'urbanisation.** La collectivité souhaite établir une stratégie foncière, dans le but de maîtriser les futures opérations de logements et les prix d'accès au logement. A ce jour, la commune possède quelques réserves foncières et entend poursuivre ses efforts dans l'acquisition de nouveaux terrains. Par ailleurs, un développement progressif de l'urbanisation est clairement affiché dans le PLU, qui doit établir une stratégie **d'aménagement à l'horizon 2035, avec des zones constructibles à court et moyen terme 1AUhb (environ 16,59 hectares) et des zones constructibles à plus long terme 2AUh (un peu plus de 4 hectares)**.

→ **Encadrer les futures opérations d'habitat.** Dans le PLU, la commune a souhaité définir des principes d'aménagements relatifs aux zones à urbaniser à court terme (1AUhb), à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. L'objectif est d'anticiper les

aménagements, de garantir une bonne fonctionnalité des futurs aménagements urbains et une certaine qualité dans les futures opérations.

Certains secteurs stratégiques classés en UHb sont également concernés = exemple du plateau de la Gare.

6.4. LA COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL D'ARMORIQUE

La commune de Châteaulin fait partie du Parc Naturel Régional d'Armorique (PNRA).

De ce fait, le PLU de la commune de Châteaulin doit être compatible avec les orientations de la Charte signée en 2009 pour la période 2009-2021.

Le tableau ci-après reprend les engagements de la Charte en matière d'aménagement du territoire et expose la manière dont le P.L.U de Châteaulin en tient compte.

ENGAGEMENT DE LA CHARTE DU PARC	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
AXE STRATEGIQUE 1 : CONFORTER LA RICHESSE ET L'ORIGINALITE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE QUI FONDENT LA QUALITE DE CADRE DE VIE DES HABITANTS	
Orientation opérationnelle 1.1 : garantir une gestion patrimoniale des milieux et espèces remarquables	
⇒ Les communes veilleront ainsi à prendre en compte les éléments remarquables de leur patrimoine naturel et paysager par un classement en zone N dont le règlement sera adapté.	⇒ Le P.L.U a délimité la trame verte et bleue sur l'ensemble de son territoire (voir plan graphique réglementaire sur les espaces contribuant aux continuités ⇒ Les espaces naturels couvrent près de 696,35 hectares, soit près de 34,56% de la superficie de la commune (contre 388 hectares au POS, soit 18,70% de la superficie de la commune).
Orientation opérationnelle 1.2 : conserver toutes ses fonctionnalités à la nature ordinaire	
⇒ Les communes s'engagent à préserver dans leur document d'urbanisme, les corridors écologiques identifiés	⇒ L'ensemble des espaces naturels a fait l'objet de mesures de protection dans le document d'urbanisme (zones N, NL, zones humides, espaces boisés classés).
Orientation opérationnelle 1.4 : construire et diffuser une culture commune du paysage	
⇒ Les communes s'engagent à élaborer avec l'appui du Parc des règlements de Zone de Publicité restreinte.	⇒ La commune de Châteaulin n'est pas dotée d'un règlement de zone de publicité restreinte.
Orientation opérationnelle 1.5 : inscrire l'urbanisme dans un développement soutenable	
⇒ Les communes prennent l'engagement d'orienter les formes d'urbanisation futures en cohérence avec les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la revitalisation des bourgs, la rénovation et la requalification du bâti ancien, ▪ Densifier au besoin les bourgs et les hameaux dispersés (sans compromettre la vocation agricole de ces espaces) ▪ Maintenir ou réinterpréter l'organisation et les formes traditionnelles de l'habitat. 	⇒ Le P.L.U prévoit une production de logements de près de 50% au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des secteurs situés en continuité de l'agglomération de Port-Launay. ⇒ Le projet de PLU réduit sensiblement la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente. ⇒ Près de 99% des potentiels fonciers à vocation d'habitat sont situés au sein ou en périphérie de l'agglomération de Châteaulin. ⇒ Le projet de PLU a retenu un potentiel de près de 76 logements en renouvellement urbain (sites de la Gare, de la route de Quimper, place du Champ de Foire...) ⇒ La densité moyenne retenue dans le projet de PLU, à savoir 19,60 logts/ha permettra d'assurer une densification de l'agglomération de Châteaulin. ⇒ Le P.L.U prévoit des dispositions visant à préserver l'organisation et les formes traditionnelles des hameaux anciens = définition de prescriptions architecturales pour les bâtiments pouvant de changer de destination identifiés au PLU.

ENGAGEMENT DE LA CHARTE DU PARC	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
AXE STRATEGIQUE 2 : CONJUGER L'EVOLUTION DES ACTIVITES DE L'HOMME ET LA VALEUR DES PATRIMOINES NATURELS, TERRESTRES, INSULAIRES ET MARITIMES	
Orientation opérationnelle 2.2 : organiser la multifonctionnalité des espaces forestiers	
<p>⇒ Les communes s'engagent à contribuer à la mise en place de démarches réglementaires d'organisation territoriale des projets de boisement à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.</p> <p>⇒ Les communes s'engagent à contribuer à l'évaluation de leur espaces boisés classés au regard des objectifs de qualité paysagère et de biodiversité.</p>	<p>⇒ La commune de Châteaulin a établi un inventaire des espaces boisés classés dans son document d'urbanisme.</p> <p>⇒</p>
Orientation opérationnelle 2.3 : organiser la maîtrise des activités de pleine nature	
<p>⇒ Les communes s'engagent à limiter la création de nouveaux sentiers ou circuits, sans avoir, au préalable, demandé l'avis du Parc et du Conseil général au regard du PDIPR.</p>	<p>⇒ L'ensemble des sentiers balisés a été répertorié sur le document graphique, en vertu de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.</p> <p>⇒ En outre, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs propositions ont été retranscrites sur le document graphique en matière de cheminement doux.</p>

7- ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

7.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, font l'objet de l'évaluation environnementale les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

En raison de la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire (ZSC « Vallée de l'Aulne), le PLU de la commune de Châteaulin est soumis à une évaluation environnementale.

Dans un contexte où les documents d'urbanisme évoluent et prennent de plus en plus en compte les considérations environnementales, la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) nécessite une réflexion sur l'aménagement en y intégrant la composante environnementale. Dans une démarche de développement durable du territoire, il s'agit d'aménager en limitant les impacts environnementaux et en prenant en compte les enjeux naturels auxquels sont soumises les communes urbaines telles que Châteaulin.

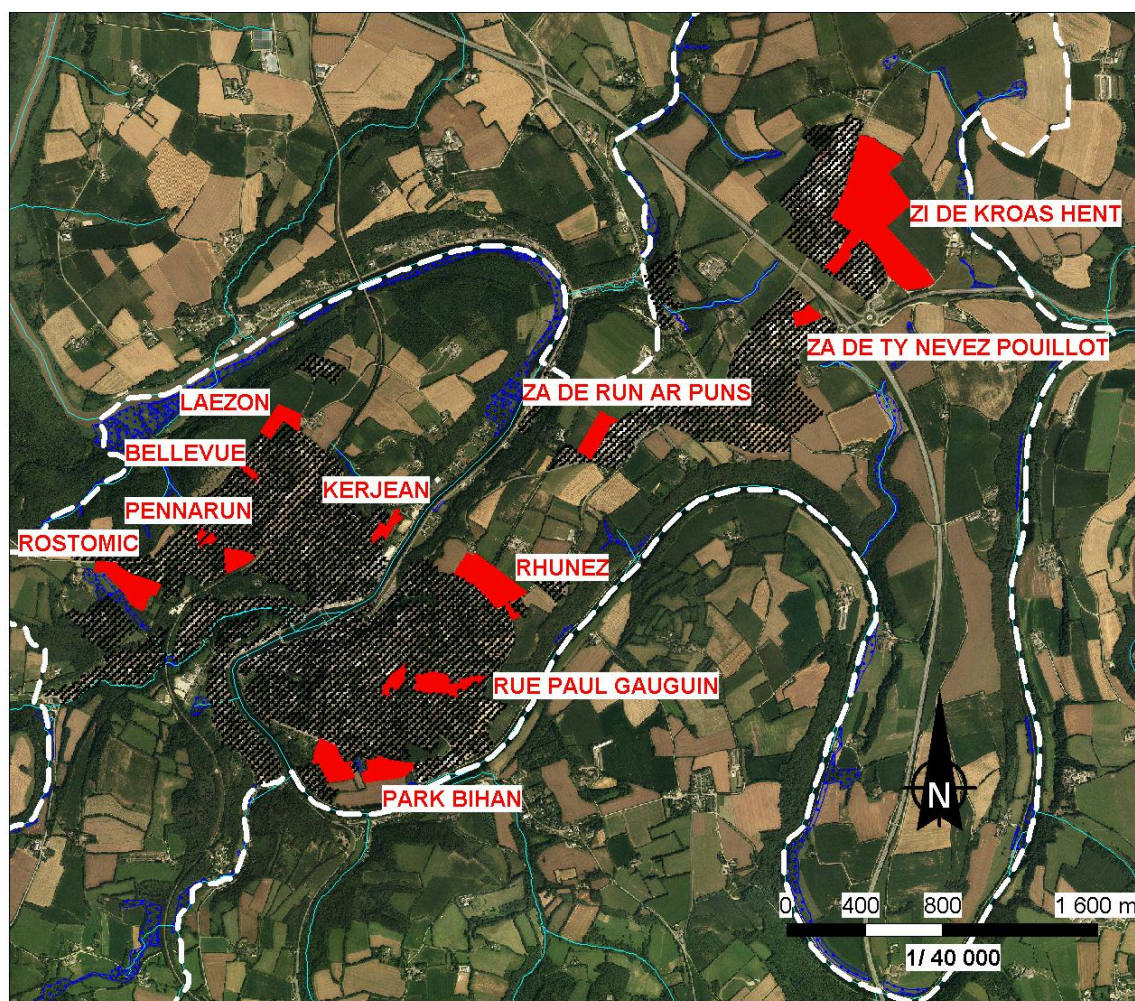
Ce chapitre vise à analyser les incidences prévisibles de la mise en œuvre du Plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, et particulièrement l'évaluation des incidences Natura 2000. Il décrit également les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

7.2. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U. de Châteaulin sont les zones à urbaniser « AU » qu'elles soient à vocation principale d'habitat, d'activités ou d'équipements.

Elles peuvent être localisées au sein ou en périphérie de l'agglomération de Châteaulin ou en extension du pôle urbain Est à vocation d'activités.

Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



7.2.2. Méthodologie de travail

Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'une visite de terrain en septembre ou octobre 2015.

Une fiche synthétique par zone AU est présentée ci-après. Elle mentionne :

- le zonage du P.L.U., la localisation, la surface ;
- la justification ;
- les éléments naturels protégés dans le P.L.U. ;
- les autres caractéristiques environnementales ;
- les mesures d'accompagnement du projet (validées par l'équipe communale) ;
- les incidences sur l'environnement ;
- les mesures complémentaires qui restent des propositions visant à réduire les impacts des projets d'urbanisme ;
- les liaisons douces : les tracés figurant au sein des zones à urbaniser peuvent être adaptés au projet d'urbanisme. Toutefois, le principe est à respecter.

Des cartes illustrent les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U. de Châteaulin. Elles permettent de localiser les éléments naturels protégés dans le P.L.U..

Les abréviations suivantes figurent sur les cartes.

Landes, fruticées et prairies	
P	Prairies permanentes
Terres agricoles	
TA	Terres agricoles (cultures, prairies temporaires)
Paysages artificiels	
J	Jardins
EV	Espaces verts

7.2.3. Le site de Bellevue – zone 1AUhb

Localisation	Nord du centre-ville	Surface en ha	0,53 ha
Justification	Site dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération Accès par l'impasse de Laëzon		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et haie en bordure		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des fourrés hauts développés sur des remblais. Des jeunes arbres sont présents sur le décrochement de terrain et le haut de la butte (frêne, chêne, saule, bouleau...).		
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	Ce site a été retenu pour limiter l'extension de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération.		
Mesures d'accompagnement du projet	Travaux en dehors de la période de reproduction de la grande majorité de la faune du bocage <ul style="list-style-type: none"> - Il faut éviter d'intervenir au printemps et en été (période de reproduction) et en plein hiver (destruction de l'habitat refuge). - La période la moins impactante est octobre-novembre. 		
Incidences sur l'environnement	Impacts sur le talus le long de l'impasse de Laëzon (création d'accès) Impacts sur des fourrés hauts qui correspondent au stade préforestier et qui sont favorables à bon nombre d'espèces du bocage		



Talus le long de l'impasse de Laëzon



Végétation arborescente sur les remblais de la zone 1AUhb

7.2.4. Le site de Laezron / Penmez – zone 2AUh

Localisation	Nord du centre ville	Surface en ha	2 ha
Justification	Site attenant à l'enveloppe urbaine de l'agglomération Accès par le lotissement		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et haie en bordure		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des terres agricoles.		
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	La zone à urbaniser a été revue à la baisse afin de limiter l'extension de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération. Afin de préserver le paysage, elle ne dépasse pas la ligne de crête.		
Mesures d'accompagnement du projet	Création de talus en limite de la zone agricole (transition paysagère)		
Incidences sur l'environnement	Extension de l'urbanisation en secteur rural Consommation de terres agricoles		



Terres agricoles en bordure du lotissement
« rue Ernest de Chamaillard »



Talus en bordure de la route de Quivit

Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U.
Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.

Zone urbaine U
Zone à urbaniser

Zone naturelle A
Zone naturelle N

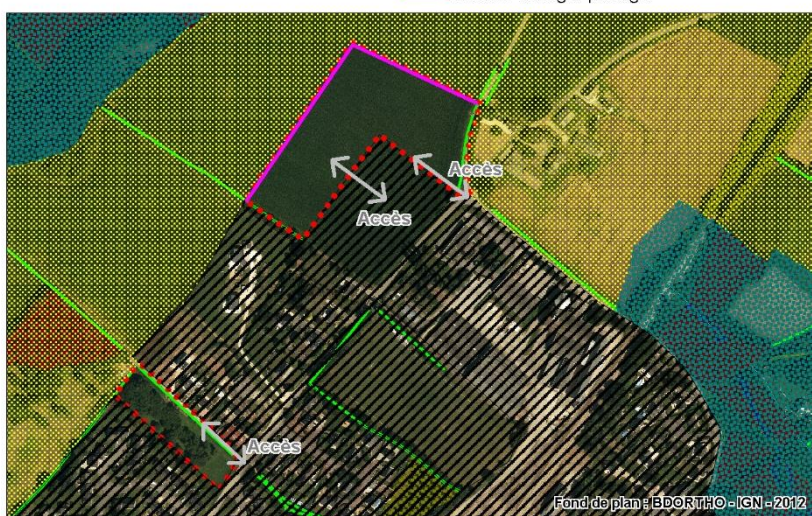
Protection dans le P.L.U.

Zone humide
Espace Boisé Classé

Linéaire bocager protégé

Autre

Bois et fourré
(existant - non protégé)



Mesure d'accompagnement
du projet d'urbanisme

Talus à créer

Sources :

Règlement graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012
Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.5. Le site de Pennarun – zone 1AUhb

Localisation	Nord du centre ville	Surface en ha	1,53 ha
Justification	Site dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et haies en bordure		
Autres caractéristiques environnementales	Le site de Pennarun est occupé par des terres agricoles.		
Mesures d'accompagnement du projet	Création de talus en bordure Sud		
Incidences sur l'environnement	Impacts globalement faibles		



Zone 1AUhb - Pennarun

7.2.6. Le site de la rue de Rolzac'h – zone 1AUhb

Localisation	Nord du centre ville	Surface en ha	0,72 ha
Justification	Site dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Haie en bordure		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par une prairie et des fourrés hauts.		
Incidences sur l'environnement	Impacts globalement faibles		



Haie arborescente le long de la rue de Pennarun



Fourrés sur la zone 1AUhb « rue de Rolzac'h »

Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.



Zone urbaine U



Zone à urbaniser



Zone naturelle A



Zone naturelle N

Protection dans le P.L.U.



Zone humide



Espace Boisé Classé



Linéaire bocager protégé

Autre

Bois et fourré
(existant -
non protégé)

Mesure d'accompagnement du projet d'urbanisme

— Talus à créer

Fond de plan : BDORTHO - IGN - 2012

Sources :

Règlement graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012
Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.7. Le site de Rostomic – zone 1AUhb

Localisation	Ouest du centre-ville	Surface en ha	4,10 ha
Justification	Site attenant à l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Espace boisé Classé</u> Bois au Sud <u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Zones humides au Sud Talus et haies en bordure et en partie Est – 160 m.l dans la zone 1AUhb		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est majoritairement occupé par des terres agricoles et une prairie permanente pâturée par des ânes. Il est bordé au Nord et à l'Est par des chemins creux. Il offre de belles vues lointaines.		
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Protection de la trame verte en milieu urbain</u> Aménager un espace vert en partie Est (vers l'entrée par la rue Kerfriden) Limiter les percées dans les talus arborés au Nord et à l'Est (chemins creux) Créer un talus en bordure de la liaison douce projetée en limite Sud (talus côté futur quartier) Dans le cas où la liaison douce en limite Sud de la zone 1AUhb ne serait pas aménagée, une bande inconstructible de 3 m minimum en bordure des zones humides est à intégrer au projet d'urbanisme. Il s'agit de concevoir l'aménagement de façon à ce que la majorité des jardins se trouvent en bordure des zones humides afin de constituer un espace tampon entre le bâti et les zones naturelles. Un talus entre les zones humides et les futurs lots est à aménager. <u>Gestion optimale des eaux pluviales</u> Définir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur, avec des dispositifs paysagèrement intégrés (sans clôture...)		
Incidences sur l'environnement	Impacts sur les talus arborés (création d'accès) Consommation de terres agricoles		
Liaisons douces	Aménager une liaison douce entre les zones humides et le futur quartier (belles vues sur la zone humide en contrebas) Limiter les cheminements dans les zones humides en vue de leur protection, pour limiter les coûts de réalisation (platelage bois onéreux) et compte tenu de la topographie du site		

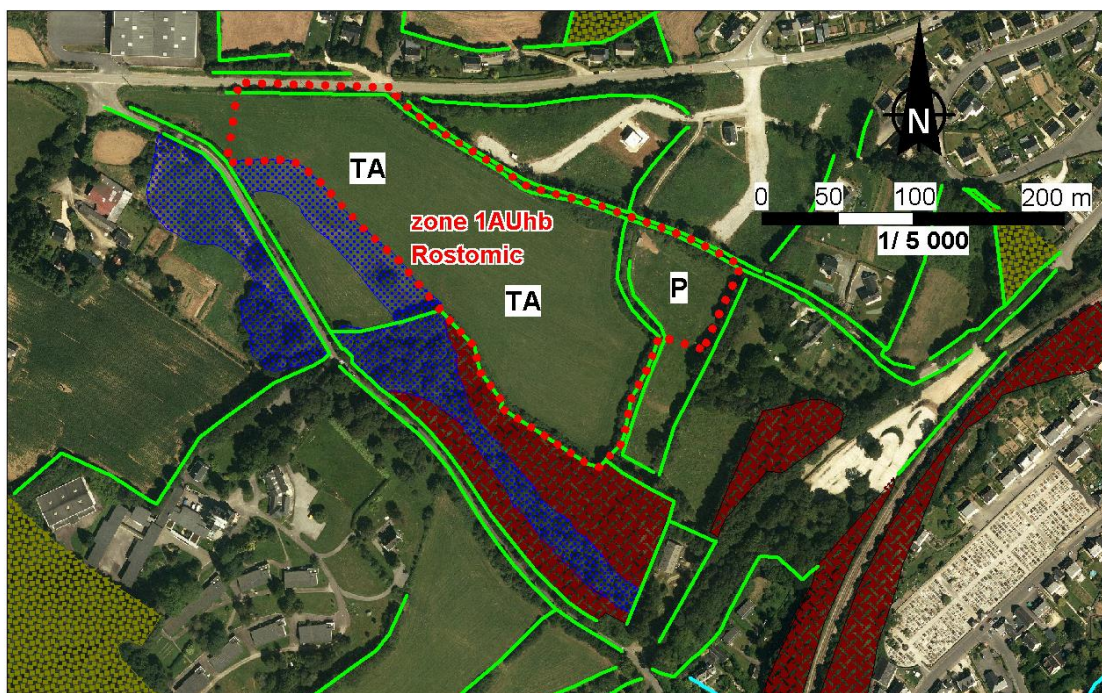


Zone 1AUhb et chemin de Rostomic au second plan

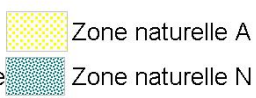
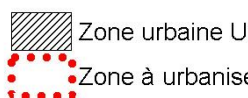


Zone 1AUhb et zone humide au second plan

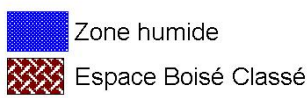
Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.



Protection dans le P.L.U.



— Linéaire bocager protégé

Autre

Bois et fourré (existant - non protégé)



Mesures d'accompagnement du projet d'urbanisme

- Talus à créer
- - - Liaison douce à créer
- ★ Espace vert à aménager

Sources :

Partie graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012
Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.8. Le site de Kerjean – zone 1AUhb

Localisation	Nord-Est du centre ville	Surface en ha	1,18 ha
Justification	Site dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Elément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Haies en bordure et en partie Nord – 125 m.l au cœur de la zone 1AUhb Arbre isolé d'intérêt		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des jardins.		
Incidences sur l'environnement	Impacts globalement faibles		
Liaisons douces	Liaison piétonne à créer en direction du canal		

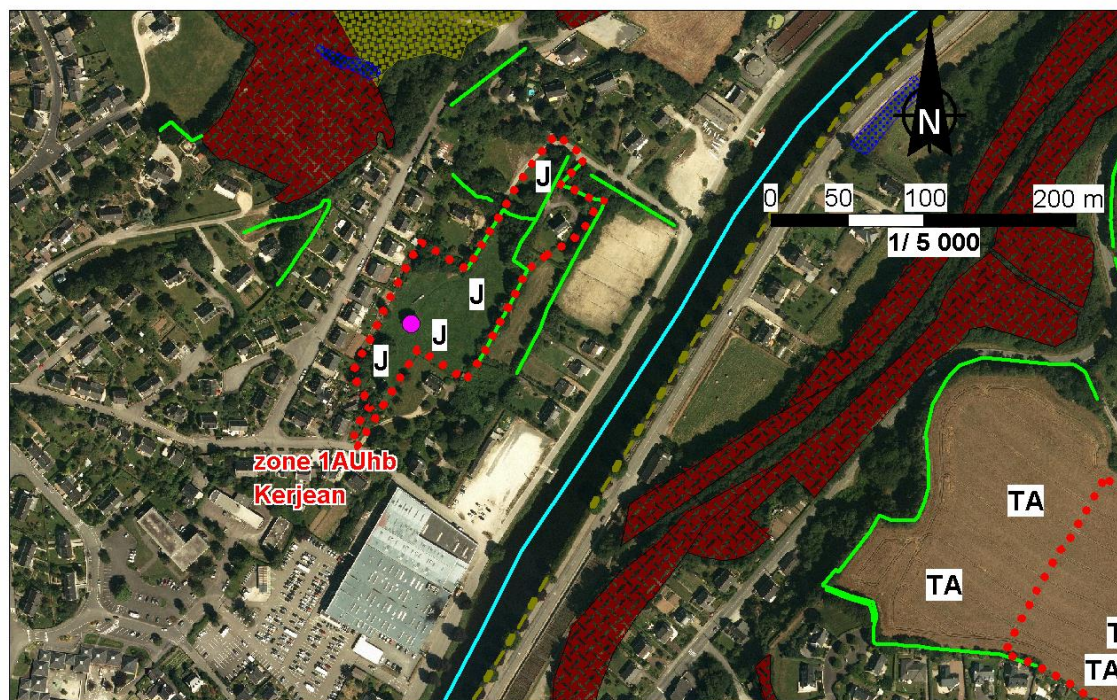


Prairie et haie sur la zone 1AUhb



Jardin en partie Nord de la zone 1AUhb

Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.

- Zone urbaine U
- Zone naturelle A
- Zone à urbaniser
- Zone naturelle N

Protection dans le P.L.U.

- Zone humide
- Espace Boisé Classé
- Linéaire bocager protégé
- Arbre d'intérêt

Autre

- Bois et fourré (existant - non protégé)
- Alignement d'arbres



Mesures d'accompagnement du projet d'urbanisme

- Liaison douce à créer
- Talus à créer

Sources :

Partie graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012
Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.9. Le site de la rue de Coatigrac'h – zone 1AUhb

Localisation	Centre ville	Surface en ha	1,24 ha
Justification	Site enclavé dans l'urbanisation		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Haie arborescente sur talus en limite Est		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par une parcelle cultivée.		
Mesures d'accompagnement du projet	Limiter les percées dans le talus arboré à l'Est (chemin creux)		
Incidences sur l'environnement	Impacts globalement faibles		
Liaisons douces	Liaison piétonne vers le chemin creux en bordure Est		



Zone 1AUhb « rue de Coatigrac'h »

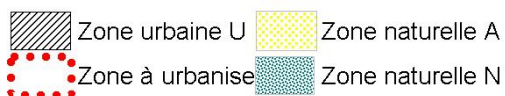


Chemin creux à l'Est

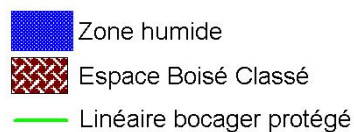
Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.



Protection dans le P.L.U.



Mesures d'accompagnement du projet d'urbanisme

- ★ Espace vert à maintenir
- Liaison douce à créer

Sources :

Partie graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
 Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
 Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012
 Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.10. Le site de la rue Paul Gauguin – zone 1AUhb

Localisation	Centre-ville	Surface en ha	3,30 ha
Justification	Site enclavé dans l'urbanisation		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Haies arborescentes sur talus en bordure et au sein de la zone (120 m.l au cœur de la zone 1AUhb)		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est majoritairement occupé par des parcelles cultivées. Un espace vert public est présent en partie Est de la zone 1AUhb.		
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte en milieu urbain</u> Limiter les percées dans le talus arboré au Sud (chemin creux) Maintenir l'espace vert existant en partie Est de la zone 1AUhb		
Incidences sur l'environnement	Impacts globalement faibles		
Liaisons douces	Aménager une liaison douce au cœur du futur quartier		



Parcelles cultivées en partie Ouest de la zone 1AUhb « rue Paul Gauguin »



Espace vert en partie Est de la zone 1AUhb « rue Paul Gauguin »

7.2.11. Le site de Rhunez – zone 1AUhb

Localisation	Est du centre ville	Surface en ha	3,54 ha
Justification	Site attenant à l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Elément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Haies arborescentes sur talus en bordure de l'allée verte et de la zone urbaine actuelle		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des parcelles agricoles. Un léger vallonnement se dessine en partie Nord de la zone 1AUhb.		
Mesures d'accompagnement du projet	Avant les travaux, intervenir sur les renouées présentes de part et d'autre de l'allée verte au niveau des accès au futur quartier Créer un talus en bordure Nord Limiter les percées dans le talus arboré bordant l'allée verte (utiliser les trouées existantes pour les futures liaisons douces)		
Incidences sur l'environnement	Extension de l'urbanisation en secteur rural Consommation de terres agricoles		
Mesures complémentaires proposées	Il est proposé de différencier 2 zones de densité d'urbanisation : densité moyenne à forte sur la partie en continuité de l'agglomération et densité modérée sur la partie en continuité de la zone agricole. Il s'agit également de concevoir l'aménagement de façon à ce que la majorité des jardins se trouvent en bordure de la zone A afin de constituer un espace de transition entre le bâti et les zones agricoles.		
Liaisons douces	Liaison douce vers l'allée verte		

PRESENCE DES RENOUÉES en bordure de l'allée verte : Toute plante exotique envahissante doit être arrachée et stockée, avec toutes les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de fragments de tiges, de racines ou de feuilles, puis incinérée.



Haie arborescente en bordure de l'allée verte



Zone 1AUhb et siège d'exploitation agricole au second plan

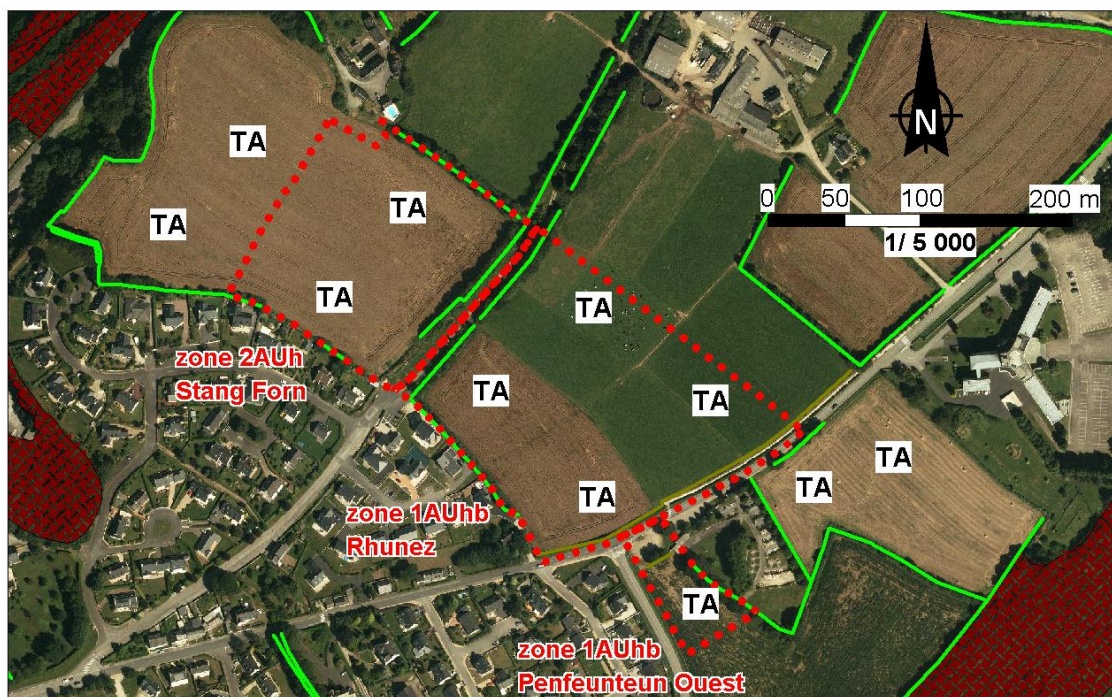
7.2.12. Le site de Penfeunten Ouest – zone 1AUhb

Localisation	Est du centre ville	Surface en ha	0,37 ha
Justification	Site attenant à l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Haies sur talus en bordure du cimetière		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par un parking et des terres agricoles.		
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	La zone à urbaniser a été revue à la baisse afin de ne pas artificialiser les secteurs en pente surplombant l'Aulne.		
Mesures d'accompagnement du projet	Création d'un talus en bordure Sud		
Incidences sur l'environnement	Impacts globalement faibles		



Parcelles agricoles sur la zone 1AUhb

Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.

	Zone urbaine U		Zone naturelle A
	Zone à urbaniser		Zone naturelle N

Protection dans le P.L.U.

	Zone humide
	Espace Boisé Classé
	Linéaire bocager protégé

Autre

	Bois et fourré (existant - non protégé)
--	---



Mesures d'accompagnement du projet d'urbanisme

- Talus à créer
- Densité d'urbanisation modérée
- Jardins privés ou partagés à prévoir en continuité de la zone A

Sources :

Partie graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012
Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.13. Le site de Stang Forn – zone 2AUh

Localisation	Est du centre ville	Surface en ha	2,38 ha
Justification	Site attenant à l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Elément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Haies arborescentes sur talus en bordure de l'allée verte et de la zone urbaine actuelle		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des terres agricoles. Il présente une topographie prononcée. Un vallon aux fortes pentes est présent en partie Nord de la zone 2AUh.		
Mesures d'accompagnement du projet	Créer un talus en bordure Nord Avant les travaux, intervenir sur les renouées présentes de part et d'autre de l'allée verte au niveau des accès au futur quartier Limiter les percées dans le talus arboré bordant l'allée verte		
Incidences sur l'environnement	Extension de l'urbanisation en zone rurale Consommation de terres agricoles		
Mesures complémentaires proposées	Il est proposé de différencier 2 zones de densité d'urbanisation : densité moyenne à forte sur la partie en continuité de l'agglomération et densité modérée sur la partie descendant dans le thalweg, en continuité de la zone agricole. Il s'agit de concevoir l'aménagement de façon à ce que la majorité des jardins privatifs ou partagés se trouvent en bordure de la zone A afin de constituer un espace de transition entre le bâti et les zones agricoles et d'éviter l'artificialisation des secteurs en pente.		
Liaisons douces	Liaison douce vers l'allée verte		

PRESENCE DES RENOUÉES en bordure de l'allée verte au niveau des accès aux futurs quartiers : Toute plante exotique envahissante doit être arrachée et stockée, avec toutes les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de fragments de tiges, de racines ou de feuilles, puis incinérée.



Zone 2AUh (culture maïs)



Renouées de part et d'autre de l'allée verte

7.2.14. Le site de Park Bihan – zone 1AUe

Localisation	Centre ville	Surface en ha	3,29 ha – 2,74 ha urbanisables
Justification	Sites dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Espace Boisé Classé</u> Bois au Nord-Est <u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et/ ou haies au sein des zones 1AUe (420 m.l) et en périphérie Zone humide entre les deux zones 1AUe		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est localisé dans le fond de la vallée de l'Aulne. Le bocage est diversifié avec tout particulièrement une prairie humide, des haies arborescentes sur talus et un bois de feuillus au Nord-Est. Actuellement, ces éléments bocagers sont connectés entre eux grâce notamment au réseau de haies en bon état de conservation. Le chemin creux parcourant le site d'Est en Ouest est un élément très structurant à forte valeur patrimoniale. La mosaïque d'habitats du secteur est favorable à de nombreuses espèces et participe pleinement au maintien de la biodiversité.		
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	La zone à urbaniser a été revue à la baisse afin de s'éloigner de l'Aulne et de limiter l'enclavement de la zone humide dans l'urbain.		
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Orientations d'Aménagement et de Programmation</u> Une voirie entre les deux zones 1AUe est prévue. Toutes les mesures seront prises pour diminuer l'effet de coupure et l'enclavement de la zone humide. <u>Trame verte en milieu urbain</u> Plantation d'une bande boisée en bordure Ouest (zone tampon entre les futurs espaces aménagés et le camping) Création d'un espace vert le long de la rocade de Park Bihan (de préférence un ourlet herbeux à plantes locales mellifères) Création d'un talus arboré en bordure Sud-Est Création de talus en bordure la liaison douce à créer Conservation du caractère naturel de la zone humide		
Incidences sur l'environnement	Forts impacts sur la fonctionnalité et la connectivité des éléments bocagers Forts impacts paysagers		
Mesures complémentaires proposées	Il est proposé de maintenir un espace vert public au sud de la zone humide afin de conforter la trame verte et bleue : protection du talus et d'un espace vert au pied.		
Liaisons douces	Liaison douce entre les 2 zones 1AUe Les mesures visent à aménager un chemin creux qui permettra le maintien des connexions biologiques entre la zone humide et le bois		



Zone humide entre les deux zones 1Aue



Chemin creux traversant la zone 1Aue



Parcelle cultivée sur la zone 1Aue et vue sur l'Aulne

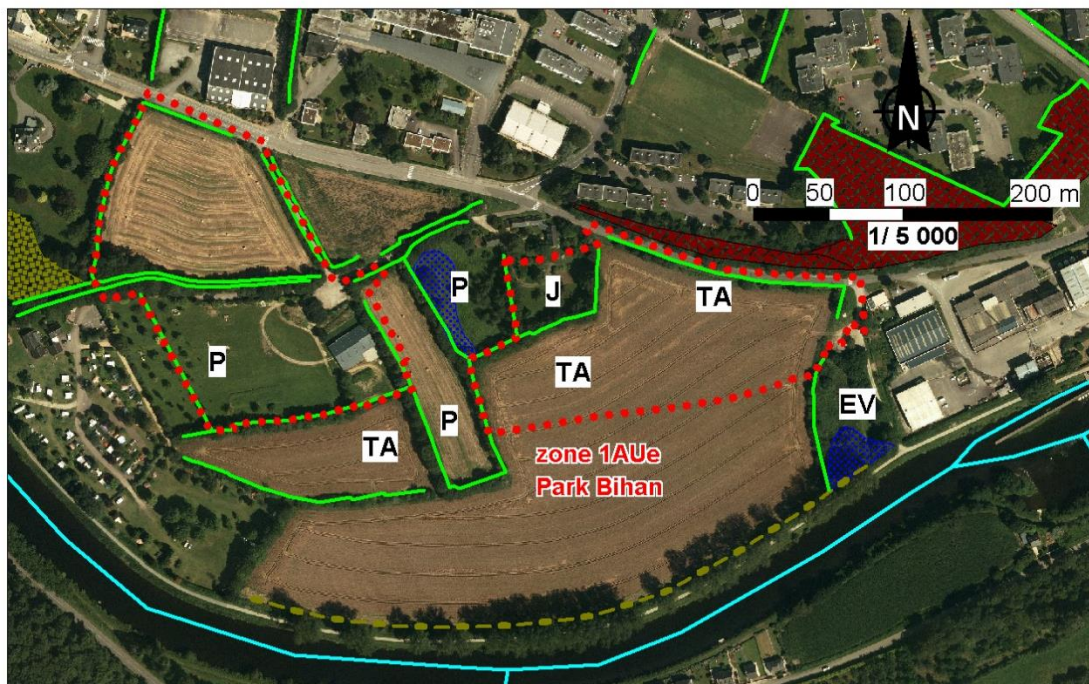


Parcelle en cours d'aménagement entre les deux zones 1Aue

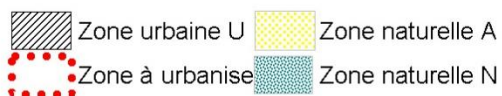


Zone 1Aue et vue sur la vallée d el'Aulne

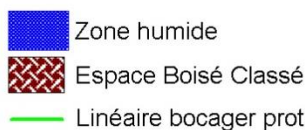
Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



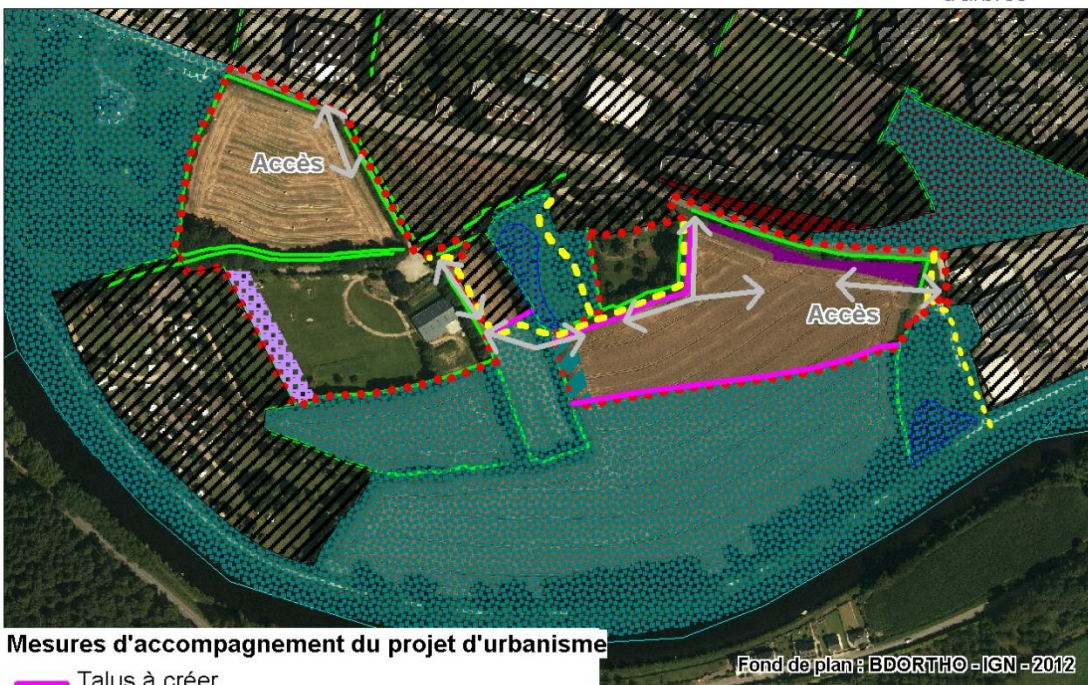
Zonage P.L.U.



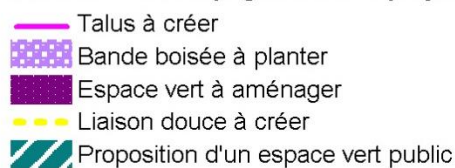
Protection dans le P.L.U.



Autre



Mesures d'accompagnement du projet d'urbanisme



Fond de plan : BDORTHO - IGN - 2012

Sources :

Partie graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
 Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
 Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012
 Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.15. Le site de Run Ar Puns – zone 1AUi

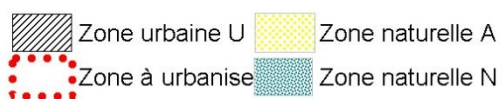
Localisation	Nord de la route de Pleyben	Surface en ha	2,36 ha
Justification	Site attentant à l'enveloppe urbaine Ui		
Caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des terres agricoles.		
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	La zone à urbaniser a été revue à la baisse afin de limiter l'impact sur les parcelles agricoles.		
Mesures d'accompagnement du projet	Création de talus en périphérie Plantation d'un bosquet dans la bande de recul vis-à-vis de la route départementale : choisir des essences locales		
Incidences sur l'environnement	Extension de l'urbanisation en secteur rural Confortement des espaces artificialisés le long de la route de Pleyben		

*Terres agricoles sur la zone 1AUi*

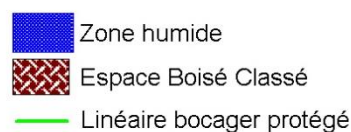
Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.



Protection dans le P.L.U.



Mesures d'accompagnement du projet d'urbanisme

- Talus à créer
- Bosquet à planter avec des essences locales (marge de recul vis à vis de la RD)

Sources :
Partie graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
Zones humides, EPAGA - 2012
Cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.16. Le site de Ty Nevez Pouillot – zone 1AUi

Localisation	Bord de la RN165	Surface en ha	1,07 ha
Justification	Site enclavé dans l'urbanisation		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et/ ou haies au sein de la zone 1AUi (85 m.l) et en périphérie		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par une parcelle cultivée et une prairie.		
Incidences sur l'environnement	Globalement faibles		



Culture et haie en bordure Nord

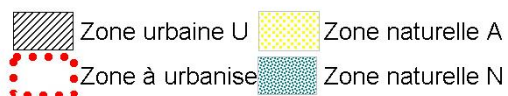


Culture et haie au centre de la zone 1AUi

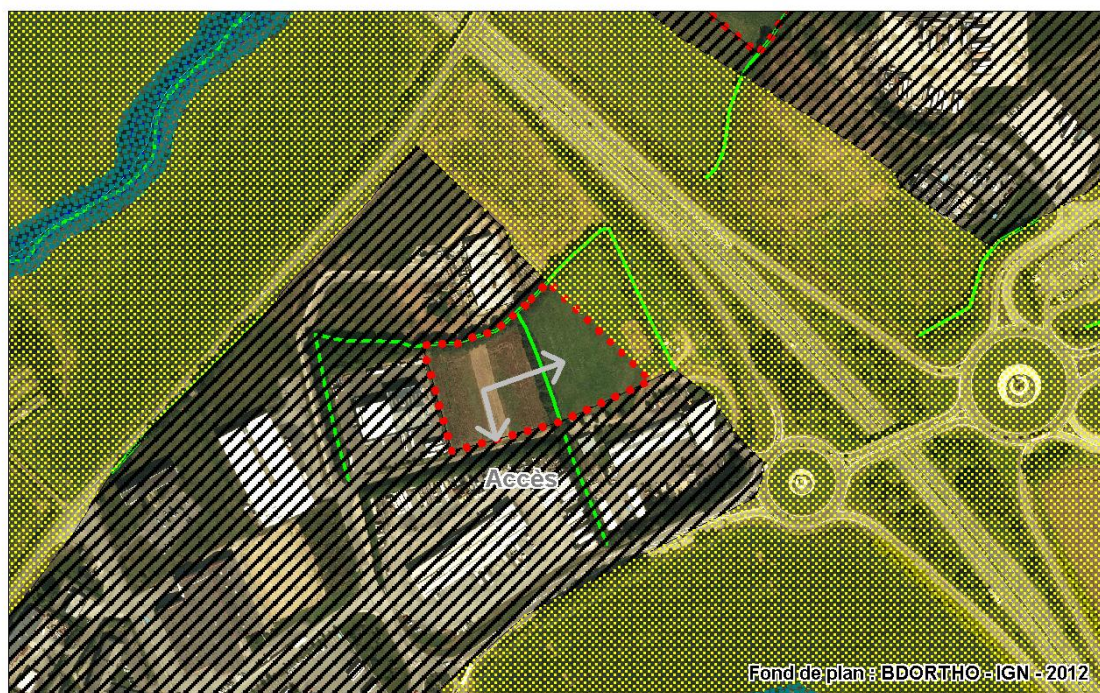
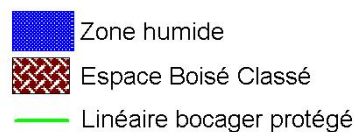
Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



Zonage P.L.U.



Protection dans le P.L.U.



Fond de plan : BDORTHO-IGN - 2012

Sources :

Règlement graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017

Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015

Inventaire communal des zones humides, EPAGA - 2012

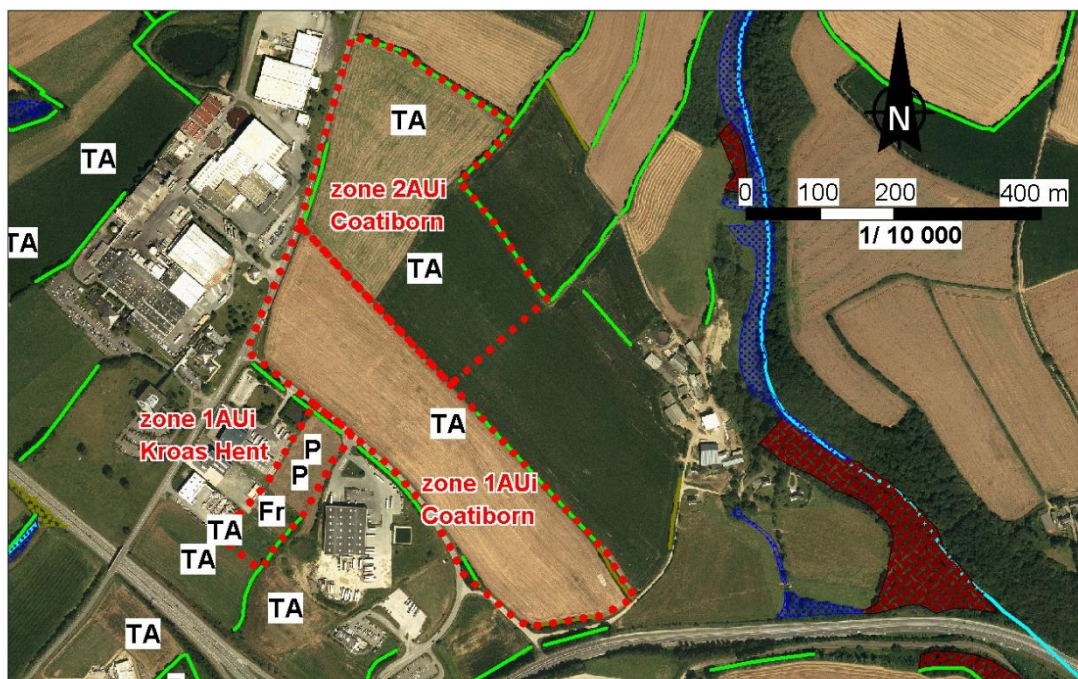
Inventaire des cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.17. Le site de Kroas Hent – zone 1AUi

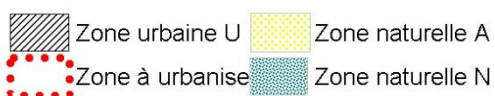
Localisation	Bord de la RN165	Surface en ha	1,71 ha
Justification	Site enclavé dans l'urbanisation		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et/ ou haies en périphérie		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est majoritairement occupé par des friches herbacées et des landes et fourrés bas (ajonc, genêt, ronce...).		
Incidences sur l'environnement	Globalement faibles		

*Landes et fourrés bas sur la zone 1AUi*

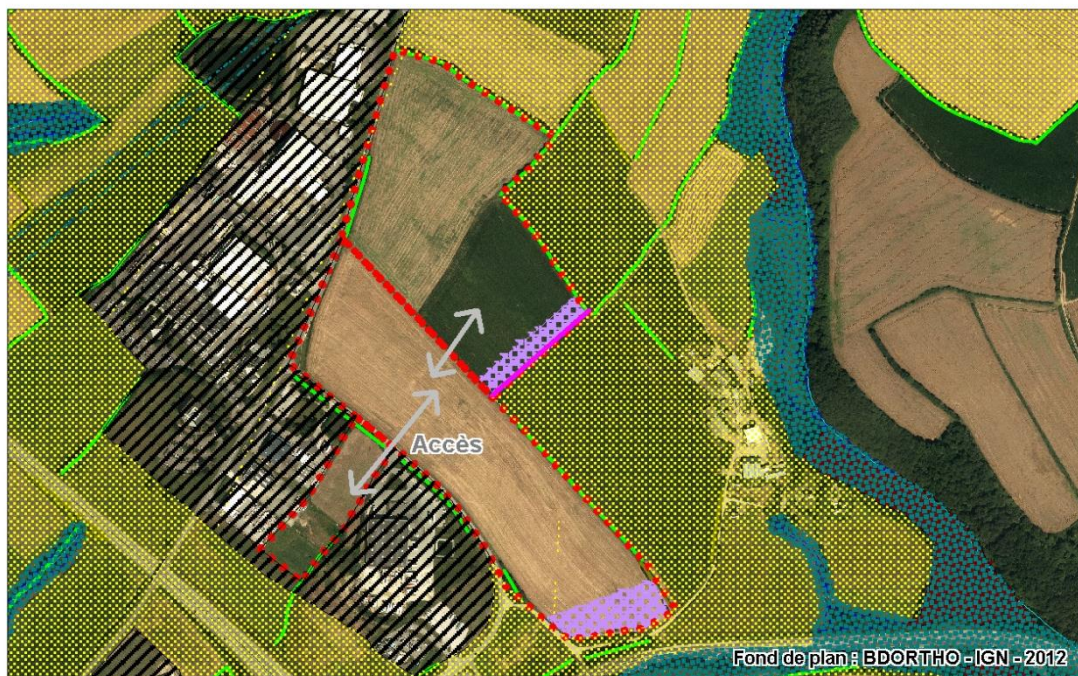
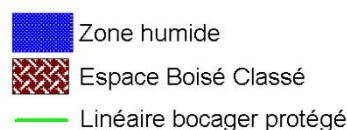
Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U. Zone à urbaniser AU



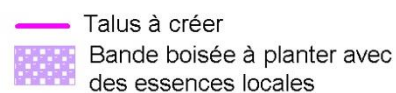
Zonage P.L.U.



Protection dans le P.L.U.



Mesures d'accompagnement du projet d'urbanisme



Sources :
Partie graphique du P.L.U., Geolitt - mars 2017
Inventaire de terrain, Isabelle Ricard - septembre 2015
Zones humides, EPAGA - 2012
Cours d'eau, DDTM29 - 2011

7.2.18. Le site de Coatiborn – zone 1AUi

Localisation	Nord de la ZA Kroas Hent	Surface en ha	10,09 ha
Justification	Site attenant à l'urbanisation Ui		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et/ ou haies en périphérie		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des terres agricoles.		
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Gestion optimale des eaux pluviales</u> Définir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur, avec des dispositifs paysagèrement intégrés (sans clôture...) Au-delà de l'intérêt pour la biodiversité, les systèmes alternatifs apportent une réelle plus value paysagère. <u>Trame verte en milieu urbain</u> Plantation d'un bosquet dans la bande de recul vis-à-vis de la route nationale : choisir des essences locales Plantation d'essences locales sur le talus existant en bordure Nord-Est		
Incidences sur l'environnement	Extension de l'urbanisation en secteur rural Consommation de terres agricoles		



Culture sur la zone 1AUi



Haie bocagère en bordure Sud-Est

7.2.19. Le site de Coatiborn (Nord) / Lospars – zone 2AU

Localisation	Nord de la ZA Kroas Hent	Surface en ha	10,40 ha
Justification	Site attenant à la future zone urbanisée		
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Elément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)</u> Talus et/ ou haies en périphérie		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des terres agricoles. Le site offre de beaux points de vue.		
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte en milieu urbain</u> Créer un talus en bordure Sud Planter une bande boisée (25 m minimum) pour protéger le paysage (actuellement, belles vues lointaines)		
Incidences sur l'environnement	Extension de l'urbanisation en secteur rural Consommation de terres agricoles		



Talus en bordure Nord



Vue sur le bocage

7.2.20. Synthèse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

Les incidences sur l'environnement sont synthétisées ci-après et graduées en quatre niveaux : faibles, limitées (par les mesures d'accompagnement des projets), moyennes et fortes.

Zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme
Bellevue	1AUhb	moyennes	Conserver si possible quelques beaux arbres
Laezon / Penmez	2AUh	moyennes	Créer des talus en périphérie de la future zone urbaine
Pennarun	1AUhb	faibles	Créer un talus en limite Sud
Rue de Rolzac'h	1AUhb	faibles	
Rostomic	1AUhb	limitées	<p><u>Protection de la trame verte en milieu urbain</u></p> <p>Aménager un espace vert en partie Est (vers l'entrée par la rue Kerfriden)</p> <p>Limiter les percées dans les talus arborés au Nord et à l'Est (chemins creux)</p> <p>Créer un talus en bordure de la liaison douce projetée en limite Sud (talus côté futur quartier)</p> <p>Dans le cas où la liaison douce en limite Sud de la zone 1AUhb ne serait pas aménagée, une bande inconstructible de 3 m minimum en bordure des zones humides est à intégrer au projet d'urbanisme.</p> <p>Il s'agit de concevoir l'aménagement de façon à ce que la majorité des jardins se trouvent en bordure des zones humides afin de constituer un espace tampon entre le bâti et les zones naturelles. Un talus entre les zones humides et les futurs lots est à aménager.</p> <p><u>Gestion optimale des eaux pluviales</u></p> <p>Définir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur, avec des dispositifs paysagèrement intégrés (sans clôture...)</p>
Kerjean	1AUhb	faibles	Conserver si possible l'arbre d'intérêt
Rue de Coatigrac'h	1AUhb	faibles	Limiter les percées dans le talus arboré à l'Est (chemin creux)

Zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme
Rue Paul Gauguin	1AUhb	faibles	<p>Limiter les percées dans le talus arboré au Sud (chemin creux)</p> <p>Maintenir l'espace vert en partie Est</p>
Rhunez	1AUhb	moyennes	<p>Créer un talus en limite Nord</p> <p>Gérer les Renouées avant les travaux (arrachage)</p> <p>Définir une zone de densité d'urbanisation modérée sur la partie en limite de la zone agricole</p> <p>Intégrer un espace de transition entre le bâti et les zones agricoles (talus et jardins)</p>
Penfeunten Ouest	1AUhb	faibles	Créer un talus en limite Sud
Stang Forn	2AUh	moyennes	<p>Créer un talus en limite Nord</p> <p>Gérer les Renouées avant les travaux (arrachage)</p> <p>Définir une zone de densité d'urbanisation modérée sur la partie en limite de la zone agricole et en pente.</p> <p>Intégrer un espace de transition entre le bâti et les zones agricoles (talus et jardins)</p>
Park Bihan	1AUe	forts	<p>Conforter la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un chemin creux entre la zone humide et le bois au Nord-Est - Maintenir un espace vert public au sud de la zone humide : protection du talus et d'un espace vert au pied - Créer un talus en limite Sud - Planter une bande boisée en bordure Ouest - Conserver le caractère naturel de la zone humide
ZA Run ar Puns	1AUi	limitées	<p>Créer un talus en périphérie</p> <p>Planter un bosquet avec des essences locales en partie Sud (marge de recul vis-à-vis de la RD)</p>
ZA Ty Nevez Pouillot	1AUi	faibles	
Kroas Hent	1AUi	faibles	
Coatiborn	1AUi	limiter	<p>Créer un talus en bordure Sud</p> <p>Planter un bosquet avec des essences locales en partie Sud (marge de recul vis-à-vis de la RN)</p>
Coatiborn (Nord) / Lospars	2AUi	moyennes	<p>Créer un talus en limite Sud</p> <p>Planter une bande boisée (25 m minimum) pour protéger le paysage (actuellement, belles vues lointaines)</p>

7.3. LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

7.3.1. La gestion intégrée des eaux de pluie

Une gestion intégrée des eaux pluviales passe par de systèmes plus naturels que les caniveaux en béton et les réseaux enterrés.

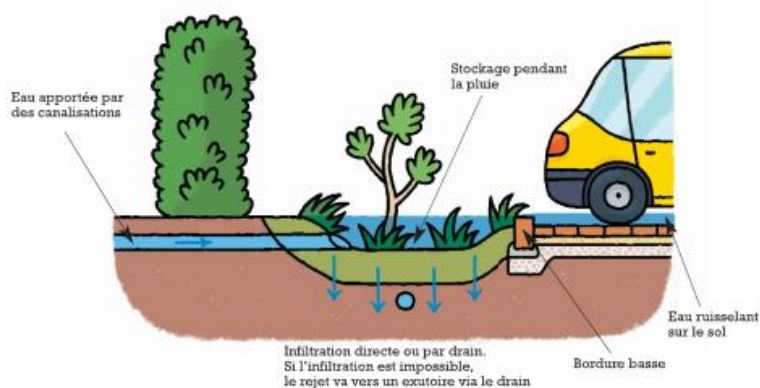
Au-delà de l'intérêt pour la biodiversité, les systèmes alternatifs apportent une réelle plus value paysagère et améliore le cadre de vie des habitants.

- Les opérations qui répondent à une démarche globale et innovante pour la gestion des eaux de ruissellement peuvent être subventionnées par l'agence de l'eau Loire Bretagne.



Noues et fossés

Le stockage de l'eau de pluie se fait dans une dépression du terrain, un peu à la manière d'un ruisseau. Le linéaire épouse la nature du terrain en s'adaptant à son relief. Sa forme peut donc être variée mais la pente longitudinale ne doit pas excéder 0,5 % sans quoi la rétention se ferait mal.



Bassins de rétention paysagers

Les bassins de rétention sont destinés à récupérer les eaux de pluie et de ruissellement des zones imperméabilisées.

Afin de valoriser leur potentiel écologique, certaines règles sont à prévoir lors de leur implantation :

- privilégier les bassins d'infiltration perméables ;
- prévoir une dépression sous le niveau de l'exutoire afin de maintenir une zone en eau ;
- profiler les bords des bassins en pente douce afin de permettre l'installation de la végétation et de rendre les bassins plus attractifs pour la faune.
- planter une végétation herbacée hygrophile constituée par des espèces locales comme la Baldingère *Phalaris arundinacea*, la Consoude officinale *Symphytum officinale*, l'Epiaire des marais *Stachys palustris*, l'Eupatoire chanvrine *Eupatorium cannabinum*, l'Iris faux-acore *Iris pseudacorus*, l'Epilobe à petites fleurs *Epilobium parviflorum*, l'Epilobe hirsute *Epilobium hirsutum*, la Salicaire *Lythrum salicaria*...
- gérer ces espaces de façon à laisser s'exprimer la végétation (fauche tardive).

Par exemple, les eaux des toits et des zones imperméables d'un quartier résidentiel sont récupérées par des noues. Le surplus est infiltré par un bassin sec paysager utilisé en tant qu'espace vert en dehors des grands épisodes pluvieux.



Structures poreuses

Les structures poreuses sont des revêtements de sol permettant aux eaux pluviales de s'infiltrer là où elles tombent. Ces techniques réduisent de façon conséquente les quantités d'eau provenant du ruissellement.

Les eaux tombées directement sur les zones perméables ne ruissellent pas et se chargent peu en polluants. Elles s'écoulent doucement, permettant au système végétal et au sol traversé de dépolluer en partie les eaux de ruissellement avant leur arrivée aux rivières et nappes.

7.3.2. Prescriptions de protection communes inscrites dans le PLU

- 1 – Conserver les talus
- 2 – Maintenir le caractère arboré des talus, des décrochements de terrain
- 3 – Respecter les règles de plantations

→ Ne pas planter de plantes exotiques envahissantes

La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne a été établie par le Conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 et approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel.

Les espèces citées ci-après et extraites de la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne peuvent notamment être rencontrées sur les talus ou au pied de talus.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractère envahissant
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Aster à feuilles lancéolées Aster de Virgine Aster écailléux Aster à feuilles de saules	<i>Aster lanceolatus</i> Willd. <i>Aster novi-belgii</i> L. <i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron. <i>Aster x salignus</i> Willd.	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i> Hook	plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	plante invasive potentielle
Chalef à feuilles étroites	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche
Cinéraire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	plante invasive potentielle
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	plante invasive potentielle
Croscomia	<i>Crococsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	plante invasive potentielle
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.	
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i> L.	plante en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels
Onagre	<i>Oenothera biennis</i> L. <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractère envahissant
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	plante invasive potentielle
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité

→ Ne pas planter des plantes ornementales à forte production végétative

Il est primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers-retours à la déchetterie.

Ainsi, les plantes ornementales suivantes sont interdites : thuyas, lauriers, bambous, Cyprès de Leyland.

→ Ne pas planter de haies mono-spécifiques

Les haies composées d'une seule espèce sont interdites.

→ Intégrer dans la haie ou le massif au moins une plante locale afin de favoriser la biodiversité



Plantations : le choix des essences locales

Afin de favoriser la biodiversité, les plantations doivent s'orienter vers des haies fonctionnelles d'un point de vue écologique.

Il convient de **choisir des essences locales** adaptées à leur milieu.

La structure de la haie créée est très importante pour de nombreuses espèces et en particulier les oiseaux. Pour plus de biodiversité, il est intéressant de **planter une haie tristrate** avec une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente. Par exemple, une strate arbustive dense offre nourriture et refuge pour la faune du bocage (Noisetier, Fusain d'Europe...).

La **diversité des essences plantées** est également garante de biodiversité.

Les espèces à baies comme la Bourdaine, le Cornouiller sanguin, le Fusain d'Europe, le Sureau noir apportent d'importantes ressources alimentaires notamment pour les passereaux.

Les essences mellifères qui attireront les insectes pollinisateurs sont également à favoriser : Tilleul, Chèvrefeuille des bois, Bruyère cendrée, arbousier, Troène...

Il est également intéressant d'avoir des arbres au feuillage persistant ou semipersistant l'hiver comme le Charme, le Troène ou le Houx créant un bon couvert pour abriter la faune.

Au niveau de la strate herbacée, des jachères fleuries composées de plantes annuelles, bisannuelles ou pérennes d'espèces sauvages peuvent être semées.

La gestion extensive des ourlets herbeux situés au pied des haies est garante de la biodiversité. Il convient donc de limiter l'entretien au strict minimum nécessaire.

Les plantes listées ci-après sont des espèces locales adaptées aux talus à privilégier pour les plantations.

Arbres

			Intérêts faunistiques majeurs
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque	Oiseaux
Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant	Petits mammifères
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque	Invertébrés, mammifères, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque	
Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque	Oiseaux
Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux

Arbustes

			Intérêts faunistiques majeurs
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i> Mill.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, mammifères
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux

Arbrisseaux

Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque	Insectes butineurs
Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux

Sous-arbrisseaux

Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs
Callune commune	<i>Calluna vulgaris</i> (L.) Hull	Feuillage persistant	Insectes butineurs

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes

Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant	
Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs

→ Favoriser les variétés horticoles mellifères

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement :

- ✓ **arbres** fruitiers
- ✓ **arbustes à feuillage caduque** : Amélanchier, Cornouiller blanc (Insectes butineurs, oiseaux), Deutzies (Insectes butineurs), Hortensia (Insectes butineurs), Kolkwitzia, Lila, Noisetier pourpre, Millepertuis (Insectes butineurs), Physocarpus à feuilles d'obier (Insectes butineurs), Rosiers (Insectes butineurs, oiseaux), Weigelia ;
- ✓ **arbustes à feuillage persistant** : Azalées, Coronille, Camélia, Oranger du Mexique (Insectes butineurs), Photinia (Insectes butineurs), Véroniques arbustives, Viornes...
- ✓ **arbrisseaux** : Cassis-Fleur, Ciste, Sauges, Fuchsia...
- ✓ **plantes grimpantes** : Chèvrefeuille, Clématite (Insectes butineurs, oiseaux)...

7.3.3. Mesures de réduction des impacts

LA PERIODE DES TRAVAUX

REMISE EN ETAT / ENTRETIEN DES FOSSES

Les travaux sur les fossés sont à réaliser fin septembre / courant octobre afin de limiter les impacts sur la faune et notamment les batraciens et odonates.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les travaux de coupe et abattage d'arbres sont à réaliser en dehors de la période de nidification de l'avifaune du bocage qui s'étale entre mars et août.

La période la moins impactante est octobre-novembre.

OPERATION DE DEBROUSSAILLAGE

Les opérations de débroussaillage sont à réaliser en dehors de la période de reproduction de la grande majorité de la faune du bocage. La période la moins impactante est octobre-novembre.

Il faut éviter d'intervenir au printemps et en été (période de reproduction) et en plein hiver (destruction de l'habitat refuge).

LA PREVENTION DES POLLUTIONS DES EAUX

Zones à urbaniser à proximité de zones humides ou de cours d'eau

Afin de prévenir les pollutions accidentelles des eaux, les prescriptions suivantes sont à inscrire dans les conditions d'exécution du marché au titre de l'article 14 du code des marchés publics (cahier des clauses techniques particulières dans le dossier de consultation des entreprises).

- Les engins de chantier seront contrôlés au préalable des travaux et seront en conformité avec les contrôles réglementaires auxquels ils sont assujettis.
- Un nettoyage complet des engins doit être réalisé avant l'arrivée sur le chantier sur des aires de nettoyage prévues à cet effet.
- Le ravitaillement, l'entretien et la réparation des engins de chantier ne seront pas réalisés sur le site.
- Les produits polluants qui pourraient être utilisés seront stockés sur des aires étanches ou placés sur des bacs de rétention.
- Des kits de produits absorbants seront mis à disposition dans chaque engin de chantier.

LA PROBLEMATIQUE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Les mesures suivantes visent à **éviter les risques de prolifération et de dissémination d'espèces végétales exotiques envahissantes** comme les renouées, l'herbe de la pampa ou la Basalmine de l'Himalaya.

En ce qui concerne les travaux publics, trois facteurs sont particulièrement favorables à l'installation et à la dissémination de ces espèces : la mise à nu de surface de sol, le transport de fragments de plantes par les engins de chantier, l'import et l'export de terre.

Ces mesures sont à inscrire dans le cahier des clauses techniques particulières du dossier de consultation des entreprises.

AVANT LES TRAVAUX :

1- Repérage et délimitation des zones de présence de plantes exotiques envahissantes

La première étape consiste à identifier la présence d'espèces exotiques envahissantes dans l'emprise du chantier.

Cet inventaire peut se baser sur la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne établie par le Conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 et approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel.

Une cartographie au 1/ 2 000ième sera réalisée afin de localiser précisément les zones de présence de plantes exotiques envahissantes.

Une note de synthèse précisera pour chaque zone de présence : les espèces concernées, la localisation, la surface.

Un repérage sur l'emprise du chantier permettra de matérialiser les zones de présence afin de les éviter lors de la phase d'exploitation.

2- Arrachage

En fonction de l'étendue des zones de présence et des espèces exotiques envahissantes concernées, une intervention d'arrachage manuelle peut être privilégiée.

L'arrachage permet de maintenir une pression et de limiter l'expansion des plantes exotiques envahissantes.

Au minima, une fauche avant la fructification de l'espèce en place limite la dissémination des graines.

- **Toute plante exotique envahissante arrachée doit être stockée, avec toutes les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de fragments de tiges, de racines ou de feuilles, puis incinérée.**

Même si l'intervention sur les plantes exotiques envahissantes a lieu avant les travaux d'aménagement, il est nécessaire de matérialiser les zones de présence au préalable des travaux afin de les éviter lors de la phase d'exploitation. En effet, l'éradication d'espèces exotiques envahissantes est très rare.

Un rapport d'intervention sera établi afin de garder une mémoire et de transmettre l'information. Il précisera pour chaque zone de présence :

- ✓ les espèces observées ;
- ✓ la localisation (cartographie au 1/ 2 000ième) ;
- ✓ l'évolution suite au chantier (si intervention après les travaux) ;
- ✓ les actions mises en œuvre pour limiter la prolifération et la dissémination des espèces exotiques envahissantes.

LORS DE LA PHASE DE TRAVAUX

3- Nettoyage complet des engins avant l'arrivée sur le chantier

Un nettoyage complet des engins doit être réalisé avant l'arrivée sur le chantier. Il doit être effectué dans des conditions satisfaisantes (aires de nettoyage).

Si malgré les précautions prises, les engins ont été en contact avec des espèces envahissantes, un nettoyage est nécessaire avant de quitter le chantier.

Le nettoyage du matériel de chantier sera obligatoirement effectué sur les zones étanches prévues à cet effet. Elles seront équipées de dispositifs permettant de récupérer, traiter et filtrer les eaux de lavage avant rejet dans le milieu naturel.

4- Contrôle de la qualité des remblais

Dans la mesure du possible, tout apport de matériaux est à éviter.

L'origine des matériaux utilisés pour les remblais doit être connue. Toutefois, il est difficile de connaître la provenance de ces matériaux, c'est pourtant la seule garantie de ne pas importer des terres contaminées.

5- Pas d'utilisation de terre végétale extérieure au site

Sur les zones à urbaniser à proximité de zones humides, il est primordial d'éviter d'utiliser de la terre végétale extérieure au site.

LES TALUS ET/ OU HAIES BOCAGERES

Les talus et/ ou haies ont été repérés et reportés dans le document graphique du P.L.U. de Châteaulin. Ils sont identifiés en élément naturel à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Zones susceptibles de subir de profondes modifications (zonage AU)

En périphérie des zones AU, les éléments naturels à protéger sont à préserver.

Au sein des zones AU, l'aménagement devra tenir compte au maximum des éléments répertoriés en éléments naturels à protéger. Toutefois, leur suppression reste possible pour une cohérence d'urbanisation du secteur.

😊 Tout linéaire de talus détruit sera recréé.

😊 Des mesures environnementales accompagnent les projets d'urbanisme des zones AU :

- création de talus avec plantation d'arbres et arbustes locaux ;
- plantation de bandes boisées.



Talus et/ ou haies : inscription dans l'espace public

Sur les parcelles à bâtir de petite surface, les talus arborés ne restent généralement pas en l'état. Les talus peuvent être dégradés par l'installation de clôture ou muret en parpaing. Les arbres sont souvent taillés voire coupés par crainte de chute, manque de lumière...

Afin de pérenniser le maintien des talus en bordure des liaisons douces au sein des futures zones urbanisées, il est proposé de les inscrire dans l'espace public.

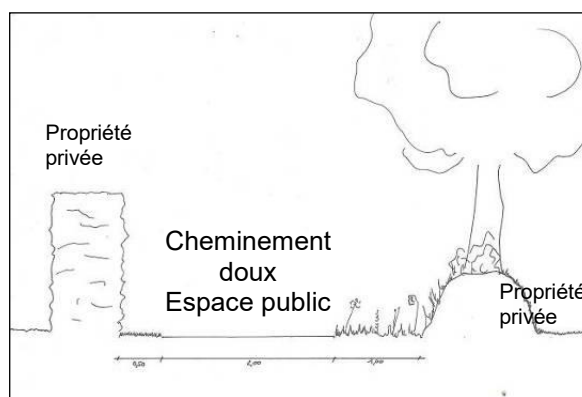
Une première solution consiste à arrêter la limite de propriété au milieu du talus afin d'inscrire les arbres dans l'espace public. Leur gestion est donc assurée par la commune de Châteaulin.

Selon la configuration et la surface des parcelles à bâtir, une autre solution consiste à inscrire l'ensemble du talus dans l'espace public et, si possible, de :

- ✓ maintenir un pied de talus enherbé, sur un mètre minimum, au droit des haies ;
- ✓ créer un cheminement pour les piétons le long de ces ourlets enherbés.



Chemin creux vers Rostomic



Plantations : le choix des essences locales

Afin de favoriser la biodiversité, les plantations doivent s'orienter vers la plantation de haies fonctionnelles d'un point de vue écologique.

8- INDICATEURS

8.1. LES INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R123-2-1 du Code de l'urbanisme

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace.

8.1.1. Définition

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider les décideurs à comprendre pourquoi et comment ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis :

- **Les indicateurs d'état.** En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. (Exemple : Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.).
- **Les indicateurs de pression.** Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. (Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation).
- **Les indicateurs de réponse.** Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. (Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...).

8.1.2. Indicateurs de suivi

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, les indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. En effet, ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement, sous l'effet notamment de l'aménagement du territoire.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité de 1 à 5 ans.

Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée d'assurer ce suivi de façon à disposer ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

		VARIABLES	INDICATEURS	SOURCES
PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES AMENAGES	Espaces protégés incluant Natura 2000	Dynamique de conservation des populations Dynamique des habitats	Nombre d'individus pour les espèces d'oiseaux inscrits à l'Annexe I, états des peuplements, espèces indicatrices, espèces envahissantes Surfaces inventoriées d'habitats d'intérêt patrimonial Typologies d'habitats d'intérêt	Suivis des effectifs et inventaires prévus au DOCOB
	Agriculture	Surfaces Nb d'exploitations	Evolution de la SAU (conventionnelle et biologique) Consommation de l'espace agricole (ha) Typologie des cultures ou élevages Nb d'exploitations domiciliées à Châteaulin	Mairie Chambre d'agriculture DREAL CORINE LAND COVER
	Zones humides Faune/Flore	Surfaces Fonctionnalités	Surface de zones humides inventoriées Surfaces de zones humides restaurées Etat hydro-biologique des zones humides et maintien des fonctionnalités	EPAGA Inventaires naturalistes
	Qualité des eaux	Qualité des cours d'eau et plans d'eau Consommation AEP Conformité de la collecte du réseau EU Conformité assainissement individuels	Pollution aux nitrates, bactériologiques, chimique, macro déchets Volume distribué (m³/an/hab.) Nombre d'habitations reliées au réseau de collecte des EU / Volume d'eau collecté Bilan des visites du SPANC (installations conformes / non conformes)	SAGE de l'Aulne, Agence de l'eau SPANC
	Préserver la ressource « sol »	Densité en zones U et AU Taux d'artificialisation du territoire	Densité des nouveaux secteurs urbanisés Taux d'extension et de densification/renouvellement dans l'agglomération Taux d'urbanisation de la commune Surface des secteurs urbanisés ayant fait l'objet d'un plan de densification	Mairie CCPCP PNRA

		VARIABLES	INDICATEURS	SOURCES
MAINTIEN ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE	Espaces naturels	Surface	Surface des Espaces Boisés Classés / Typologie Surfaces des zones classées en N	Mairie Natura 2000 PNRA
		Linéaire	Linéaire de bocage / haies	
	Patrimoine	Fréquentation	Taux de fréquentation des sites patrimoniaux	Office de Tourisme Mairie
		Etat de conservation / évolution		
	Aménagements paysagers	Nb et nature	Projets d'aménagements paysagers réalisés	Mairie
		linéaire	Linéaire de voirie aménagé de façon paysagère	
ECONOMIE ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE	Energies renouvelables	Part d'énergies renouvelables sur le territoire	Surface de panneaux solaires Nombre d'éoliennes privées	PC – Mairie
	Déplacement	Nb et type (piétons, cyclistes ...)	Evolution du trafic routier sur les axes principaux Nb de transport via les transports en commun	CD29 DIRO CCPCP
		Linéaire	Linéaire/% de réseaux de déplacements doux sur la commune	Mairie
LIMITER LES EMISSIONS POLLUANTES, LES DECHETS ET LES NUISANCES	Pollution atmosphérique	Indice ATMO (Indice de la qualité de l'air)	Qualité de l'air d'après les paramètres de mesures	Air Breizh
	Pollution sonore	Db	Nombre de personnes touchées au-delà de 65 Db	CD 29
	Déchets	Tonnage	Evolution du tonnage (kg/hab./an) des différents types de déchets (verts, recyclables, ...)	CCPCP déchetteries
		Nature des déchets	Evolution de la valorisation des déchets	

8.2. LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Article R123-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation :

[...] 5° précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Article L123-12-1 du Code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Tous les 3 ans, après la délibération d'approbation du PLU, un bilan devra être réalisé sur au minimum :

- la production réelle globale de logements
- le rythme d'évolution de la population lié à la production de logements
- la production réelle globale de logements sociaux ou aidés
- la typologie (taille) des logements produits (T1, T2...)
- la forme (individuel, intermédiaire, collectif...) des logements produits
- la densité des logements construits
- les logements vacants
- le renouvellement urbain
- la programmation des opérations d'habitat
- les équipements nécessaires à l'accueil de population

Un indicateur est une information ou un ensemble d'informations contribuant à l'appréciation d'une situation par le décideur. Les indicateurs proposés sont chiffrés ou correspondent à un élément de comparaison.

Thématique	Dénomination de l'indicateur
Production globale de logements	Production de 25 logements / an en moyenne
Evolution de la population et rythme de croissance démographique	Rythme d'évolution annuel moyen d'environ 0,75 %
Production de logements sociaux ou aidés	Augmentation du parc de logements locatifs sociaux Augmentation du parc de logements aidés
Typologie des logements produits	Analyse et évolution de la taille des logements, à mettre en rapport avec la taille des ménages qui les occupent Augmentation de la diversité de l'offre de logements : habitat individuel dense, semi-individuel, ...
Densité des logements construits	Analyse de l'évolution de la surface des terrains à bâtir Densité moyenne à respecter pour l'ensemble des opérations de logements: 19 logements par hectare (densité brute) Respect des densités indiquées dans les OAP (qui définissent un nombre de logements minimum à réaliser)
Vacance des logements	Réduction du nombre de logements vacants (actuellement 10,30% du parc)
Renouvellement urbain	Production de 35 % a minima des nouveaux logements dans le tissu urbain (c'est-à-dire dans les zones U ou AU du PLU, en renouvellement urbain ou en densification des « dents creuses », ou dans des ilots non bâtis présents au sein des enveloppes urbaines.
Localisation des opérations et programmation	Analyse de la localisation des opérations de logements Analyse de la programmation établie dans le PLU (1AU/2AU)
Equipements	Analyse des équipements créés ou à créer pour répondre aux besoins de la population (cohérence avec l'accueil de population)

9- RESUME NON TECHNIQUE

9.1. INTRODUCTION

La commune de Châteaulin a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé le 20 décembre 2001 et sa transformation en Plan Local d'urbanisme (P.L.U), par délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2011.

Divers éléments ont conduit la municipalité à prendre cette décision :

- **Les objectifs de développement :**
 - Ouvrir de nouveaux espaces urbanisables, afin de répondre aux besoins résidentiels, d'équipements, en maintenant la mixité sociale et la cohésion sociale ;
 - Favoriser le développement économique et préserver l'espace agricole ;
 - Améliorer les déplacements.
- **Les objectifs de protection et de mise en valeur**
 - Protéger les espaces naturels sensibles.
- **Les objectifs réglementaires**
 - Intégrer les nouveaux principes de l'aménagement de l'espace issus des lois S.R.U et des lois Grenelle 1 et 2 ;
 - Respecter les orientations et les objectifs du SCOT en cours d'élaboration ;
 - Intégrer le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « inondations » approuvé le 12 janvier 2005 et le Plan de Prévention des Risques « Mouvement de terrain » en cours d'élaboration.

Elaboré pour les 20 prochaines années, le projet de Plan local d'urbanisme est d'abord l'expression d'un projet politique portée par le PADD. Ce dernier traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le P.A.D.D. doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Le présent résumé non technique synthétise l'ensemble des informations développées dans l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteaulin. Ce document a pour but de rendre accessible au public les principaux thèmes développés dans les différentes parties de cette analyse.

La première partie est portée autour de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il présente les caractéristiques actuelles de la commune de Châteaulin, en termes de milieu naturel et de milieu humain.

La deuxième partie se concentre sur les incidences possibles sur l'environnement que peut avoir la mise en place du PLU de Châteaulin. Cette démarche est encadrée par les articles **L121-10** du Code de l'Urbanisme et **L 122-20** et **R122-20** du Code de l'Environnement.

Compte tenu de la présence du site Natura 2000 « Vallée de l'Aulne », l'évaluation des incidences potentielles sur ce site est également présentée au regard notamment de l'article **R414-23** du Code de l'Environnement.

9.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Châteaulin est une commune urbaine et est dotée d'un patrimoine urbain et naturel fort. En effet, une partie du territoire communal est classé en site naturel protégé (Natura 2000) « Vallée de l'Aulne où se concentrent de nombreux habitats et espèces remarquables. Outre le site Natura 2000, Châteaulin possède de forts attraits environnementaux, notamment en matière de paysages.

Le diagnostic environnemental met en évidence 10 enjeux principaux.

Ressource en eau

Enjeu 1 : PRESERVATION DES COURS D'EAU ET DES ZONES HUMIDES

L'Aulne et ses 6 affluents principaux : le ruisseau de Banine, le ruisseau du Vieux moulin, ruisseau de Pennarun, le ruisseau de Péren, le ruisseau de Kergudon et le ruisseau de Coatiliger

66,3 hectares de zones humides soit environ 3,2 % de la surface du territoire communal

Enjeu 2 : AMELIORATION DE LA QUALITE DES EAUX DE SURFACE ET DES EAUX SOUTERRAINES

Masse d'eau « L'aulne depuis la confluence du canal de Nantes à Brest jusqu'à l'estuaire » (FRGR0056a) classée en état écologique moyen et avec un objectif de bon état écologique fixé pour 2021 par le SDAGE Loire-Bretagne

Directive « nitrates » : Le territoire communal est en Zone d'Actions Renforcées (ZAR).

Masse d'eau souterraine « Aulne » (FRG007) en bon état écologique

4 captages d'alimentation en eau potable

→ Servitude d'utilité publique

Enjeu 3 : GESTION QUALITATIVE DES RESEAUX

Eau potable : Les résultats des suivis de l'ARS montrent une bonne qualité bactériologique de l'eau distribuée et d'une conformité aux limites de qualités fixées pour les autres paramètres mesurés en 2014.

Assainissement : Le réseau d'assainissement collectif en eaux usées est de type séparatif. La capacité nominale de la STEP est de 25 000 équivalent habitant. La charge organique moyenne reçue en 2015 représente 28% capacité nominale.

Pluvial : Le zonage d'assainissement pluvial a été finalisé en 2016.

Autres ressources naturelles

Enjeu 4 : MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

En 2015, 12 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de Châteaulin.

Biodiversité

Enjeu 5 : PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

3 grands ensembles à préserver : la vallée de l'Aulne et les vallons des cours d'eau affluents, la vallée de l'Aulne maritime (et ses pentes boisées), le bocage autour de Prat ar Rouz

3 sites inscrits « les abords de la Chapelle Notre-Dame »; « l'Aulne et ses rives », « le site de Port-Launay »

→ Servitude d'utilité publique

2 sites du département (environ 15,48 ha) : le bois de Saint-Gildas et le bois du Chap

1 site Natura 2000 « vallée de l'Aulne » (Zone Spéciale de Conservation (ZSC))

3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Boisements sur les secteurs de fortes pentes et bosquets isolés au sein du parcellaire agricole

[Enjeu 6 : PRESERVATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES](#)

Vallées et vallons des cours d'eau (hors réservoirs de biodiversité)

Linéaires bocagers

[Enjeu 7 : PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES](#)

Connexions biologiques à maintenir au sein et entre les réservoirs de biodiversité

Risques naturels

[Enjeu 8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS](#)

Plan de prévention des risques naturels prévisibles Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 12/01/2005

PPR Mouvement de terrain prescrit le 28/12/2001

→ Servitude d'utilité publique

Risque de submersion marine

Climat, air, énergie - Déchets

[Enjeu 9 : REDUCTION DE L'EMPREINTE ECOLOGIQUE](#)

Plan climat-énergie territorial

Développement d'un urbanisme de qualité

Valorisation des déchets

Santé, cadre de vie

[Enjeu 10 : AMELIORATION DU CADRE DE VIE](#)

Nombreux chemins de randonnée

Maintenir et conforter les espaces verts publics

9.3. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

9.3.1. Evaluation des incidences du PADD

Les incidences potentielles ont été évaluées par rapport aux quatre enjeux environnementaux définis sur le territoire que sont :

- Préservation des équilibres entre les espaces naturels et les espaces aménagés,
- Maintien et mise en valeur des paysages,
- Economie et préservation des ressources naturelles,
- Limiter les émissions polluantes, les déchets, et les nuisances.

Le PADD de la ville de Châteaulin a été élaboré tout au long d'un processus participatif autour de 5 orientations.

Les 5 orientations extraites du PADD de la ville de Châteaulin analysées sont :

- **Orientation 1** : asseoir le rôle de Châteaulin en tant que pôle urbain majeur à l'échelle du Centre-Finistère
- **Orientation 2** : prendre appui sur la vallée de l'Aulne afin de bâtir une stratégie en matière d'environnement et de paysage
- **Orientation 3** : assurer un développement urbain équilibré tenant compte des spécificités géographiques du territoire, dans une logique de modération de la consommation d'espaces
- **Orientation 4** : tirer profit du positionnement du territoire et du tissu économique local pour consolider son attractivité
- **Orientation 5** : renforcer l'accessibilité du territoire par la mise en œuvre de politiques cohérentes en faveur des différents modes de transport

A l'issue de cette analyse, il apparaît que le PADD répond bien aux enjeux environnementaux, notamment en insistant sur la problématique des transports à limiter sur le territoire (par la mise en place d'une réflexion globale incluant la concentration de l'habitat et des services, le développement des déplacements doux et la mise en place de transports collectifs).

Le PADD a également la volonté de limiter l'extension de l'urbanisation sur le territoire. Celui-ci tend vers la densification de l'agglomération, favorisant ainsi la pérennité des espaces naturels et agricoles.

9.3.2. Evaluation des incidences du plan de zonage (règlement graphique)

Les secteurs des futures zones à urbaniser (habitat ou activités économiques) sont principalement concentrés au sein ou en périphérie de l'agglomération principale et du pôle urbain à vocation économique à proximité de l'échangeur du Pouillot.

Les zones à vocation d'habitat sont prévues en confortement de l'agglomération de Châteaulin :

- En rive gauche dans les secteurs de Rostomic, Penmez et Kerjean,
- En rive droite dans les secteurs de Rhunez et Stang Forn.

Enfin, le développement des zones économiques se fait en confortement des zones existantes, au sein du pôle économique Est, site stratégique à vocation économique à l'échelle de la CCPCP.

Le plan de zonage a été établi conformément à la réglementation en vigueur. Il permet de respecter les zones naturelles et de maintenir les zones agricoles. Il permet aussi de limiter l'étalement urbain en densifiant l'agglomération. La quasi-totalité des extensions d'urbanisation sont situées autour de l'agglomération.

9.3.3. Evaluation des incidences du règlement

Le territoire de Châteaulin est découpé en 4 types de zones : U, AU, A et N. Ces zones sont divisées en secteurs en fonction de caractéristiques territoriales spécifiques.

Incidence sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Le zonage de ces sites permet de cantonner les activités potentiellement nuisibles pour l'habitat en dehors de l'agglomération, ce qui permet de limiter les émissions polluantes.

Les conditions d'implantation des bâtiments et de leurs extensions sont limitées afin de préserver les fonctionnalités naturelles des cours d'eau en limitant le phénomène d'imperméabilisation. Il est aussi nécessaire de prendre en compte les nuisances sonores routières.

Les nouvelles constructions doivent globalement favoriser l'unité paysagère du bâti existant, toutefois, des projets architecturaux écologiques peuvent être autorisés autour des zones déjà urbanisées.

La destruction des éléments du patrimoine paysager végétal doit faire l'objet d'une déclaration, et doit être compensée afin de maintenir les équilibres entre les espaces naturels et les espaces aménagés.

Des espaces verts seront aménagés dans les zones urbaines, en conservant les espèces végétales locales.

Incidence sur les zones agricoles (A)

Une grande partie de ces zones ne peut pas être reliée au réseau d'assainissement collectif. L'assainissement des eaux usées sera alors majoritairement assuré par un système d'assainissement non collectif.

S'il y avait des constructions de bâtiments agricoles, dont les hauteurs ne sont pas réglementées, une hauteur relativement élevée dans des secteurs peu urbanisés détériorera la qualité paysagère de l'environnement.

Dans le cas des extensions des bâtiments à usage d'habitat, la recherche de l'amélioration des performances énergétiques est encouragée.

Incidence sur les zones naturelles (N)

L'interdiction de construire sur les espaces naturels permet de les préserver. Seuls sont autorisés les ouvrages d'utilité publique s'ils ne portent pas atteinte au milieu. De plus, les éléments d'intérêt du paysage végétal de type haies, talus... devront être entretenus et mis en valeur pour maintenir leur rôle dans la préservation de la biodiversité.

9.4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Aulne » se situe au cœur du département du Finistère.

Le site Natura 2000 est identifié dans le PLU comme « zone naturelle », il est ainsi doté d'un **zonage spécifique : « N »**. Une réglementation spécifique s'applique à cette zone particulière orientant les activités autorisées ou non sur ces parcelles.

Les secteurs prévus pour une ouverture à l'urbanisation ne se situent pas sur l'emprise du site Natura 2000.

Les nouveaux secteurs à urbaniser devront prendre en compte des contraintes environnementales, notamment dans la densité (pour la limitation de la consommation d'espace) et la préservation des ressources (énergie, gestion de la ressource en eau, rejets).

Ainsi, le zonage mis en place sur la commune de Châteaulin anticipe **l'impact des activités humaines sur le milieu naturel et en particulier sur le site Natura 2000**.

9.5. CONCLUSION

Il ressort de la présente évaluation environnementale que le PLU de la commune de Châteaulin intègre les enjeux environnementaux ainsi que la problématique d'urbanisation de son territoire et met en place des mesures afin d'y répondre.

La mise en place de ces mesures permettra de conserver l'identité paysagère de la commune, de préserver les zones naturelles qui sont des réservoirs de biodiversité ainsi que de limiter les émissions polluantes, les déchets et les nuisances.

La mise en place d'un suivi des effets du PLU sur l'environnement est nécessaire afin de suivre le processus de changement de ce projet d'urbanisme, à court et à moyen termes.

Pour cela, plusieurs types d'indicateurs sont définis :

- **Les indicateurs d'état** / Ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits (par exemple, taux de nitrate des cours d'eau).
- **Les indicateurs de pression** / Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu (par exemple, taux d'urbanisation et taux d'artificialisation des espaces littoraux).
- **Les indicateurs de réponse**. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts (par exemple, nombre d'habitations reliées au réseau public de collecte des eaux usées).

Ces indicateurs permettront de quantifier et d'agréger des données qui peuvent être mesurées, surveillées, acquises auprès de sources telles que la mairie, la CCPCP, la chambre d'agriculture, la DREAL, les concessionnaires ou exploitants de réseaux, le SPANC, l'ARS... Ils seront mis à jour tous les 1 à 5 ans (selon les indicateurs) afin de suivre l'évolution de l'environnement dans le temps suite à la mise en œuvre du PLU.

La commune de Châteaulin s'engage dans la mise en œuvre de ce suivi de façon à disposer ultérieurement de ces données, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux.

10 – MODIFICATION N°1 DU PLU



DEPARTEMENT DU FINISTERE

Envoyé en préfecture le 11/05/2020

Reçu en préfecture le 11/05/2020

Affiché le

SLOW

ID : 029-200067247-20200310-AI1_2020-AI



Ville de CHATEAULIN

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Lospars/Coatiborn

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Table des matières

1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	2
1-1 Objet de la modification n°1 du plan local d'urbanisme	2
1-2 Conditions préalables a la modification – choix de la procédure.....	2
2- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION	5
2-1 Situation géographie et administrative	5
2-2 Le developpement de la zone d'activités de lospars/coatiborn déjà inscrit au plu approuve en 2017	7
2-3 Le site de Lospars/Coatiborn et son environnement	8
3- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	15
3-1 Compatibilite avec le SCoT	15
4- LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	16
4-1 Le rapport de presentation.....	16
4-2 Les orientations d'aménagement et de programmation	17
4-3 Le règlement graphique.....	20

1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châteaulin a été approuvé par délibération du conseil municipal le 30 mars 2017.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». La commune de Châteaulin étant membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, c'est cette dernière qui conduit la procédure de modification n°1 du PLU.

1-1 OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente modification de droit commun a pour objet d'**ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUi de Lospars/Coatiborn** afin de conforter un pôle industriel sur le site.

1-2 CONDITIONS PREALABLES A LA MODIFICATION – CHOIX DE LA PROCEDURE

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, dans la mesure où l'adaptation envisagée :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme est mise en œuvre pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Dans les autres cas la procédure peut être effectuée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, selon une procédure dite « simplifiée ».

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de **la zone 2AU de Lospars/Coatiborn** nécessite d'apporter un changement au plan de zonage et aux orientations d'aménagement et de programmation sans toutefois changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, réduire un espace boisé classé à conserver ou à créer, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection.

Ce changement réglementaire n'entrant pas dans le champ de la révision, il relève bien de la procédure de modification de droit commun.

Conformément aux articles L153-36 et L153-37 du code de l'urbanisme la communauté de communes a engagé une procédure de modification de droit commun du PLU de Châteaulin.

En application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire a délibéré sur l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Extrait de la délibération du conseil communautaire du 24 avril 2019

Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation existante

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone Ui

Les capacités disponibles sur la commune de Châteaulin en zone Ui se concentrent sur les zones d'activités déjà équipées à proximité de l'échangeur du Pouillot : Penn ar Roz, Run ar Puns, Stang ar Garrant, Ty Nevez-Pouillot, Lospars, Kroas Hent.

Les surfaces cessibles sous maîtrise d'ouvrage communautaire se concentrent aujourd'hui sur les zones d'activité

Ty Nevez Pouillot.

Au vu du bilan de commercialisation et des projets en cours sur ces zones, la surface cessible disponible est aujourd'hui de 2,5 ha sur la ZAC de Penn Ar Roz morcelés en petites parcelles de terrains non contigües et 3000 m² sur la ZA de Ty Névez Pouillot.

Capacités d'urbanisation en zone 1AUi

Les réserves foncières à urbaniser sur la commune de Châteaulin se concentrent sur la ZA de Run Ar Puns (1,8 ha mobilisables), Ty Nevez-Pouillot (1,1 ha), Kroas Hent (1,7 ha) et Coatiborn (7,2 ha mobilisables).

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Lospars/Coatiborn

Au regard des besoins exprimés par les acteurs économiques et pour permettre au territoire d'accompagner la croissance des activités économiques déjà implantées et l'accueil de nouvelles activités structurantes nécessitant des emprises foncières unitaires importantes (fabrication, process industriel, entreposage, établissement de grandes dimensions, circulation de poids lourds) sur ce pôle économique stratégique Est de Châteaulin, l'offre foncière tant en zone Ui qu'en zone 1AUi est actuellement insuffisante »

Dans cette perspective, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Lospars/Coatiborn s'avère aujourd'hui nécessaire »

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

2- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

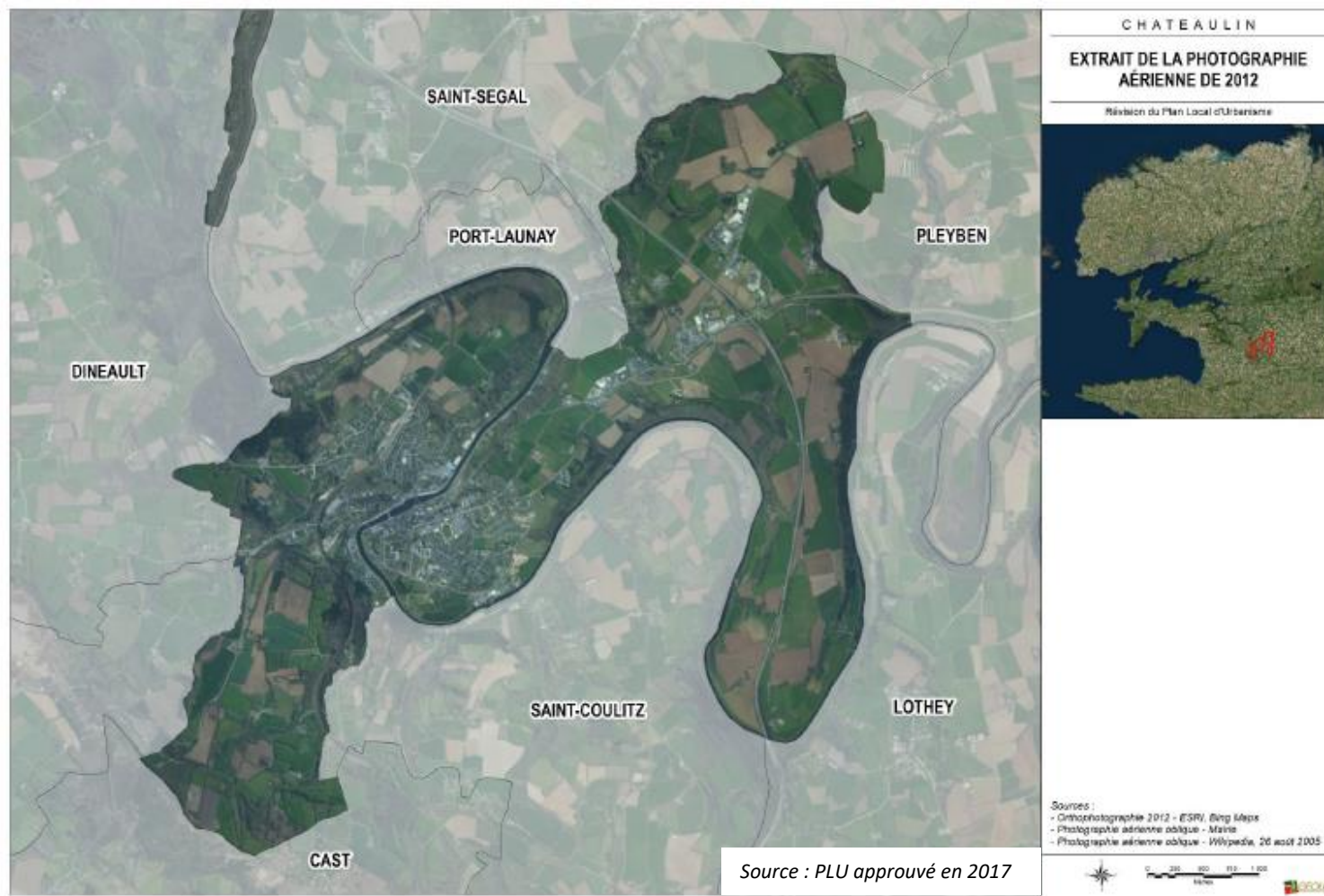
2-1 SITUATION GEOGRAPHIE ET ADMINISTRATIVE

Châteaulin est une commune de 2015 hectares située à 28 kilomètres de Quimper et à 52 kilomètres de Brest.

Elle est irriguée par 2 infrastructures routières performantes qui jouent un rôle majeur dans l'organisation du territoire finistérien :

- la RN 165 (A82) reliant Brest à Nantes traverse la partie Ouest du territoire selon une orientation Nord-Sud.
- la RN 164 reliant Châteaulin à Rennes, raccordée à la RN165 au niveau de l'échangeur du Pouillot, assure la desserte du Centre Bretagne.

En complément de ces deux infrastructures majeures, la commune est maillée par un réseau de voiries départementales (RD 787, 770, 7, 48 et 88), communales et rurales.



La commune de Châteaulin :

- ✓ fait partie de la **communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP)** qui regroupe notamment le périmètre de l'ex communauté de communes de la région de Pleyben. **La CCPCP a rejoint le Pays de Brest le 2 novembre 2017 (arrêté préfectoral).**
- ✓ est située dans le SCoT du Pays de Châteaulin approuvé le 8 juin 2016.



Périmètre du SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay approuvé le 8 juin 2016 (source rapport de présentation du SCoT approuvé)

En raison de sa position géographique privilégiée au centre du département du Finistère et de la qualité de la desserte routière (croisement des RN165 et 164), le territoire de la CCPCP bénéficie d'une forte attractivité auprès des activités logistiques, de stockage et des activités industrielles.



Territoire de la CCPCP (source CCPCP)

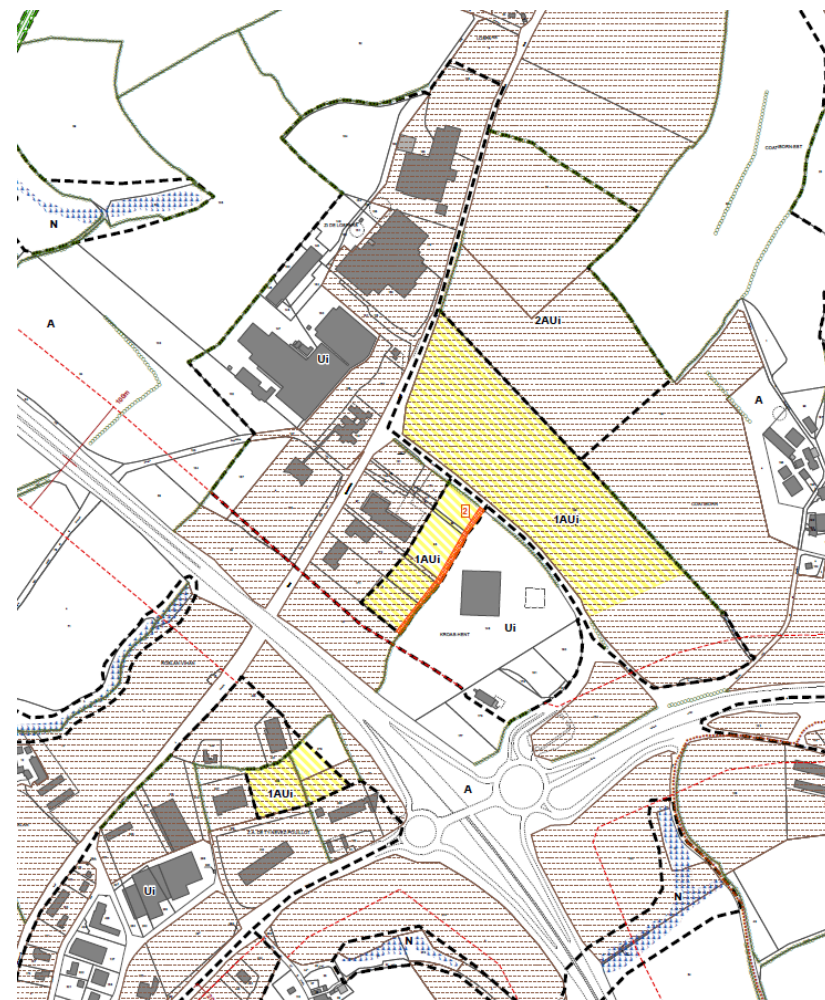
Cette forte attractivité s'est traduite dans le DOO du SCoT par l'orientation « Déployer les fonctions industrielles, logistiques et commerciales Est au travers d'une offre foncière et une gestion des flux adaptées aux différents types d'entreprises et de leur activité » et déclinée à l'échelle du PLU par le choix de conforter et développer la zone d'activités de Lospars/Coatiborn.

2-2 LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LOSPARS/COATIBORN DEJA INSCRIT AU PLU APPROUVE EN 2017

Dans l'orientation 4 du PADD du PLU « tirer profit du positionnement du territoire et du tissu économique local pour consolider son attractivité » figure l'objectif « favoriser le développement industriel, artisanal et tertiaire au sein du pôle économique Est de Châteaulin ».

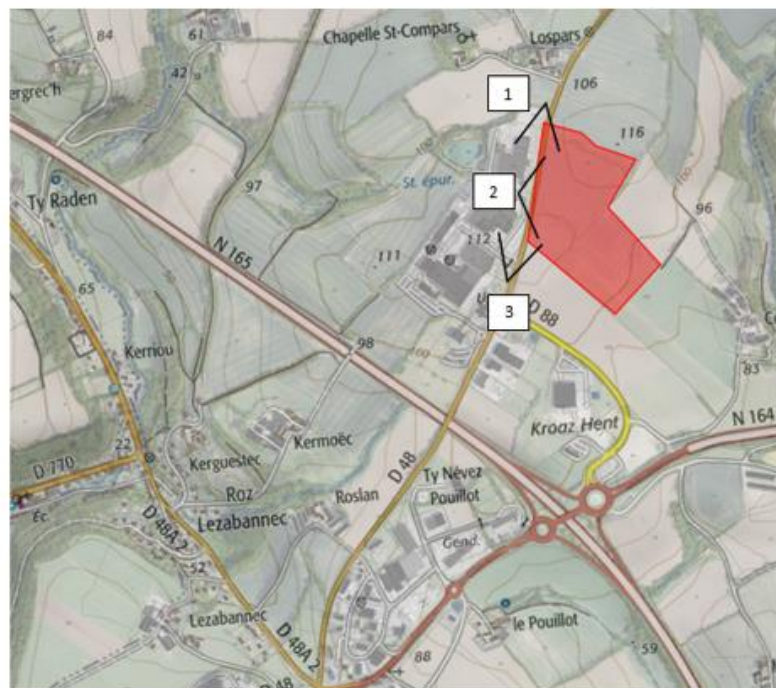
Cette orientation du PADD s'est traduite réglementairement par la création de **zones 1AUi et 2AUi permettant d'accueillir de nouvelles activités et entreprises au niveau de la zone d'activités de Lospars/Coatiborn.**

Pour permettre à la collectivité d'accompagner le développement d'une activité économique déjà implantée, nécessitant une emprise foncière unitaire importante et une proximité pour mutualiser certains équipements, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi est souhaitée.



2-3 LE SITE DE LOSPARS/COATIBORN ET SON ENVIRONNEMENT

Le secteur 2AUi de Lospars/Coatiborn, d'une superficie de 10,4 ha, est situé au Nord-Est de la commune le long de la RD48 (axe reliant le secteur du Pouillot au Cloître Pleyben), dans la continuité urbaine existante de la zone d'activités de Lospars/Coatiborn.



Le site se caractérise par un paysage très ouvert est assez plat offrant des vues lointaines sur les collines de Pleyben et Lothey.

Il est essentiellement composé de terres agricoles, à part un talus bocager situé en limite Nord de la zone.



Talus bocager au Nord de la zone 2AU1



Vue lointaine sur les collines

Interactions entre le site et les espaces naturels

Il est rappelé que le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et que les impacts sur l'environnement, notamment de la zone 2AU1 de Lospars/Coatiborn, ont été analysés dans celui-ci et sont rappelés ci-après ;

Extraits du chapitre 7 « Analyse des incidences sur l'environnement et évaluation environnementale » du PLU approuvé en 2017

« Ce chapitre vise à analyser les incidences prévisibles de la mise en œuvre du Plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, et particulièrement l'évaluation des incidences Natura 2000. Il décrit également les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. »

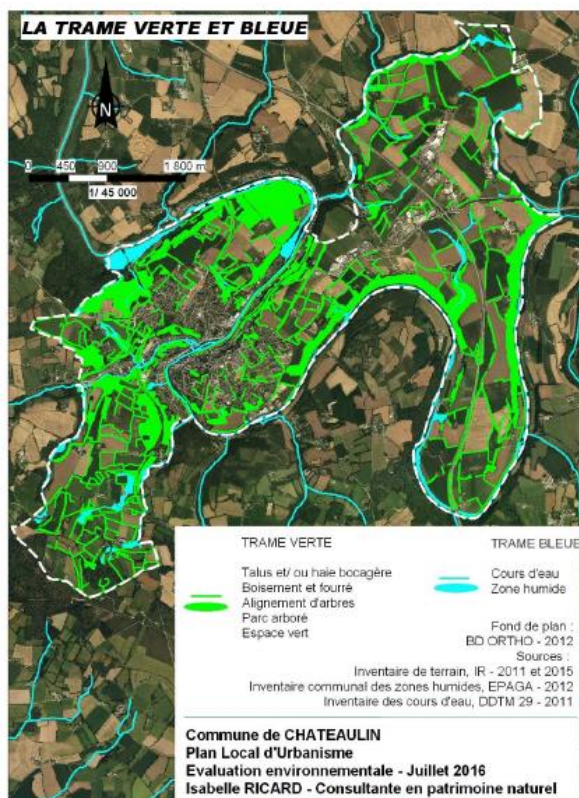
...

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU de Châteaulin sont les zones à urbaniser « AU » qu'elles soient à vocation principale d'habitat, d'activités ou d'équipements.

Elles peuvent être localisées au sein ou en périphérie de l'agglomération de Châteaulin ou en extension du pôle urbain Est à vocation d'activités

...»

La zone 2AUi de Lospars/Coatiborn ne vient pas créer de nouvelles contraintes au site Natura 2000 constituée par l'Aulne (de la commune de Lothey à la commune de Poullaouen), ni aux ZNIEFF et site inscrit du territoire communal.



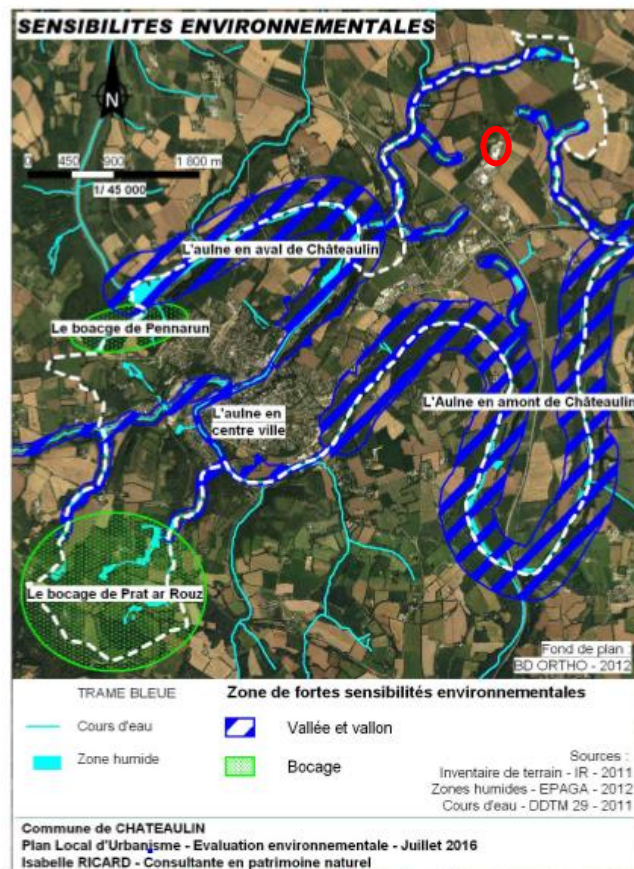
De même la zone 2AUi n'impacte pas la trame verte et bleue définie à l'échelle communale



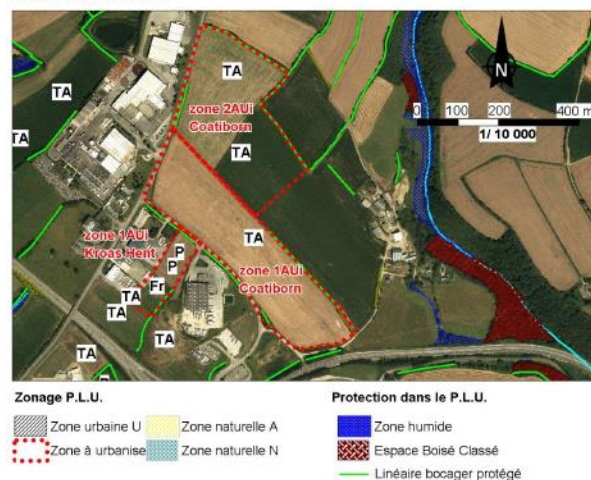
Source : rapport de présentation du PLU approuvé en 2017

Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2017

La zone 2AU_i de Lospars/Coatiborn se situe en dehors des zones environnementales définies au PLU.



Commune de CHATEAULIN : Projet de P.L.U.
Zone à urbaniser AU



7.2.19. Le site de Coatiborn (Nord) / Lospars – zone 2AU_i

Localisation	Nord de la ZA Kroas Hent	Surface en ha	10,40 ha
Justification	Site attenant à la future zone urbanisée		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	Élément naturel à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme) Talus et/ ou haies en périphérie		
Autres caractéristiques environnementales	Le site est occupé par des terres agricoles. Le site offre de beaux points de vue.		
Mesures d'accompagnement du projet	Trame verte en milieu urbain Créer un talus en bordure Sud Planter une bande boisée (25 m minimum) pour protéger le paysage (actuellement, belles vues lointaines)		
Incidences sur l'environnement	Extension de l'urbanisation en secteur rural Consommation de terres agricoles		



Talus en bordure Nord



Vue sur le bocage

Source des illustrations : Rapport de présentation du PLU
approuvé en 2017

L'évaluation environnementale du PLU qualifie de moyennes les incidences de la zone 2AUi de Lospars/Coatiborn et propose de créer un talus en limite sud et de planter une bande boisée (25 m minimum) pour protéger le paysage (actuellement belles vues lointaines).

Zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme
Rue Paul Gauguin	1AUhb	faibles	<p>Limitier les percées dans le talus arboré au Sud (chemin creux)</p> <p>Maintenir l'espace vert en partie Est</p>
Rhunez	1AUhb	moyennes	<p>Créer un talus en limite Nord</p> <p>Gérer les Renouées avant les travaux (arrachage)</p> <p>Définir une zone de densité d'urbanisation modérée sur la partie en limite de la zone agricole</p> <p>Intégrer un espace de transition entre le bâti et les zones agricoles (talus et jardins)</p>
Penfeunten Ouest	1AUhb	faibles	Créer un talus en limite Sud
Stang Forn	2AUh	moyennes	<p>Créer un talus en limite Nord</p> <p>Gérer les Renouées avant les travaux (arrachage)</p> <p>Définir une zone de densité d'urbanisation modérée sur la partie en limite de la zone agricole et en pente.</p> <p>Intégrer un espace de transition entre le bâti et les zones agricoles (talus et jardins)</p>
Park Bihan	1AUe	forts	<p>Conforter la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un chemin creux entre la zone humide et le bois au Nord-Est - Maintenir un espace vert public au sud de la zone humide : protection du talus et d'un espace vert au pied - Créer un talus en limite Sud - Planter une bande boisée en bordure Ouest - Conserver le caractère naturel de la zone humide
ZA Run ar Puns	1AUi	limitées	<p>Créer un talus en périphérie</p> <p>Planter un bosquet avec des essences locales en partie Sud (marge de recul vis-à-vis de la RD)</p>
ZA Ty Nevez Pouillot	1AUi	faibles	
Kroas Hent	1AUi	faibles	
Coatiborn	1AUi	limiter	<p>Créer un talus en bordure Sud</p> <p>Planter un bosquet avec des essences locales en partie Sud (marge de recul vis-à-vis de la RN)</p>
Coatiborn (Nord) / Lospars	2AUi	moyennes	<p>Créer un talus en limite Sud</p> <p>Planter une bande boisée (25 m minimum) pour protéger le paysage (actuellement, belles vues lointaines)</p>

Le projet

L'ouverture du secteur de Lospars/Coatiborn à l'urbanisation a déjà été appréhendée lors de l'élaboration du PLU, en le classant en zone 2AUi.

- **La zone 2AUi de Lospars (10,40 ha dont 10,22 ha mobilisables)**

Dans l'optique d'un développement prononcé du pôle économique Est de Châteaulin, la commune, en lien avec la CCPCP a souhaité se ménager une réserve d'urbanisation localisée en face de l'entreprise Doux. Il s'agit de constituer à moyen et long terme des emprises foncières, pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de services.

Cette vaste zone d'urbanisation future à vocation d'activités, présente de nombreux atouts : proximité de l'échangeur du Pouillot et la proximité des réseaux.

Toutefois, en raison d'un caractère agricole encore marqué et l'absence de projets d'aménagement, la commune entend classer cette emprise foncière en 2AUi. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'effectuera par une révision ou une modification du PLU.

Extrait du PLU opposable (p188 du rapport de présentation)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Lospars/Coatiborn permettra d'accueillir le projet de nouvelle usine LDC.

Le groupe Doux a été repris par le consortium LDC/Almunajem suite à sa mise en liquidation par le tribunal de commerce de Rennes le 4 avril 2018.

Le consortium LDC/Almunajem comprend 2 entités et 2 projets :

- ✓ France Poultry (Almunajuem) pour la reprise de l'activité poulet export congelé, activité historique de Doux
- ✓ LDC, pour la reprise du site de produits élaborés à Quimper et un projet de nouvel abattoir de découpe destiné à la production de poulets frais sur les marchés de l'industrie agroalimentaire et la restauration.

Dans le cadre de la reprise du groupe Doux, le consortium LDC/Almunagen entend développer l'activité en créant une nouvelle unité de production. La taille du nouveau projet ne permet pas son installation sur le site existant, aussi le choix s'est-il porté sur la zone 2AUi située au droit du site historique notamment dans un souci de mutualisation de certains équipements.

Par ailleurs l'extension de la station d'épuration, située sur le site historique, nécessitera de déconstruire un tiers de la surface d'un bâtiment et donc de diminuer la surface disponible sur le site historique.

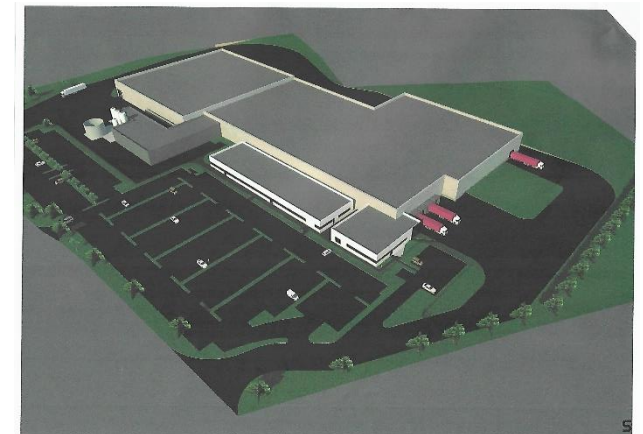
La zone 1AU_i mitoyenne intéresse quant à elle des projets (logistique notamment) qui sont aujourd'hui en cours d'étude.



Source : SBV



Source : SBV



3- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3-1 COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

La commune de Châteaulin est comprise dans le périmètre du périmètre du SCoT de la communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay approuvé le 8 juin 2016.

Le DDO du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes de la communauté de communes.

Le SCoT prescrit de déployer les fonctions industrielles, logistiques et tertiaires du pôle économique Est au travers d'une offre foncière et une gestion des flux adaptés aux différents types d'entreprises et de leur activité.

➤ **OBJECTIFS :** *Le Pôle économique Est a vocation à accueillir les activités et entreprises d'envergures et/ou générant les plus grands flux du fait de sa connexion et de sa visibilité à la jonction de la N165, de la N164 et du centre de Châteaulin. Son développement, à coordonner avec Pleyben et Pont de Buis, implique des objectifs de développement des services et d'aménagement répondant aux besoins des différents types des entreprises afin de constituer un ensemble cohérent et attractif qui s'articule avec les parcs d'activité existants. Le pôle économique Est, qui n'est pas destiné aux fonctions commerciales du territoire, organise ainsi une offre foncière pour permettre l'évolution d'entreprises existantes et l'implantation de nouvelles dans les filières industrielles, de logistiques améliorées et pour des entreprises de production plus tertiarisées.*

Extrait du DDO du SCoT (p 94)

Au regard des objectifs et prescriptions en matière de développement économique, l'objet de la modification du PLU est compatible avec le SCoT

4- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La présente modification se traduit par une évolution du PLU opposable portant sur :

- ✓ Le rapport de présentation : ajout d'un additif (la présente note) et modification du tableau des surfaces (p.210)
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation : ajout d'une OAP
- ✓ Le règlement graphique

👉 A noter : les modifications figurent en rouge

4-1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

C'est l'objet du présent document qui justifie la procédure de modification du PLU, expose l'objet de la modification et ses conséquences pour les différentes pièces constitutives du PLU. Il constitue l'additif n°1 du PLU.

L'évolution du zonage sur le secteur AUi de Lospars/Coatiborn modifie le tableau de répartition des surfaces

	Avant modification		Après modification	
Zones	Ha	% de la superficie communale	Ha	% de la superficie communale
1AUi	16,13 ha	0,80%	26,53 ha	1,32 %
2AUi	10,40 ha	0,52%	0	0

4-2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION


Une 16^{ème} orientation d'aménagement vient compléter les OAP activités existantes du document.



Les orientations d'aménagement spécifiques à la zone 1AU de Lospars-Coatiborn.



16- site de Lospars-Coatiborn

ZONAGE SURFACE	Zone 1AU _i – 10,4 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques de taille importante à vocation industrielle et artisanale.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique. Le site est traversé par une servitude d'utilité publique liée à une canalisation de transport de gaz (branchement de Châteaulin DN 100), dans la partie Sud-Est du site. Les occupations et utilisations du sol des emprises foncières concernées par cette canalisation devront répondre aux prescriptions de cette servitude d'utilité publique.	
SITUATION	Localisé sur la rive droite de Châteaulin sur le plateau à vocation d'activités, le site de Lospars-Coatiborn s'établit le long de la RD n°48 dans la continuité urbaine existante de la zone d'activité de Lospars-Coatiborn	
IMPLANTATION DU BATI	Recul de 15 mètres vis-à-vis des limites d'emprise de la RD n°48	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le parti d'aménagement consiste à créer deux accès à partir de la RD n°48 (1 Nord et 1 Sud) de manière à assurer le bon fonctionnement du site industriel. <u>Tout accès supplémentaire nécessitera l'accord préalable du gestionnaire de voirie</u> Circulations douces : il n'est pas envisagé la réalisation de circulations douces.	
PAYSAGE	Le talus bocager en limite Nord de la zone est à préserver. Des talus plantés ou haies bocagères sont à créer en limite est et sud du site. Le long de la RD n°48, l'interface est à paysager.	
RESEAUX	Les effluents seront traités par la station d'épuration industrielle Une étude loi sur l'eau sera nécessaire compte tenu de la surface du bassin versant intercepté	

Urbanisme Partagé

