

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Commune de SAINT SEGAL

Modification n°1 de la carte communale

SYNTHESE AVIS DES PPA ET ELEMENTS DE REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

	Synthèse de l'observation	Éléments de réponse du maître d'ouvrage
<p>CDPENAF (avis du 18/11/2021)</p>	<p>- <u>L'habitat</u> Le projet de révision se base sur une croissance démographique de 0,8%/an sur la période 2017-2027. Taux inférieur à celui constaté entre 2007 et 2017 mais toutefois ambitieux par rapport au 0,2% enregistré par la CCPCP à la même période ainsi qu'à celui des communes les plus importantes du territoire (0,1% à Châteaulin et - 0,3% à Pleyben).</p> <p>Il est également supérieur au taux de croissance de 0,45% fixé par le SCoT du Pays de Brest approuvé en 2018 pour les 20 prochaines années.</p> <p>Pour répondre aux besoins entre 2017-2027, la collectivité estime nécessaire de disposer de 4,5 ha de surfaces constructibles sur la base d'une densité de 15 ha fixé par le SCoT du Pays de Brest. Au vu des besoins estimés de 59 logements, on serait plus proche des 13 logements par hectare. Cela équivaut à la construction de 6 logements par an soit légèrement inférieur aux 7 logements du PLH</p> <p>Le projet de carte communale prévoit la réduction de 19,6 ha et supprime les hameaux classés constructible à la carte communale opposable à l'exception du hameau de Tachennig. La délimitation constructible devra être revue afin que les possibilités de réaliser de nouvelles constructions soient limitées à l'enveloppe bâtie.</p> <p>Le projet de carte communale prévoit une réserve de 8,1 ha de foncier disponibles pour l'habitat alors que les besoins sont évalués à 4,5 ha. Ce potentiel est minimisé puisqu'il ne tient pas compte des parcelles disponibles dans les projets d'aménagement en cours, ni des logements vacants (10%), ni des changements de destination à vocation d'habitat hors zones constructibles.</p>	<p>- La commune de Saint-Ségal, commune la plus jeune du Finistère, connaît une croissance démographique régulière qui s'inscrit dans la durée depuis 1968. La croissance démographique est portée par des soldes migratoire et naturel positifs.</p> <p>La commune, qui n'est à ce jour pas couverte par un SCoT sera à terme couverte par le SCoT du Pays de Brest en cours de révision. Si la révision du SCoT du Pays de Brest s'établit sur la base d'un taux de croissance de 0,45 à l'échelle du Pays de Brest, on peut penser que ce taux variera d'une commune ou d'un secteur à l'autre.</p> <p>Pour rappel, les disponibilités foncières dans l'emprise constructible du bourg sont estimées à 9,4 ha dont 2 opérations sont en cours et seront probablement achevées en 2021, ce qui laisse 7,3 ha de disponibilités foncières (en y intégrant le permis d'aménager délivrés) en centre bourg et 0,8 ha dans le hameau de Tachennig hors rétention foncière estimée à 30% soit une disponibilité foncière estimée à environ 5,6 ha.</p>

- L'activité économique

Le projet de révision de la carte communale identifie 14 ha de zones constructibles à vocation d'activités : maintien de la zone de Menez Bos en la portant de 4 à 9 ha et la création de celle de Kergadalen sur 4,6 ha en vue du projet d'un nouveau centre de formation du SDIS.

Concernant la zone d'activité de Kergadalen, il s'agit de la réhabilitation d'une friche agricole qui n'entraînera pas de consommation de terres agricoles ou naturelles

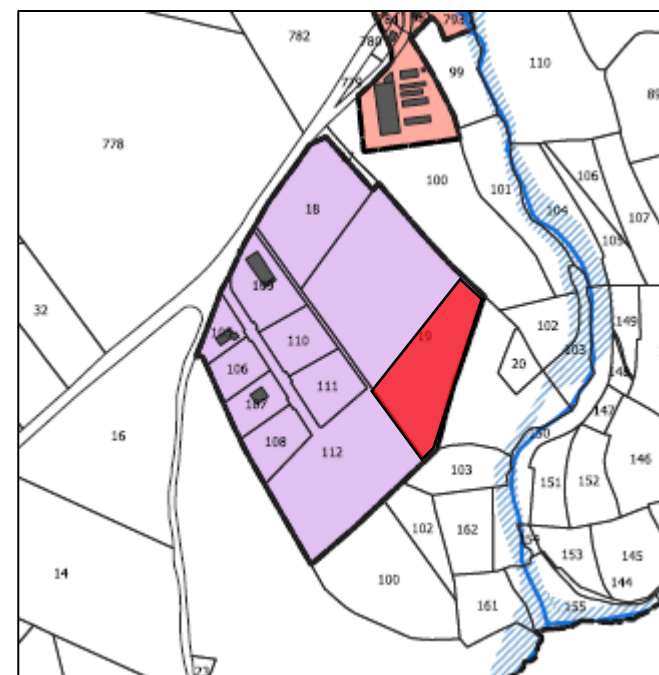
Pour la zone d'activité de Menez Bos, la carte communale prévoit 5,4 ha supplémentaires sans justifier des besoins en foncier économique sur le territoire communautaire. Il est nécessaire que le futur PLUi intègre une réflexion sur les usages des zones d'activités à l'échelle de l'arrondissement. Compte tenu des surfaces aménageables existantes l'extension de la zone d'activité de Menez Bos ne paraît pas justifiée.

- L'impact sur les espaces et activités agricoles

La future urbanisation pour l'habitat s'effectuera dans l'enveloppe urbaine du bourg et en extension de celui-ci sur des parcelles en partie cultivées (4,13 ha déclarées à la PAC 2021) ou enherbées. Au lieu-dit Tachennig seule une parcelle ne semble pas être un jardin. Dans la

L'emprise de la zone d'activités de Menez Bos n'est pas étendue par rapport à la carte communale opposable. Sur les 9,4 ha, il y a 4 ha qui sont aménagés.

Le maître d'ouvrage s'engage à réduire le périmètre de la zone d'activités de 1,3 ha (emprise figurant en rouges sur le plan ci-après), un projet étant en cours sur la partie nord de la parcelle 19



Pour mémoire un PLUi est en cours de réalisation sur le territoire de la CCPCP. Dans ce cadre, l'ouverture à l'urbanisation des zones fera probablement l'objet d'un phasage (1AU, 2AU). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, obligatoires en zone AU, viendront préciser les conditions

	<p>zone de Menez Bos, 1,53 ha est déclaré à la PAC 2021 dans la partie Ouest et 4,9 ha dans la partie est. La réhabilitation de l'ancien site de formation par le SDIS n'entraînera pas de consommation de terres cultivées</p> <p>Le projet de révision de la carte communale réduit les espaces constructibles pour l'habitat. Le potentiel constructible reste important et l'adéquation avec la projection démographique envisagée entre 2017 et 2027 justifierait un argumentaire renforcé</p> <p>Au vue des surfaces disponibles dans la partie ouest, le maintien de la zone constructible sur les terres agricoles à l'est interroge par rapport aux besoins communautaires. Une réflexion communautaire de la stratégie des zones d'activités est à encourager</p> <p>Il est important que le projet de révision de la carte communale limite l'artificialisation des terrains agricoles et naturels, car elle se traduit par une érosion de la biodiversité même ordinaire et une imperméabilisation des sols, dans le bassin versant de l'Aulne où la problématique des inondations est majeure.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>d'aménagement (densité, accès, éléments du paysage à préserver, gestion des eaux pluviales ...).</p>
<p>Chambre d'Agriculture (30/08/2021)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation du centre de formation de Saint-Ségal : cette revalorisation immobilière s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de la consommation d'espace, à la notion de réinvestissement urbain et de traitement d'anciens bâtiments agricoles amiantés. - La réduction des 19,6 ha des surfaces à vocation d'habitat reste de l'affichage sur plan et ne conduit pas pour autant à la remise en culture de ces parcelles ou à la pérennisation des espaces naturels. <p>Prend acte de la suppression de 4 secteurs à vocation d'habitat mais reste dubitatif sur le maintien en zone constructible du secteur de Tachennig</p>	<ul style="list-style-type: none"> - RAS - Pour mémoire, le zonage de la carte communale est binaire. Il ne distingue que 2 catégories de zones : d'une part, les secteurs où les constructions sont autorisées et, d'autre part, ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées (sauf quelques exceptions). Il n'y a donc pas de possibilité au sein de la zone inconstructible de définir de délimitation des espaces naturels notamment.

	<ul style="list-style-type: none"> - Sans remettre en cause l'objectif d'accueils visé, il est encore possible de restreindre l'enveloppe urbaine en périphérie du bourg, les opérations immobilières en cours permettant de répondre aux besoins identifiés à l'horizon 2017-2027. Par ailleurs les possibilités d'aménagement d'habitats en densification sont encore nombreuses et les changements de destination en secteur rural ne sont pas comptabilisés. - Zone d'activités de Menez Bos : il convient de savoir si les potentiels d'accueil offerts sur cette zone sont en cohérence avec le futur SCoT du Pays de Brest et le futur PLUi de Châteaulin alors que même que Châteaulin, Pleyben et Pont de Buis les Quimerch disposent de surfaces importantes pour le développement d'activités économiques. - Des améliorations notables ont été apportées vis-à-vis de la carte communale de 2008 sans toutefois répondre pleinement à la loi ALUR et au SRADDET. - Partant du constat que cette carte communale n'est qu'une étape transitoire dans l'attente du PLUi de la CCPCP (2023), la CA estime que ce projet répond aux attentes de cours terme et espère que les observations formulées viendront nourrir les réflexions du futur PLUi de la CCPCP. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi en cours d'élaboration sur le territoire de la CCPCP viendra affiner le zonage sur le bourg et permettra au besoin de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles (1AU-2AU) - Voir réponse faite à l'observation de la CDPENAF
<p>INAO (27/09/2021)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aucun opérateur n'est identifié en production de signes de qualité (IG « Whisky de Bretagne » et IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Volailles de Bretagne ») sur la commune - La révision de la carte communale est sans impact pour les zones de production sous signe de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> - RAS
<p>CNPF Pas de réponse</p>		

<p>MRAe (avis délibéré du 5/11/2021)</p>	<p>1 - Enjeux environnementaux identifiés par la MRAe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artificialisation des sols au regard des zones constructibles délimitées par la nouvelle carte communale en particulier la zone d'activités de Menez Bos - La préservation du fonctionnement écologique des milieux naturels en particulier celles des zones humides situées à proximité immédiate des zones humides de Kergadalen - La qualité du paysage créé par la construction des bâtiments du SDIS sur ce site : structure de 15 à 18 m, tronçon d'autoroute <p>2 - Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par la carte communale</p> <p><u>Secteur de Kergadalen :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - évaluation environnementale bien développée. Pour confirmer le caractère a priori positif du projet vis-à-vis de l'environnement, il conviendra que la collectivité soit attentive au respect des engagements pris par le porteur de projet, en particulier pour les aspects concernant la faune et la flore (dont ceux des espaces boisés), le maintien et la restauration des zones humides, le choix d'implantation des bâtiments et la gestion des eaux pluviales <p><u>Définition des zones constructibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dossier indique que sur 59 nouveaux logements prévus par la carte communale, 19 sont nécessaires pour le desserrement des ménages, or il précise également que précédemment sur 54 logements, 3 ont été destinés au desserrement des ménages. Cette différence qui a pour effet d'augmenter de 1,5 ha le foncier nécessaire nécessite d'être expliquée et justifiée 	<ul style="list-style-type: none"> - RAS - RAS - Les perspectives d'évolution de la population et de production de logements envisagés n'ont qu'une valeur indicative. Hypothèse de travail à 10 ans : la population estimée en 2027 serait de 1170 habitants (+0,8%/an) pour un taux d'occupation de 2,38 (nombre déduit au regard du phénomène du vieillissement de la population et du desserrement des ménages). La proportion des résidences secondaires est estimée stabilisée autour de 3% et le taux de logements vacants estimé à 5,5%. Le taux d'occupation des résidences principales diminuant pour tenir compte du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation, le besoin en logements pour maintenir la population au niveau de 2017 (point mort) est de 19
---	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Si la réduction de surface constructible représente un effort important pour la collectivité et mérite d'être signalée, cette surface aurait certainement pu être réduite davantage. - Le choix du hameau de Tachennig, conservé en zone constructible aurait dû être justifié selon des critères environnementaux : déplacements motorisés, mitage de l'espace, absence de sensibilité faune/flore - Il est regrettable que la collectivité ne se soit pas interrogée sur la surface de la zone constructible de la zone d'activités de Menez Bos en analysant les besoins réels du territoire 	<p>logements auquel s'ajoutent les logements pour accueillir la population supplémentaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi en cours d'élaboration sur le territoire de la CCPCP viendra affiner le zonage constructible et permettra au besoin de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des zones (1AU-2AU) - La localisation du hameau de Tachennig le long de la RD48 en fait un hameau attractif du fait de sa localisation non loin de la zone d'activités du Pouilhot sur Châteaulin et de l'accès à la RN165 et à la RN164 via l'échangeur du Pouilhot. La délimitation du périmètre constructible a pour objet de permettre la densification de ce secteur via le comblement de quelques dents creuses qui ne peuvent être mises en valeur par l'agriculture. Le maintien en zone constructible du hameau de Tachennig, ne remet pas en cause les fonctionnalités des corridors écologiques identifiés par le SRCE (corridor reliant les Montagnes Noires à la presqu'île de Crozon). - Le maître d'ouvrage s'engage à réduire le périmètre de la zone d'activités de 1,3 ha (voir réponse faite à l'observation de la CDPENAF)
--	---	--