

Annexe 1 au rapport d'enquête du 10/02/2022 Monsieur Gilles Picat
commissaire enquêteur
sur la demande de révision de la carte
communale de Saint-Ségal

A

Madame Gaëlle Nicolas
Présidente de la communauté de
communes de Pleyben-Châteaulin-
Porzay
9 rue Camille Danguillaume
29150 Châteaulin

Châteaulin, le 20 janvier 2022

Objet : Enquête publique – Procès-verbal de synthèse des observations

Vu le Code de l'Environnement,
Vu la décision n° E21000171/35 du 20 octobre 2021, désignant un
commissaire enquêteur sur la demande de révision de la carte communale de
Saint-Ségal,

Vu l'arrêté 12-2021 du 22 novembre 2021 de Mme la Présidente de la
communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay organisant l'enquête
publique correspondante,

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, conformément à
l'article R123-18 du code de l'environnement et à l'article 8 de l'arrêté susvisé, la
synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête qui vient de se dérouler.

A l'occasion des trois permanences que j'ai tenues à la mairie de Saint-Ségal,
le mardi 14 décembre 2021, le samedi 8 janvier 2022 et le jeudi 13 janvier 2022, j'ai
rencontré huit personnes.

Deux observations écrites ont été formulées sur le registre d'enquête. Une
observation a été transmise par voie électronique. Aucune observation orale n'a
été exprimée. Aucun courrier n'est parvenu en mairie de Saint-Ségal.

Ces observations émanent de particuliers résidant dans la commune et du président de la communauté de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime (CCPAM). Elles vous sont communiquées en pièce jointe.

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire part de vos réponses à ces observations en me précisant la suite que vous entendez leur réserver.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

**Le commissaire enquêteur
Gilles Picat**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles Picat', written over a faint rectangular stamp or grid.

Attestation de réception :
à Châteaulin,
le 20/01/2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Hen', written over a faint rectangular stamp or grid.

Enquête publique : Révision de la carte communale de Saint-Ségal

PJ : Synthèse des observations recueillies

1. Thèmes abordés par le public

1.1 Implantation du centre de formation du SDIS à Kergadalen

Une observation est formulée pour exprimer une préoccupation particulière liée aux travaux d'aménagement du futur centre de formation du SDIS.

1.2 Règlement graphique

Deux observations sont exprimées sur le zonage graphique du secteur de Penn ar Lenn. L'une vise à corriger une anomalie ancienne chez un particulier résident, l'autre vise la réintégration de l'ensemble du secteur en zone constructible.

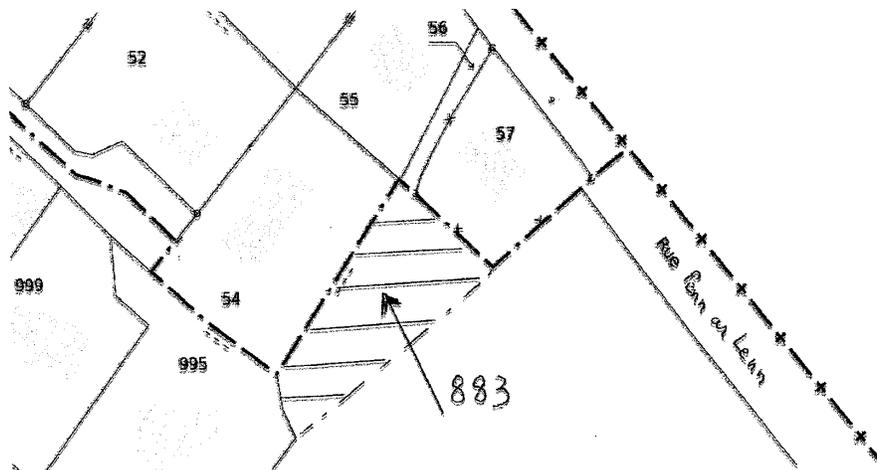
2. Observations du public

R1 - M. et Mme Philippe Duchillier le 8 janvier 2022

M. et Mme Duchillier résident à Kergadalen à 225 m en contrebas du futur centre de formation du SDIS. Ils souhaitent avoir l'assurance que les travaux prévus pour l'alimentation électrique du centre seront sans impact sur leur propre alimentation électrique.

R2 - M. Goasguen le 8 janvier 2022

M. Goasguen réside à Penn ar Lenn au nord ouest du centre bourg, dans un secteur urbanisé limitrophe de Pont de Buis. Il demande la réintégration d'une parcelle de 660 m² (section BV n°883) en terrain constructible. Il précise avoir obtenu un certificat d'urbanisme en janvier 2009. Ce terrain, identifié par lui comme « dent creuse », n'est pas cultivé en raison de sa faible dimension.



M1 – M. Michel Kernéis le 12 janvier 2022 à 17h31

M. Michel Kernéis transmet un courrier par mail en tant que président de la communauté de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime (CCPAM). Il s'étonne de voir le secteur urbanisé de Penn ar Lenn en continuité de l'agglomération de Pont de Buis, non retenu en zonage constructible à vocation d'habitat. Il précise que ce secteur de 6 ha rassemble une quarantaine d'habitations desservies par un réseau viaire hiérarchisé. Il souhaite conforter la continuité d'urbanisation entre l'agglomération de Pont de Buis et la zone d'activités de l'Endiverie, située en face du secteur de Penn ar Lenn le long de la RD 770.

Il estime que cette zone d'activités présente un potentiel de développement non négligeable et demande que le secteur de Penn ar Lenn soit classé en zonage constructible pour conserver la cohérence avec les caractéristiques bâties avoisinantes.

Châteaulin, le 28 janvier 2022



Monsieur Gilles PICAT
255 chemin de Beg An Dre
29470 Plougastel Daoulas

Dossier suivi par :

Murielle GLEHEN

0298161106

murielle.glehen@ccpcp.bzh

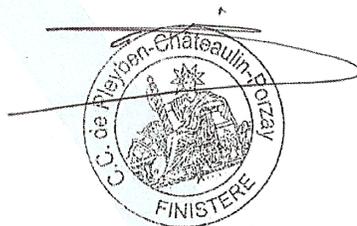
Monsieur,

Dans le cadre de la procédure d'enquête publique de la révision de la carte communale de Saint-Ségal, j'ai le plaisir de vous adresser en pièce-jointe le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse reçu le 20 janvier 2022.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente,

Gaëlle NICOLAS



REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-SEGAL

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les réponses apportées apparaissent en bleu dans le texte

Observations du public :

Observation R1 :

M. et Mme Duchillier résident à Kergadalen à 225 m en contrebas du futur centre de formation du SDIS. Ils souhaitent avoir l'assurance que les travaux prévus pour l'alimentation électrique du centre seront sans impact sur leur propre alimentation électrique.

Réponse du maître d'ouvrage

L'observation porte sur une question qui ne relève pas du document d'urbanisme. Le maître d'ouvrage du projet (SDIS 29) veillera à la bonne information des riverains si des coupures sur le réseau électrique devaient intervenir au moment des travaux.

Observation R2 :

M. Goasguen réside à Penn ar Lenn au nord ouest du centre bourg, dans un secteur urbanisé limitrophe de Pont de Buis. Il demande la réintégration d'une parcelle de 660 m² (section BV n°883) en terrain constructible. Il précise avoir obtenu un certificat d'urbanisme en janvier 2009. Ce terrain, identifié par lui comme « dent creuse », n'est pas cultivé en raison de sa faible dimension.

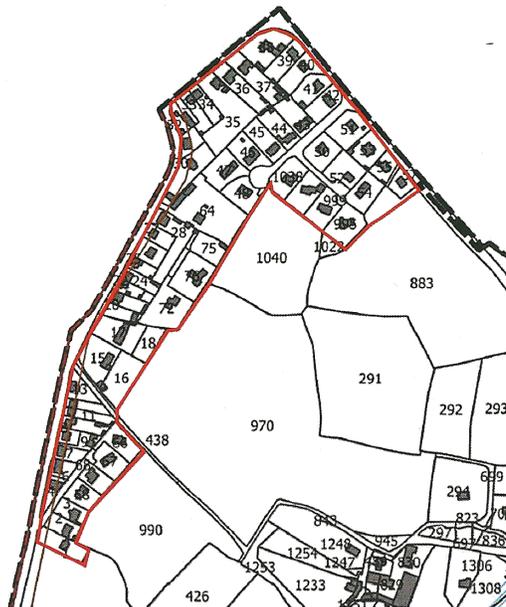
Observation R3 :

M. Michel Kernéis transmet un courrier par mail en tant que président de la communauté de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime (CCPAM).
Il s'étonne de voir le secteur urbanisé de Penn ar Lenn en continuité de l'agglomération de Pont de Buis, non retenu en zonage constructible à vocation d'habitat. Il précise que ce secteur de 6 ha rassemble une quarantaine d'habitations desservies par un réseau viaire hiérarchisé. Il souhaite conforter la continuité d'urbanisation entre l'agglomération de Pont de Buis et la zone d'activités de l'Endiverie, située en face du secteur de Penn ar Lenn le long de la RD 770.
Il estime que cette zone d'activités présente un potentiel de développement non négligeable et demande que le secteur de Penn ar Lenn soit classé en zonage constructible pour conserver la cohérence avec les caractéristiques bâties avoisinantes.

Réponse du maître d'ouvrage

Au vu des arguments développés par le Président de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime, pour tenir compte du caractère urbanisé du secteur de Penn ar Lenn situé en continuité de l'agglomération de Pont-de-Buis, le maître d'ouvrage propose de reprendre le périmètre constructible existant à la carte communale opposable. Périmètre qu'il propose d'étendre légèrement au sud-est le long de la voie communale afin de permettre le désenclavement de la partie non cultivée de la parcelle BV n°883 située en périmètre constructible (voir plan page suivante)

Proposition de délimitation du périmètre constructible de Penn ar Lenn



Compléments que le maître d'ouvrage souhaite apporter au document intitulé « synthèse avis des PPA et éléments de réponse au maître d'ouvrage » joint au dossier d'enquête publique

Zone d'activités de Menez Bos

La maître d'ouvrage confirme son engagement à réduire le périmètre de la zone d'activité de 1,3 ha et souhaite apporter les arguments suivants :

Dans un contexte économique régional favorable malgré la crise sanitaire, la CCPCP connaît aujourd'hui, comme au cours des 5 dernières années écoulées, un fort dynamisme économique et une réelle attractivité auprès des acteurs économiques s'expliquant notamment par sa situation géographique et son accessibilité routière (carrefour des RN 165 et 164) qui ne cesse de progresser (les récentes avancées du passage en 2x2 voies de la RN 164 qui sera demain la voie d'accès à Rennes la plus rapide depuis le Finistère représentent un élément déterminant régulièrement évoqué par les industriels, logisticiens et artisans).

La zone d'activités de Menez Bos, idéalement positionnée sur l'échangeur de la RN 165 au nord de Châteaulin (Ty Raden), à proximité du pôle économique majeur du territoire (Le Pouillot) n'échappe pas à cette dynamique.

Cette zone d'activités communautaire est composée de terrains appartenant à la Communauté de communes, d'une parcelle appartenant à la commune de Saint-Ségal (ZC19) et d'une parcelle appartenant à un privé (ZC18).

Les perspectives de commercialisation sont ainsi les suivantes:

Les parcelles appartenant à la Communauté de communes (parcelles cadastrées ZC 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 et 112) représentant une emprise constructible totale de 47 923 m² pour une surface commercialisable (déduction faite des voiries, chemins et équipements publics intégrés à la parcelle ZC 112) de 34 360 m²

- 5 lots (parcelles ZC 105-106-107-109-110) sont aujourd'hui vendus et occupés par 3 entreprises (TPES, Couverture de l'Aulne et Kig St Ségal) pour une surface cumulée de 17 886 m² (≈ 50%)
- La CCPCP a enregistré au dernier trimestre 2021 3 nouvelles demandes d'implantations d'entreprises (activités de BTP, de maintenance industrielle et d'entrepôt) pour une surface supplémentaire de 9 374 m² (3 lots à découper au sein des parcelles cadastrées ZC 108, ZC 111 et ZC 112p). Pour permettre l'accueil de ces nouvelles entreprises, ainsi que la desserte du projet logistique prévu sur la parcelle communale ZC19 attenante (voir point n°2 ci-dessous), la CCPCP engage en 2022 les derniers travaux d'aménagement de la zone communautaire (travaux "Tranche n°2": création d'une aire de retournement à l'extrémité sud de la zone et viabilisation des derniers lots disponibles au sein de la parcelle ZC 112)

A l'issue de ces 3 nouvelles implantations et à la fin des travaux d'aménagement il restera au sein de la zone d'activités communautaire une emprise de terrain constructible et viabilisé, disponible à la commercialisation, de 6 762 m² environ (cf. plan ci-joint)

Les parcelles ZC 18 et ZC 19 appartenant à la Commune de Saint-Ségal et représentant une emprise constructible totale de 46 108 m²:

- sur la parcelle ZC 19, la Commune est en voie de céder à un logisticien une emprise de 23 222 m² à détacher de la partie nord-ouest du terrain pour favoriser l'implantation d'une entreprise de messagerie (Société Kühne Nagel). Le permis de construire est déposé et le démarrage des travaux prévu pour le début du 2^{ème} trimestre 2022.

Parallèlement à cette opération, la Commune prévoit de restituer à l'agriculture l'emprise résiduelle de la parcelle ZC 19 non mobilisée pour le projet Kühne Nagel (10 776 m²). Seule la parcelle ZC 18 (12 110 m²) demeurerait constructible pour permettre l'accueil de futurs projets.

Ainsi, sur les 9 ha constructibles inscrits à la carte communale, seuls **1.8 Ha** (6 762 + 12 110 m²) demeureront disponibles à l'issue de l'année 2022 pour l'accueil de futurs projets.