



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial**
Bureau de la coordination

Le Préfet

Quimper, le **17 DEC. 2021**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02.98.76.27.81

[Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

LE PREFET

à

Mme la présidente de la Communauté de
communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay

**OBJET : Projet de révision de la carte communale de Saint-Ségal – avis relatif à la dérogation à la règle
d'urbanisation limitée en absence de schéma de cohérence territorial**

REF : Votre courrier du 11 août 2021

Par courrier du 11 août 2021 arrivé dans mes services le 13 août 2021, vous m'avez transmis pour examen le projet de révision de la carte communale de Saint-Ségal avant enquête publique.

Ce projet de révision a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer.

Ce projet de révision de la carte communale a pour principal objet de permettre l'implantation d'une structure d'entraînement et de formation du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Finistère sur l'ancien site du centre de formation de la Chambre d'agriculture à Kergadalen (4,6 ha). Ce secteur est classé en zone non constructible dans le document en vigueur.

Le projet prévoit de délimiter 66,4 ha de surfaces constructibles (4,1 % de la superficie communale) : 14 ha seront réservés pour de l'activité et 52,4 ha pour l'habitat.

Concernant les activités économiques, il est projeté de maintenir la zone constructible de 9,4 ha à Menez Bos. Il reste actuellement deux lots disponibles d'une surface totale de 0,84 ha sur les 4 ha du secteur aménagé. Vous ne justifiez pas de la nécessité de conserver la zone aménagée de 5,4 ha en zone constructible par rapport aux besoins en foncier économique à l'échelle communautaire.

Concernant la délimitation d'une zone constructible à vocation d'activités de 4,6 ha à Kergadalen, elle permettra au SDIS d'y réaliser son centre de formation. Le SDIS prévoit de conserver une partie des bâtiments existants pour l'accueil, la formation, l'hébergement et la restauration des stagiaires. Il envisage de démolir et de dépolluer 8 000 m² de bâtiments agricoles et de stockage attenants pour aménager à la place un plateau dédié à la formation. Il s'agit donc d'une réhabilitation de friche agricole qui n'entraînera pas de consommation de terres agricoles ou naturelles.

Concernant l'habitat, ce projet de révision se base sur une croissance démographique de 0,8 % par an pour la période 2017-2027. L'application de ce taux porterait la population à 1 170 habitants en 2027. Ce taux est légèrement inférieur à celui de 1 % constaté entre 2007-2017. Toutefois, il reste ambitieux par rapport au 0,2 % enregistré sur la CCPCP à la même époque ainsi qu'à celui des communes les plus importantes du territoire : 0,1 % à Châteaulin et - 0,3 % à Pleyben. Il est également supérieur au taux de

croissance démographique de 0,45 % fixé par le SCoT du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018 pour les vingt prochaines années.

Pour répondre aux besoins entre 2017 et 2027, vous estimez nécessaire de disposer de 4,5 ha de surfaces constructibles sur la base d'une densité de quinze logements par hectare fixé par le SCoT du Pays de Brest. Vous prévoyez la constructibilité de 59 logements (40 pour accueillir une population nouvelle et 19 liés au desserrement des ménages). Au vu de ces chiffres, la densité serait alors plus proche des treize logements par hectare.

Au total, le projet prévoit une réduction de 19,6 ha de fonciers constructibles pour l'habitat avec un développement urbain concentré pour l'essentiel au bourg. Ce projet est donc moins consommateur d'espace agricole ou naturel que le document actuel. Pour autant, le projet conserve une réserve de 8,1 ha de fonciers disponibles pour l'habitat alors que les besoins sont évalués à 4,5 ha. De plus, 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 possible hors zones constructibles.

Ainsi, la réflexion d'optimisation de gestion économe de l'espace, compte tenu des surfaces aménageables existantes, sera à poursuivre dans le cadre de l'élaboration du PLUiH en cours afin d'ajuster au mieux les réserves foncières pour l'habitat avec les besoins réels de la commune de Saint-Ségal. Une réflexion devra être menée sur les usages des zones d'activités à l'échelle de l'EPCI.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général



Christophe MARX

Copie : DDTM et DCL