

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN-CHATEAULIN-PORZAY



**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE À  
L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT ET À L'ABROGATION DE 3 CARTES  
COMMUNALES**

Arrêté de Madame La Présidente de la CCPCP n° 05/2024 du 19 juillet 2024  
Dossier E 24000071/35

Dates de l'enquête : 26 août au 27 septembre 2024

**PARTIE 2 / AVIS ET CONCLUSIONS**

**Commission d'enquête :**

Présidente                      Anne RAMEAU  
Membres titulaires :    Sylvie CABARET  
                                     Didier COULOMBEL

## Table des matières

Généralités .....	4
Objet de l'enquête.....	4
Contexte réglementaire .....	5
Réglementation encadrant la procédure d'enquête.....	6
Suite de la procédure .....	6
Rappel du projet.....	6
Les orientations du projet .....	7
Les choix retenus.....	10
Traduction des choix .....	11
Déroulement de l'enquête .....	12
Elaboration du PLUiH - Analyse thématique .....	19
1- Le dossier.....	19
2- La procédure : concertation, enquête publique, communication .....	21
3 Approche globale du projet, justification des choix.....	21
3.1 La compatibilité avec les documents supra communaux .....	21
3-2 les projections démographiques.....	23
3-3 L'habitat .....	26
3-4 La consommation d'espace.....	30
3 -5 Les activités économiques.....	34
4 L'environnement .....	36
4-1 L'approche générale.....	36
4-2 La ressource en eau.....	37
4-3 L'assainissement.....	38
4-4 Les énergies renouvelables .....	40
4-5 Les risques et nuisances .....	41
4-6 Les déchets .....	42
5 La mobilité .....	43
6- Le règlement écrit .....	44
7 Le règlement graphique.....	52
7-1 Les demandes de modifications du zonage .....	52
7-2 Les demandes relatives aux linéaires bocagers, aux espaces boisés classés et aux zones humides .....	70
7-3 Les zones à vocation économique.....	80
7-4 Les demandes de changements de destination .....	82
7-5 Les STECAL .....	84

7-6 Les emplacements réservés .....	87
8- Les OAP sectorielles.....	91
9 Les demandes de constructibilité.....	93
9-1 Les demandes en zone littorale .....	93
9-2 Les demandes hors littoral .....	103
Elaboration du PLUiH – Conclusion et avis.....	110

Le document comporte :

- Un résumé des caractéristiques du projet ainsi que le déroulement et le bilan de l'enquête.
- L'analyse du projet en prenant en compte les éléments du dossier, les avis formulés lors de la consultation administrative, les observations recueillies lors de l'enquête publique et les réponses du maître d'ouvrage à ces avis et questions. L'analyse a été faite suivant les grandes thématiques identifiées dans les observations et le dossier.

Les réponses du maître d'ouvrage ne sont pas systématiquement reprises dans leur intégralité, ni les annexes. Il conviendra de se reporter au mémoire en réponse (annexe du rapport d'enquête publique). Les observations ont été suivant les cas, reprises in extenso ainsi que la réponse qui a été apportée, ou simplement citées. Le mémoire en réponse demeure le document de référence car exhaustif. A noter que les observations y sont traitées par ordre chronologique.

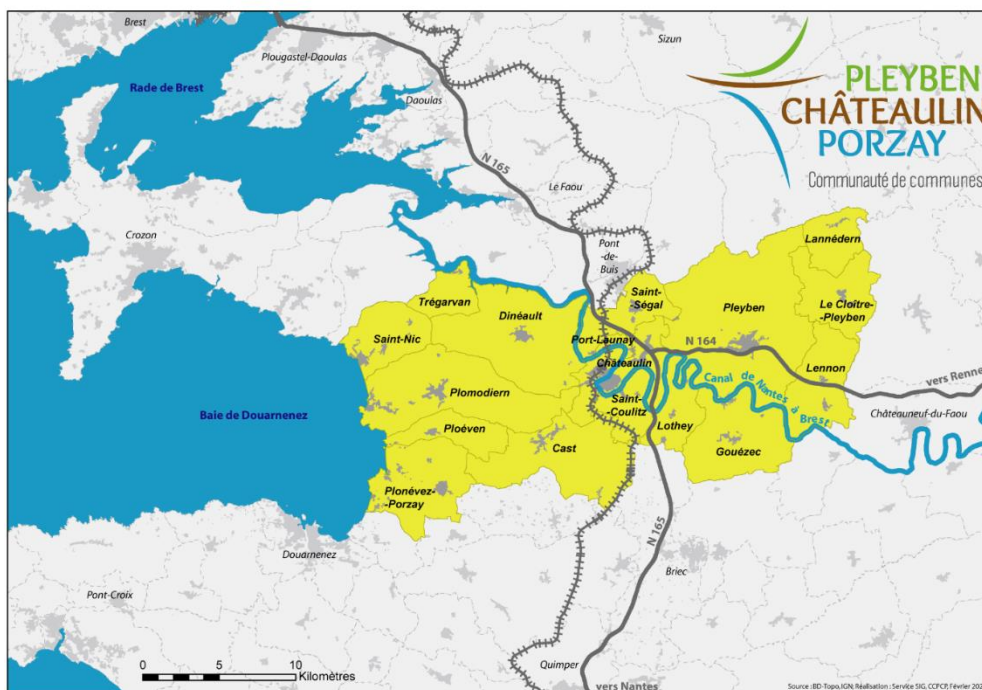
La commission formulera ensuite ses conclusions et rendra son avis sur :

- L'élaboration du PLUiH de la CCPCP.
- L'abrogation des cartes communales de Lothey, Saint Coulitz et Saint Segal, qui fera l'objet d'un document séparé (RAPPORT Partie 3).

## Généralités

### Objet de l'enquête

La Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay regroupe 17 communes. Elle est issue de la fusion en janvier 2017, de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay, de la Région de Pleyben et de la commune de Saint Segal.



Les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur l'intercommunalité sont hétérogènes. La démarche PLUi a pour objectif d'aboutir à un document d'urbanisme unique pour l'ensemble des communes, compatible avec les documents d'ordre supérieur, et en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Châteaulin et du Porzay approuvé le 8 juin 2016 et qui concerne 10 communes de l'intercommunalité.<sup>1</sup>

La Communauté de communes a choisi d'intégrer au PLUi, le Plan Local de l'Habitat (PLH) qui permet d'aborder la production de logements et les moyens opérationnels à mobiliser pour y parvenir.

Actuellement plusieurs types de documents d'urbanisme sont en vigueur sur le territoire. 8 communes sont dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ; 3 communes disposent d'une carte communale<sup>2</sup> ; 6 communes sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le PLUiH, une fois exécutoire, se substituera automatiquement aux PLU et RNU en vigueur mais cette substitution n'est pas automatique pour les cartes communales.

Trois cartes communales sont concernées par la procédure d'abrogation : Lothey, Saint-Coulitz, Saint-Ségall.

<sup>1</sup> La CCPCP est désormais rattachée au pôle métropolitain du Pays de Brest. Le SCoT du Pays de Brest recouvrera à terme l'ensemble des communes de la CCPCP. Dans l'attente, les communes non couvertes par le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay sont considérées en « zone blanche », où s'applique le principe d'une constructibilité limitée.

<sup>2</sup> Les cartes communales sont des documents d'urbanisme « simplifiés », dont peuvent se doter les communes ne disposant pas de plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Elles ne comprennent pas de règlement propre et distinguent seulement deux types de secteurs : « constructibles » et « non constructibles » :

**L'enquête publique unique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat et sur l'abrogation des trois cartes communales. Ces deux objets feront l'objet de conclusions séparées.**

## Contexte réglementaire

La définition, le contenu du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** et son élaboration sont encadrés par les textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33,
- Code de l'urbanisme : articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9, L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22.
- **La loi d'engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010** qui prescrit la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan de Déplacement Urbain (PDU).
- **La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** qui a instauré le transfert automatique de la compétence aux communautés de communes et communautés d'agglomération.
- **La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014** qui redéfinit les possibilités d'extension et les changements de destination dans les zones rurales.
- **La loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) du 7 décembre 2020** qui institue notamment l'évaluation environnementale systématique des PLU.
- **La loi Climat et résilience du 22 août 2021** qui fixe les objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et la loi du **20 juillet 2023** visant à faciliter leur mise en œuvre.
- **La loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023** qui prévoit l'inscription dans les documents d'urbanisme des zones d'accélération d'implantation des installations de production d'énergies renouvelables.
- **La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986** qui concerne 4 communes de la CCPCP.

Les **cartes communales** et plus précisément leur abrogation sont encadrées par :

- Le code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33,
- Le code de l'urbanisme : articles L.160-1 à L.163-10 et R.161-1 à R.163-9.

Le projet doit également être compatible avec les documents supra communaux :

- **Le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay** approuvé en juin 2016 et modifié en décembre 2022 pour intégrer le volet littoral de la loi Élan.
- La CCPCP est devenue membre du Pôle métropolitain du Pays de Brest le 2 novembre 2017. La révision du SCoT du Pays de Brest a été prescrite le 30 avril 2019. Celle-ci permettra d'élargir le périmètre du SCoT aux 17 communes de la CCPCP.
- **Le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) de la CCPCP** approuvé en septembre 2023.
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, du Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** approuvé par arrêté du préfet de région le 16 mars 2021.
- Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** Bretagne adopté en 2015 par le préfet de région pour préserver la faune et la flore au travers de la trame verte et bleue.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne approuvé en mars 2022 pour la période 2022-2027.
- Les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE)** de l'Odet, de l'Aulne et de la baie de Douarnenez.
- Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** du bassin Loire Bretagne arrêté en mars 2022 pour la période 2022-2027.

- Le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** de l'Aulne Aval et Amont (en cours d'élaboration).
- La charte du **Parc Naturel Régional d'Armorique** approuvée en 2009 (en révision avec un projet 2027-2042 approuvé le 28 mars 2024).
- Le **Parc Naturel Marin d'Iroise** créé en septembre 2007.

Le volet habitat du PLUi s'inscrit dans des documents cadres (sans lien juridique) établis à l'échelle départementale afin de veiller à la cohérence des politiques d'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département.

La délibération du 6 novembre 2018 prise par la CCPCP a prescrit l'élaboration du PLUiH et défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

La délibération du 6 février 2024 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUiH. Celle du 9 juillet a validé le deuxième arrêt du PLUiH.

Le dossier a été transmis au Préfet et différentes personnes publiques consultées ainsi qu'à la MRAe qui a rendu son avis le 25 avril 2024 (avis n°2024AB27).

#### Réglementation encadrant la procédure d'enquête

Le Tribunal Administratif de Rennes dans sa décision E24000071/35 du 23 avril 2024, a désigné les membres de la commission d'enquête.

L'arrêté de Madame La Présidente de la CCPCP n° 05/2024 du 19 juillet 2024 a défini les modalités d'organisation de l'enquête publique, conformément au code de l'Urbanisme (articles L.153-19 et R.153-8) et au code de l'Environnement (articles R.123-7 à R.123-23).

#### Suite de la procédure

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions sont adressées à Madame la Présidente de la CCPCP ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Madame la Présidente de la CCPCP adressera une copie du rapport et des conclusions à Monsieur le Préfet du Finistère.

Le public pourra consulter ces documents pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête au siège de la CCPCP ainsi que dans chacune des communes désignées comme lieux d'enquête, ainsi que sur le site internet de la CCPCP.

Après l'enquête publique, le PLUiH, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête est soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCPCP. Sous réserve de l'application des mesures de publicité, il deviendra exécutoire à l'issue du délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet du Finistère si celui-ci n'a pas demandé de modifications entretemps.

Six ans après la délibération portant approbation du PLUi, la CCPCP procédera à une analyse des résultats de l'application du plan.

En outre, le PLUi tenant lieu de PLH, la CCPCP réalisera trois ans après l'approbation du document, un bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat.

#### Rappel du projet

Occupant une surface de 426,89 km<sup>2</sup>, la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay se situe au centre ouest du département du Finistère, dans l'aire d'influence de Quimper et à la limite de celle de la métropole brestoise.

Le territoire se structure en plusieurs espaces : un pôle urbain constitué par les communes de Châteaulin et Port-Launay, un pôle secondaire en la commune de Pleyben, une zone littorale en fond

de baie de Douarnenez regroupant Saint-Nic, Ploéven, Plomodiern et Plonévez-Porzay et un secteur rural rassemblant le reste des communes, dont Trégarvan et Dinéault, communes estuariennes sur les bords de l'Aulne, en fond de rade de Brest.

Le territoire compte de nombreuses aires protégées dont le Parc Naturel Marin d'Iroise et le Parc Naturel Régional d'Armorique.

Il est traversé par deux axes routiers structurants : la RN 164 (Rennes Châteaulin) et la RN 165 (Quimper- Brest), et par la ligne ferroviaire Quimper-Brest.

Le secteur agricole représente 67 % du territoire et 5% des actifs. Les emplois sont concentrés dans les secteurs urbains de Châteaulin et Pleyben (administration et services, zones d'activités).

Selon l'INSEE, la population s'élevait à 22 778 habitants en 2021, dont 40 % dans les deux pôles Châteaulin et Pleyben. Le littoral se caractérise par une forte affluence estivale sur le littoral (+20 000 habitants) et une forte proportion de résidences secondaires.

Le PLUiH est l'occasion d'engager une réflexion à une nouvelle échelle sur le devenir du territoire, les dynamiques à accompagner ou enrayer, à l'horizon vingt ans.

### Les orientations du projet

**« En compatibilité avec le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, et dans le prolongement de l'armature urbaine proposée par l'actuel SCoT du Pays de Brest, la CCPCP souhaite conforter son échelle de bassin de vie par un développement privilégié de l'habitat, des équipements, des services et des activités en relation avec les polarités existantes ».**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** définit les grandes orientations d'aménagement pour le court, moyen, et long terme et constitue la feuille de route et le cadre dans lequel se produiront les transformations du territoire pour les 20 années à venir. Il exprime le projet politique et fixe :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.
- Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

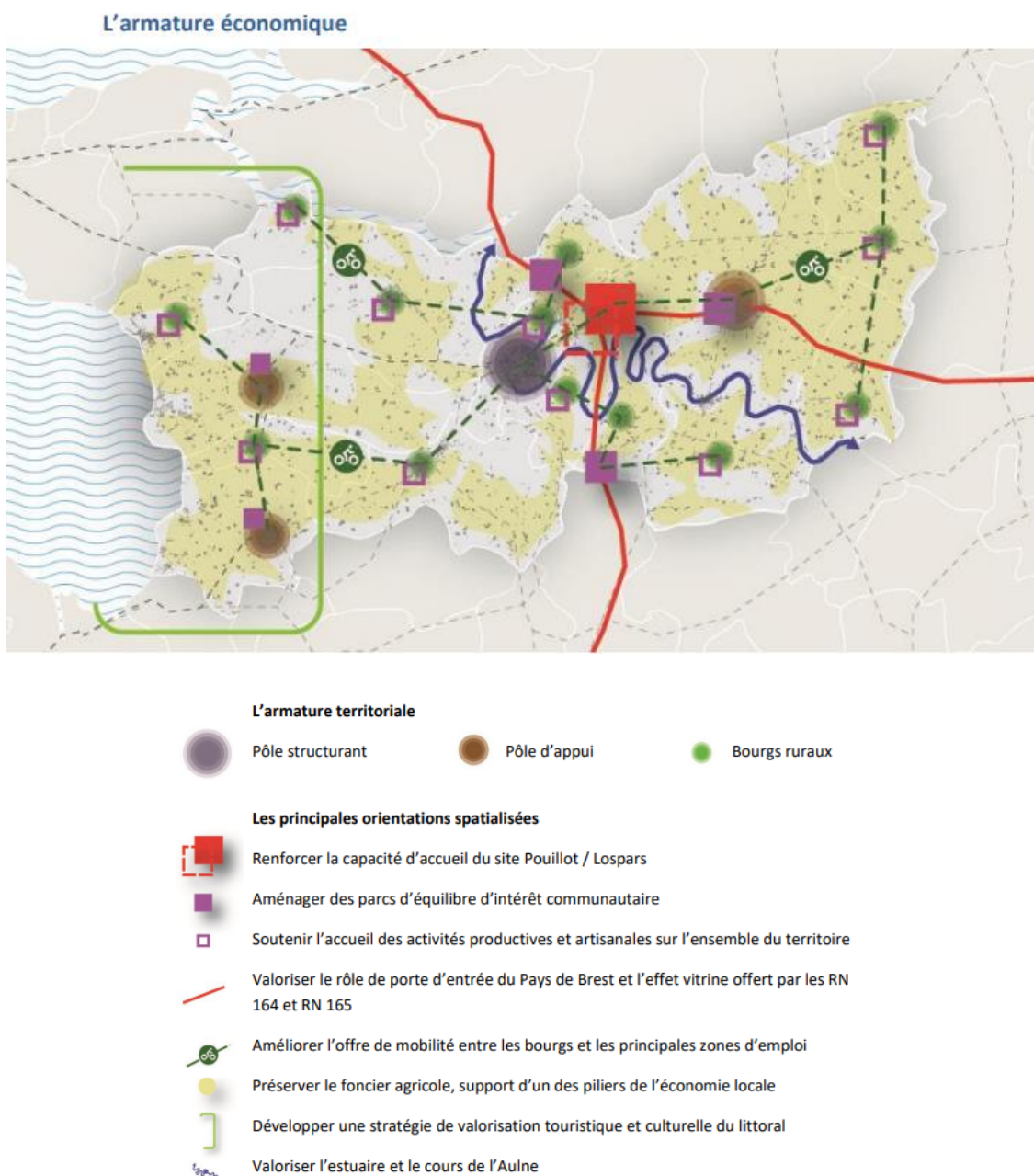
La stratégie d'aménagement des 17 communes de la CCPCP s'articule autour de trois grands axes, eux-mêmes déclinés à travers 12 orientations thématiques. Des sous-objectifs permettent d'appréhender de manière plus concrète les orientations qui seront à mettre en œuvre.

### **Axe 1 : Renforcer la dynamique économique au bénéfice du territoire et du Finistère**

La volonté est de mettre à profit la situation particulière de la CCPCP afin d'accroître son autonomie notamment en termes de création d'emplois. Les capacités d'accueil des principaux pôles économiques du territoire (Châteaulin, Pleyben, Plomodiern, Plonévez-Porzay) sont renforcées. Le projet souhaite aussi assurer les conditions de développement et de diversification du tissu économique sur l'ensemble du territoire en pérennisant l'activité agricole, mais aussi les activités liées à la présence des habitants et des touristes : l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

- En développant une offre de foncier économique et en organisant son développement dans un objectif d'équilibre territorial,
- En soutenant l'activité agricole,

- En saisissant les opportunités locales et en mettant en place les conditions de l'attractivité économique de demain.



### Axe 2 : Mettre en place une armature urbaine conciliant attractivité, proximité et sobriété

La CCPCP entend structurer son développement en corrélant l'accueil des nouveaux habitants au niveau des services et équipements des communes et en renforçant en priorité les centres-villes et les centres-bourgs. La CCPCP affirme son ambition démographique en compatibilité avec le ScoT du pays de Brest à savoir une croissance démographique annuelle d'environ 0,45 % et la production de 125 nouveaux logements par an en moyenne.

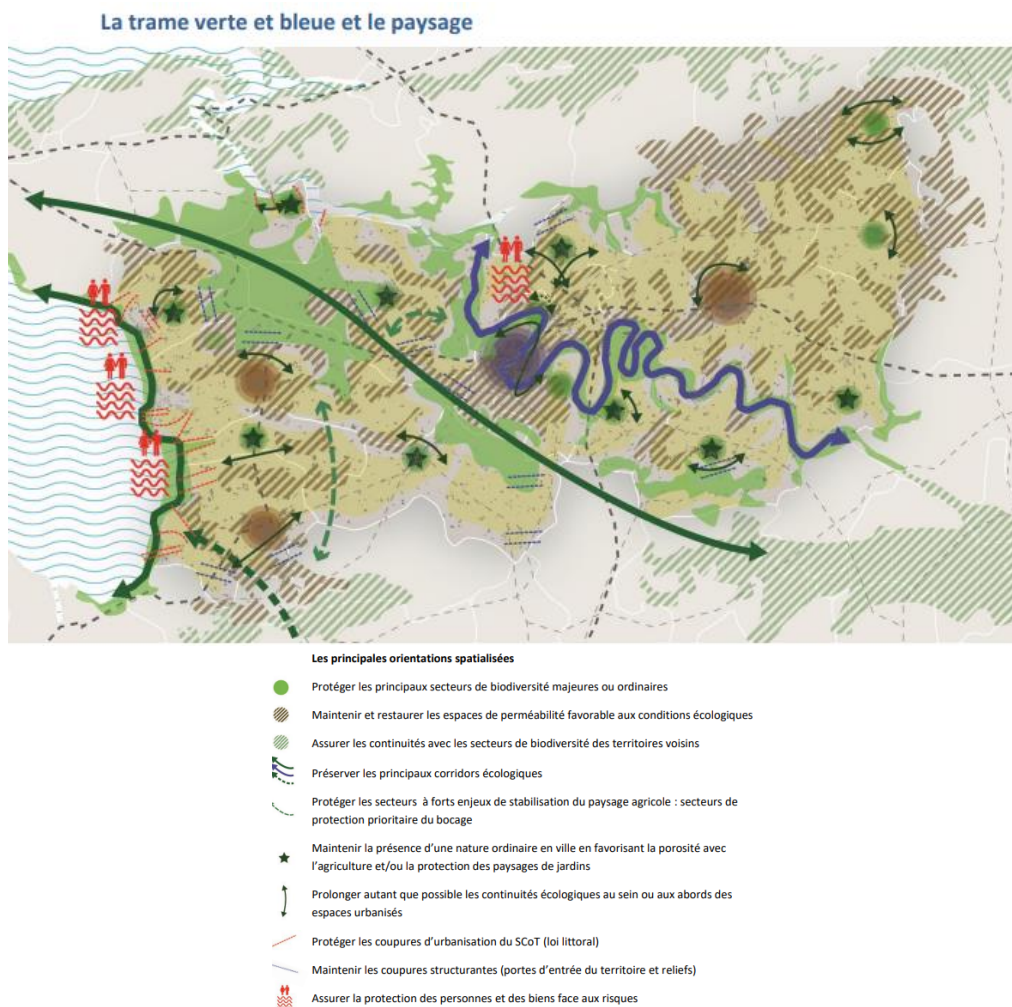
- En confortant le pôle Châteaulin / Port-Launay,
- En assurant un rôle d'équilibre aux pôles d'appui dans l'armature territoriale (Pleyben, Plomodiern, Plonévez-Porzay),
- En maintenant une capacité d'accueil dans les bourgs ruraux,
- En ayant une plus grande maîtrise des opérations pour conforter la qualité du cadre de vie,
- En répondant aux attentes des habitants,

- En assurant l'animation de la politique de l'habitat.

### Axe 3 : Promouvoir un aménagement du territoire vertueux et durable

Le PADD s'appuie sur les orientations du PCAET pour réduire la facture énergétique du territoire. La gestion durable des ressources naturelles et agricoles, la préservation du patrimoine naturel et l'amélioration des mobilités pour favoriser les déplacements décarbonés sont des axes forts de cette réflexion :

- En protégeant la trame verte et bleue,
- En gérant les risques et les ressources,
- En assurant la qualité des paysages construits.



Le PLUiH tenant lieu de **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, il détermine aussi :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale de l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire.
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

L'intégration du volet habitat au PLUi se traduit par un document : **le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** qui se décline autour de quatre axes et de fiches actions :

Axe n°1 : Impulser la revitalisation des centralités et favoriser la maîtrise foncière.

Axe n°2 : Amplifier la réhabilitation du parc existant.

Axe n°3 : Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre.

Axe n°4 : Animer et financer la politique foncière et d'habitat.

### Les choix retenus

Perspectives d'évolution de la population et les objectifs de production de logements :

L'objectif de croissance moyenne annuelle retenu par la CCPCP est fixé à **0,45 %** (égal à la tendance observée entre 1999 et 2019).

Cette projection démographique engendre une hausse de la population, avec une population proche des 25 000 habitants à l'horizon 20 ans (soit l'accueil d'environ **2 150 habitants supplémentaires**).

Cet objectif entraîne la production de **2460 logements** répartis de la manière suivante :

- 860 (35 %) par mobilisation de l'existant (opérations en cours-190 logements, renouvellement urbain-670 logements),
- 300 (12 %) par changement de destination,
- 1300 (53%) dans le cadre d'opérations d'ensemble **dont 800 par extension des agglomérations** existantes soit 48 hectares **et 500 dans l'enveloppe urbaine des communes** soit 24 hectares.

Au total, 66,5 % de la production se fera sans consommation d'espace et 33,5 % en extension.

La densité brute moyenne est de **18 logements/hectare**. **La production est estimée en moyenne à 125 logements par an**).

Le projet s'appuie sur une baisse théorique de la part de logements vacants pour atteindre 7 % à l'échéance du PLUiH (contre 9,6 % observé en 2019) soit une baisse de 223 logements vacants.

La part des logements à répartir entre les communes hors changement de destination est de 110 logements par an, répartis pour 59,4 % sur les pôles Châteaulin/Port Launay (22 %) et Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay (37,4%). Le pôle structurant et les pôles d'appui représentent 57 % de la population.

### Les perspectives d'évolution économique :

En 2016, les espaces économiques concentrent 30 % de l'emploi de la CCPCP, soit environ 2 700 emplois.

La CCPCP souhaite poursuivre la dynamique de création d'emplois en parallèle de l'accueil de nouveaux habitants. 28 hectares ont été urbanisés entre 2011 et 2021. Un scénario "fil de l'eau" correspondrait à des besoins évalués à 56 hectares soit 15 % de plus que ce que prévoit le projet.

Le PLUiH s'appuie sur la volonté politique de « développer une offre de foncier économique et d'organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial » et notamment sur la volonté de permettre « l'accueil des activités productives et artisanales sur l'ensemble du territoire ».

Les zones d'activités sont ainsi hiérarchisées :

- **Le site Pouillot / Lospars**, qui a un intérêt départemental, voire régional. Le PLUiH classe **21,80 hectares de zones à urbaniser**. 3,9 hectares de terrains disponibles sont classés en zone UE, dont 3,8 hectares à Penn ar Roz.

- **Les zones d'équilibre** qui ont un intérêt intercommunal stratégique et accompagnent le développement sur le bassin de vie. Elles permettent d'accueillir des activités économiques artisanales et industrielles diversifiées. Il s'agit des parcs d'activités « Le Drevers », « Ty Hemon », « Menez Bos », « La zone du Porzay » et « Carn ar Hoat », respectivement implantés à Pleyben, Lothey, Saint-Ségal et Plonévez-Porzay. Le PLUiH classe **13,7 hectares de zones à urbaniser pour les zones d'équilibre** (dont 10,3 hectares pour le projet de la COPAB à Ty Hémon). 4,9 hectares de terrains disponibles sont classés en zone UE.

- **Les espaces économiques d'intérêt local**, situés en continuité des tissus urbanisés et des bourgs. Ils soutiennent la création et la pérennisation des entreprises locales. Ils apportent également des services de proximité aux populations. La CCPCP a fait le choix d'autoriser, en compatibilité avec le SCoT, le développement de secteur à vocation artisanale de 1 hectare par commune (3 communes concernées) et de 2,1 hectares à Plomodiern. Le PLUiH classe **4,35 hectares de zones à urbaniser** pour ces sites (dont 2,1 à Plomodiern).

**Au total, le PLUiH prévoit près de 40 hectares de zones « à urbaniser »** soit une réduction d'environ 40 % par rapport aux documents en vigueur.

#### Consommation d'espace : objectifs chiffrés de modération

L'analyse de la consommation d'espaces est tirée de l'outil MOS (Mode d'Occupation du Sol).

**Entre 2011 et 2021, 145 hectares de surfaces agro-naturelles ont été consommés sur la CCPCP (tous les postes confondus), soit une moyenne de 14,5 ha par an.**

Le PLUiH prévoit une consommation foncière de 123 hectares sur la période 2021-2041, qui peut être déclinée comme suit : 75 hectares entre 2021 et 2031 (soit une baisse de 48 % par rapport à la période 2011-2021), puis 48 hectares entre 2031 et 2041 (soit une baisse de 67 % par rapport à la période 2011-2021).

Au regard de la consommation d'espaces observée sur la période 2011-2021, la trajectoire ZAN de la loi Climat et Résilience implique théoriquement une consommation foncière limitée à 72,5 hectares sur la période 2021-2031 puis de 36,25 hectares sur la période 2031-2041, soit un total de 108,75 hectares.

La différence entre le PLUiH et la trajectoire « stricte » de la Loi Climat et Résilience est donc de 14,24 hectares.

#### Préservation de l'environnement :

Le projet a fait l'objet d'une expertise environnementale avec évaluation de l'état initial (Tome 1 du rapport de présentation), des incidences et des modalités d'évaluation (Tome 3 du rapport de présentation).

Elle porte sur l'environnement naturel, le patrimoine bâti et le cadre de vie, les ressources notamment en eau ainsi que les risques et nuisances.

#### Traduction des choix

Les documents suivants traduisent les choix et les contraintes :

- Le règlement graphique : zonage définissant la constructibilité et les usages.
- Les OAP thématiques : Trame Verte et Bleue ; équipement commercial, artisanal et logistique ; paysages.
- Les OAP sectorielles.

Déroulement de l'enquête

La délibération de la CCPCP du 6 novembre 2018 prescrit l'élaboration du PLUiH et définit les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

La délibération du 6 février 2024 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUiH. Celle du 9 juillet valide le deuxième arrêt du PLUiH.

Le 23 avril 2024, la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes nomme la commission chargée de diligenter l'enquête. Il s'agit de Anne RAMEAU, présidente, Sylvie CABARET et Didier COULOMBEL membres titulaires.

Après avoir rencontré et échangé avec les personnes en charge du dossier, afin de finaliser la rédaction de l'arrêté, les dates de l'enquête sont arrêtées du 26 août au 27 septembre 2024, soit une durée de 33 jours. Il est décidé de tenir 17 permanences réparties sur cinq lieux d'enquête : la communauté de communes siège de l'enquête, les mairies des quatre pôles identifiés au regard de l'importance de la population et des enjeux soit Châteaulin, Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay.

Dossier et registres étaient accessibles aux heures d'ouvertures des lieux d'enquête et de façon permanente sur le registre numérique.

L'arrêté et l'avis sont finalisés et signés le 19 juillet 2024 par la présidente de la CCPCP, Madame Gaëlle NICOLAS.

Les permanences :

Permanence	1	2	3	4
CCPCP	lundi 26 août 2024 14h-17h	vendredi 6 septembre 2024 9h30-12h30	vendredi 27 septembre 2024 14h-17h	
Chateaulin	mercredi 28 août 2024 14h-17h	jeudi 5 septembre 2024 9h30-12h30	jeudi 12 septembre 2024 9h30-12h30	samedi 21 septembre 2024 9h-12h
Pleyben	mercredi 28 août 2024 9h30-12h30	jeudi 5 septembre 2024 14h-17h	jeudi 12 septembre 2024 14h-17h	vendredi 20 septembre 2024 9h30-12h30
Plomodiern	mardi 27 août 2024 14h-17h	mardi 3 septembre 2024 9h30-12h30	vendredi 13 septembre 2024 14h-17h	vendredi 20 septembre 2024 14h-17h
Plonevez-Porzay	mardi 27 août 2024 9h30-12h30	mardi 3 septembre 2024 14h-17h	samedi 14 septembre 2024 9h-12h	jeudi 19 septembre 2024 15h-18h

Au total, **255 visiteurs ont été comptabilisés** avec **90 observations déposées dans les registres** : 17 à la CCPCP, 13 à Châteaulin, 17 à Pleyben, 8 à Plonévez-Porzay, 35 à Plomodiern.

Les visites hors permanences ont été également comptabilisées : 3 au siège de la CCPCP, quelques unités à Châteaulin, 16 à Pleyben, 14 à Plonévez-Porzay, 38 à Plomodiern.

La CCPCP a reçu **7 courriers**. Le registre numérique a enregistré 358 visiteurs pour 857 visites. Il y a eu 1213 visualisations de documents et 1979 téléchargements.

**88 contributions y ont été déposées et validées** : 62 sous forme d'E-contributions et 26 par mail.

**Au total, 185 observations ont été déposées.**

**4 observations ont été déposées hors délai.**

Lieu de permanence	Visites permanences	Registre	Courrier	Mail	Web
CCPCP	30	17	7		
Châteaulin	25	13			
Pleyben	62	17			
Plomodiern	92	35			
Plonévez-Porzay	46	8			
Registre DEMAT				26	62
Total	255	90	7	26	62
Total observations	185				

### **Observations formulées par le public**

L'intégralité des observations formulées par le public, les questions de la commission d'enquête et les réponses formulées par la CCPCP, figurent dans le mémoire en réponse annexé à la partie 1 du rapport.

Les 185 observations traitées émanent principalement de particuliers, d'une association (Liberté Environnement Bretagne), de structures associatives médico-sociale (ESAT) et culturelle (Run ar Puns), d'entreprises (carrières de Cast, entreprise BTP à Dinéault) et de 3 cabinets d'avocats défendant des intérêts particuliers.

Les élus de Châteaulin, Gouézec, Pleyben, Ploéven, Port-Launay, Trégarvan et Saint-Nic ont également déposé des observations.

L'abrogation des cartes communales de Lothey, Saint Coulitz et de Saint Ségal n'a pas fait l'objet d'observations.

### **La commission a classé les observations selon les thématiques suivantes :**

- Dossier et procédure : un contributeur a salué la qualité du dossier, un contributeur a déploré la trop courte durée de l'enquête.
- Règlement écrit : demandes de précision ou de modification de la rédaction du règlement, généralement en lien avec des cas précis.
- Règlement graphique : demandes de modification des éléments de zonages (hors constructibilité)
  - Linéaires bocagers : demandes de suppression de linéaires qui n'existent plus ou de modification du tracé.
  - Espaces Boisés Classés : demande de déclassement car l'espace ne répond pas aux caractéristiques, n'existe plus ou est mal localisé.
  - Emplacements réservés : contestation de projets ou de leur délimitation. A noter que l'observation DEMAT-@-45 apporte des suggestions de créations de liaisons douces qui pourraient abonder la liste des ER.
  - Contestation du zonage.
  - Demande de modification du zonage pour activités spécifiques : il s'agit de projets dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

Certains sont portés par les municipalités : projet d'équipement à Châteaulin sur les parcelles C 730, 733 et 734, relocalisation du camping de Ty Anquer à Ploéven, construction d'un atelier communal à Trégarvan (ZA63), commerce et golf à Saint Nic (YA 73).

Sont également concernés les projets de l'ESAT les Genêts d'Or pour une activité d'hébergement en zone AE, la poursuite d'activités économiques dans des hangars existants (Obs CHATE-R-7 à Port-Launay dans les hangars DOUX, CCPCP-R-6 à Châteaulin), les projets d'aires de loisirs (DEMAT-@-22 à Plomodiern, DEMAT-@-35 campings), le projet de salle de spectacle Run Ar Puns à Châteaulin (DEMAT-M- 25), la plateforme de traitement des déchets du BTP à Dinéault (CCPCP-C-7).

Ces demandes peuvent éventuellement être reclassées en demandes de STECAL.

- Changement de destination : demande de rajout d'un bâtiment au recensement.
- STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) en zone A : demandes explicites ou identification de cette possibilité dans le cadre des échanges.  
Les demandes concernent la mise en place d'hébergements légers (DEMAT-@-1 à CAST, DEMAT-M-21 à Dinéault), un aménagement de loisirs à Port-Launay (Guilly Glas) présenté par la municipalité, la création d'un golf à Saint Nic, la création d'une activité de production d'ENR à Pleyben (SAS Lezain), l'hôtel du Manoir de Moellien à Plonévez-Porzay,

- Constructibilité en distinguant :
  - Les demandes de remise en constructibilité de parcelles en lisière de secteurs urbanisés (souvent constructibles dans les derniers PLU).
  - Les demandes de mise en constructibilité en zones A et N.
  - Les demandes de remise en constructibilité dans la zone littorale, de parcelles en lisière de SDU, souvent constructibles dans les derniers PLU ou de parcelles en secteurs A ou N.

Les thématiques liées à l'environnement ont été peu évoquées : un contributeur a déposé 3 observations sur la généralisation de l'enterrement des lignes électriques pour préserver les espaces boisés, et la représentante de l'association ERB a demandé la mise en place de zones blanches pour les électrosensibles.

L'habitat est peu abordé.

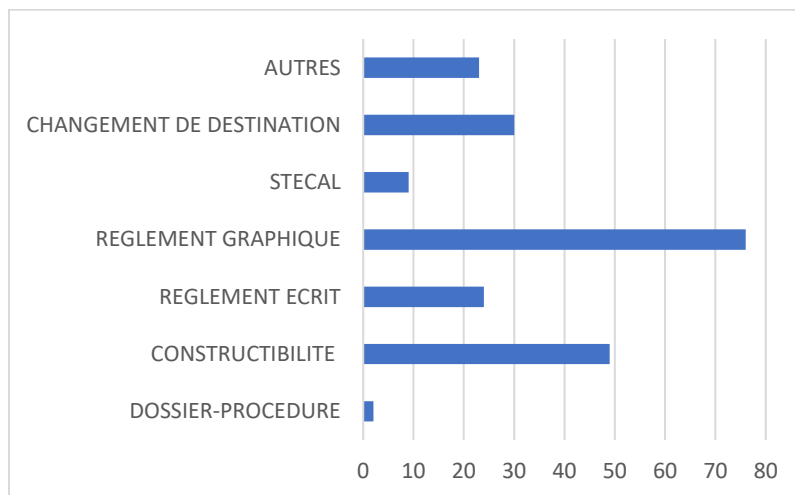
La consommation d'espace est abordée indirectement par la constructibilité, et le patrimoine par le changement de destination ou le petit patrimoine local.

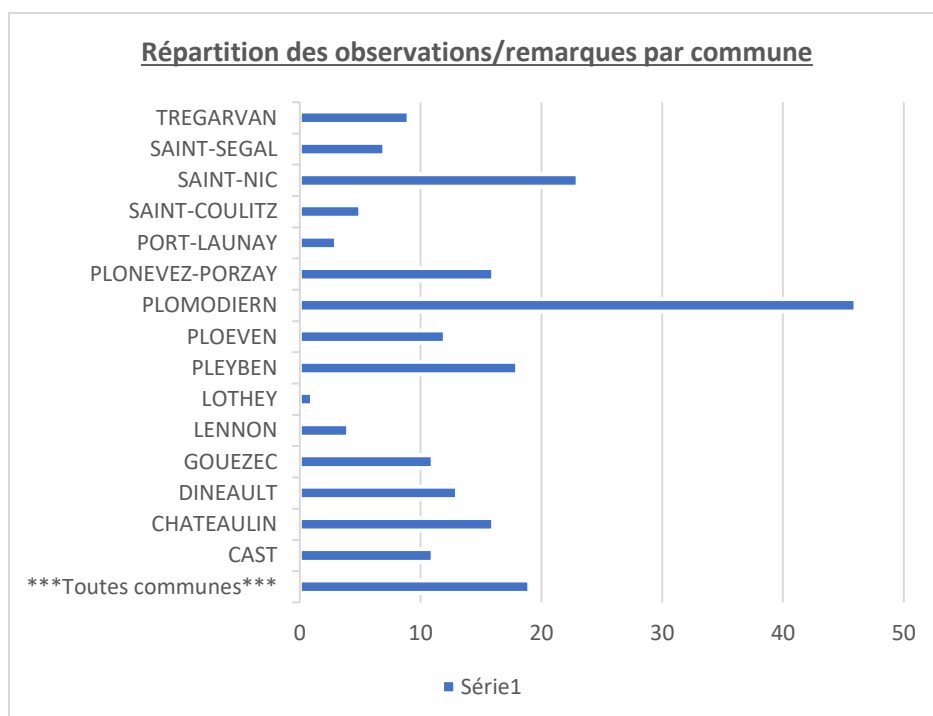
Les activités économiques sont également peu évoquées hormis les questions relatives aux campings, à la restriction des zones d'activités à Pleyben et aux installations de la carrière de Cast.

Nous avons été particulièrement attentifs à la contribution DEMAT-@-45 qui développe le thème des mobilités douces avec des propositions précises.

Les contributions peuvent aborder plusieurs thèmes, elles ont été scindées en remarques et **215 remarques ont fait l'objet d'un classement.**

#### Répartition par thèmes :





THEMES ET SOUS-THEMES	Nb remarques
<b>DOSSIER</b>	<b>1</b>
<b>PROCEDURE</b>	<b>1</b>
<b>CONSTRUCTIBILITE LITTORAL</b>	<b>27</b>
<b>CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N</b>	<b>8</b>
<b>CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)</b>	<b>15</b>
<b>REGLEMENT ECRIT</b>	<b>24</b>
COMPLEMENT	1
HABITAT LEGER	2
RESEAUX	3
TOUTES ZONES	1
ZONE A	7
ZONE N	4
ZONE U	1
ZONES A ET N	2
Autres	3
<b>REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>77</b>
AUTRES	10
EMPLACEMENT RESERVE	6
ESPACE BOISE CLASSE Déclassement	5
LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	12
ZONAGE Contestation	12
ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	18
ZONAGE Modification délimitation	11
ZONE BLANCHE	1
ZONE HUMIDE	2

<b>STECAL</b>	<b>8</b>
<b>CHANGEMENT DE DESTINATION</b>	<b>30</b>
<b>RISQUES</b>	<b>1</b>
<b>ZONES ECONOMIQUES</b>	<b>2</b>
<b>ENERGIES RENOUVELABLES</b>	<b>1</b>
<b>HABITAT</b>	<b>1</b>
<b>OAP THEMATIQUES</b>	<b>1</b>
<b>AUTRES</b>	<b>17</b>
<i>COMMERCE</i>	<i>1</i>
<i>CONSULTATION SANS OBS</i>	<i>1</i>
<i>ENR</i>	<i>2</i>
<i>HORS PERIMETRE</i>	<i>4</i>
<i>MOBILITES DOUCES</i>	<i>1</i>
<i>PATRIMOINE</i>	<i>1</i>
<i>VOIRIE</i>	<i>4</i>
<i>VOISINAGE</i>	<i>3</i>
<b>Total général</b>	<b>215</b>

Ces observations ont fait l'objet de synthèses regroupées par thématique.

Au regard de chacune de celles-ci, ont été repris : les avis des personnes publiques, les questions de la commission et les réponses apportées par CCPCP, parfois synthétisées. Ces exposés sont suivis des appréciations de la commission d'enquête.

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN-CHATEAULIN-PORZAY



**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE À  
L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT**

Arrêté de Madame La Présidente de la CCPCP n° 05/2024 du 19 juillet 2024  
Dossier E 24000071/35

Dates de l'enquête : 26 août au 27 septembre 2024

**PARTIE 2 / AVIS ET CONCLUSIONS**

**Commission d'enquête :**

Présidente                    Anne RAMEAU  
Membres titulaires :    Sylvie CABARET  
                                  Didier COULOMBEL



## Elaboration du PLUiH - Analyse thématique

### 1- Le dossier

#### Observations du public :

CCPCP-R-16 : Demande de correction de l'inventaire des ICPE (Tome 1 du rapport de présentation, p 207) : suppression de l'ICPE de Monsieur CHEVALIER à PLOEVEN.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP

Le rapport de présentation sera actualisé.

#### AVIS DE LA MRAe :

Bonne qualité du rapport de présentation et du résumé non technique (RNT) qui gagnerait à être complété par les tableaux incidences/mesures du tome 3 et une présentation de la justification des choix ainsi que du dispositif de suivi retenu. Certaines formulations et données chiffrées sont à revoir.

Le diagnostic et la projection sociodémographique ont été élaborés à partir des données Insee 2016. L'avis s'appuiera sur des informations plus récentes.

L'Ae recommande de :

- Compléter / corriger l'EIE avec les éléments du tome 3 du rapport de présentation.
- Actualiser les inventaires des zones humides et du bocage.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

La CCPCP prend note des observations et propose de :

- Compléter le résumé non technique par la présentation du dispositif de suivi retenu.
- Actualiser le rapport de présentation avec des données plus récentes.
- Supprimer l'analyse de la compatibilité du PLUiH avec le SRCE (tome 3 du rapport de présentation).
- Corriger les tableaux sujets à confusion.
- Actualiser l'EIE avec les données présentées dans le tome 3 du rapport de présentation, notamment concernant les surfaces des zones humides et le linéaire des cours d'eau.

Elle s'engage à actualiser les inventaires des zones humides et du bocage les plus anciens afin de pouvoir les intégrer lors d'une révision ou modification du PLUiH.

#### AVIS DES PPA :

##### PNRA :

Document qualitatif qui prend en compte de façon satisfaisante les enjeux environnementaux et d'aménagement du territoire. Le travail sur les volets TVB et paysage est précis.

Etablissement public de gestion de la Baie de Douarnenez :

- Actualiser, préciser et adapter la rédaction de certaines parties du tome 1 du rapport de présentation.
- Ajouter des enjeux identifiés par le SAGE de la baie de Douarnenez dans le chapitre « Compatibilité avec les documents supra communaux » du tome 2 du rapport de présentation.
- Préciser et actualiser la rédaction de certaines parties du PADD.

##### CLE/SAGE AULNE :

- Intégrer les derniers inventaires zones humides réalisés (Port-Launay, Lannédern, Lothey, Trégarvan).

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### PNRA :

- Possibilité d'actualiser le rapport de présentation (tomes 1 et 2), sauf enjeux validés par le Copil. Pas de modification du PADD.

**CLE/SAGE AULNE :**

- Maintien des inventaires zones humides pour éviter les incohérences.

**QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :**

- Demande de mise en cohérence de la légende d'identification des bâtiments pouvant changer de destination, portée au plan de zonage (rond rouge) et de celle portée sur le recensement par commune (étoile).
- Demande d'une liste des éléments de patrimoine bâti à protéger en complément de leur inscription sur le règlement graphique.
- Pour faciliter l'utilisation des plans de zonage, demande de modification du cartouche avec le découpage de la commune par secteurs.

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

- Les plans de zonage seront actualisés pour harmoniser les symboles identifiant les bâtiments pouvant changer de destination.
- La liste des éléments de patrimoine bâti à protéger n'a pas été produite dans le cadre de l'étude, mais réalisé par les communes sur le principe du volontariat pour identifier les éléments de petit patrimoine et du patrimoine bâti (manoirs, châteaux, etc.).
- Les cartouches des plans de zonage seront actualisés.

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission a apprécié la qualité des documents fournis : sur la forme, la présentation est claire et la lecture agréable, les illustrations sont nombreuses et bien choisies, les tableaux récapitulatifs utiles et significatifs.

La commission a apprécié les rubriques constats/enjeux ainsi que la mise en perspective des objectifs/mesures sous forme de tableaux.

La commission estime que le dossier a su concilier les exigences formelles, les approches stratégiques et leurs déclinaisons opérationnelles.

La prise de connaissance par le public peut cependant être rendue difficile par l'importance des documents et leurs spécificités.

La commission a constaté que les pièces les plus consultées ont été de façon classique, les règlements écrit et graphique, les OAP sectorielles, ainsi que les changements de destination avec des préoccupations liées essentiellement au devenir des parcelles et des bâtiments, ou de l'environnement proche.

Les documents généraux ont suscité peu d'intérêt et d'observations.

La commission regrette que le diagnostic initial repose sur les chiffres de 2016, sans actualisation même approximative des données ni des tendances économiques, dans une période de mutations rapides.

Il est parfois difficile d'avoir une vision claire des enjeux et de la traduction des grandes orientations du fait notamment de la dispersion des informations avec quelques incohérences ponctuelles.

La commission prend note des modifications de forme qui seront apportées aux documents suite à ses demandes.

Elle considère que les demandes de la MRAe et des PPA ont été prises en compte autant que possible (compléments de rédaction, correction de tableaux) avec un engagement à réactualiser les inventaires des zones humides et du bocage dans le cadre d'une prochaine modification.

## 2- La procédure : concertation, enquête publique, communication

### Observations du public :

DEMAT-@-45 : Salue le travail engagé par les différents acteurs. Regrette la durée trop courte de l'enquête au vu de l'importance du dossier.

### RÉPONSE DE LA CCPCP

La CCPCP prend note de l'observation.

### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Pour accompagner la mise en œuvre du projet et son appropriation par la population, quelle communication sera mise en place ?

### RÉPONSE DE LA CCPCP :

À la suite de l'approbation du PLUiH, la CCPCP entend mener une phase de communication dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement. Si des besoins spécifiques étaient identifiés, la CCPCP s'engage à mettre en place toutes les actions jugées utiles pour assurer la bonne compréhension du projet par les habitants.

### APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

**La commission souligne l'effort de concertation et de communication réalisé dans le cadre d'une nouvelle communauté de communes.**

**La commission souligne le fait que l'élaboration du PLUiH a fait l'objet d'une procédure de concertation continue depuis sa prescription en 2018 jusqu'à sa présentation en réunions publiques en 2022. L'exposition des plans de zonage a été une étape particulièrement importante car permettant à chacun de découvrir le devenir de sa parcelle et de son secteur. Les éléments de cadrage ont été également explicités.**

**La commission rend compte du bon déroulé de l'enquête publique : elle a respecté les dispositions réglementaires de publicité avec notamment un affichage très conséquent, et de mise à disposition des documents. Elle considère que toutes les conditions ont été réunies pour garantir la bonne information du public.**

**La commission a apprécié les conditions d'accueil des permanences et remercie les élus et les personnels. La consultation des règlements graphiques a été facilitée par leur tri, la possibilité de les étaler voire leur affichage dans la salle.**

**La commission prend note de l'engagement de la CCPCP sur la communication concernant le PLUiH élément important de la compréhension et de l'acceptabilité du projet. Elle souligne l'importance d'un effort de pédagogie sur les lois qui encadrent les décisions.**

## 3 Approche globale du projet, justification des choix

### 3.1 La compatibilité avec les documents supra communaux

#### AVIS DES PPA :

**L'EPAD** est la structure porteuse du SAGE de la baie de Douarnenez. Elle a émis un avis en attente du renouvellement de la CLE. Rapport de présentation : précision de rédaction et ajouts notamment des enjeux identifiés par le SAGE de la baie de Douarnenez dans le chapitre « Compatibilité avec les documents supra-communaux ».

**La CLE du SAGE Aulne** demande d'intégrer au règlement écrit les deux règles du SAGE Aulne concernant les cours d'eau et les zones humides.

Pole métropolitain du Pays de Brest : Avis favorable dans la mesure où le PLUiH respecte le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay et qu'il s'agit d'un document « étape ».

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

EPAD :

Le tome 2 du rapport de présentation pourrait être modifiée.

SAGE Aulne :

Le règlement pourrait être modifié pour intégrer la rédaction intégrale des règles du SAGE de l'Aulne (cf. encadrés pages 6 et 9 du règlement du SAGE Aulne).

**QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :**

Le nouveau SDAGE 2022/2027 apporte-t-il des modifications substantielles susceptibles de remettre en cause l'analyse présentée pour ce projet ?

Pouvez-vous confirmer que le nouveau PGRI arrêté en mars 2022 pour la période 2022-2027 n'a pas d'incidence sur le projet arrêté ?

Le SCoT du pays de Brest en cours d'élaboration prendra d'autres critères de développement (hypothèses démographiques, consommation d'espace, densité, changement de destination de bâtiments agricoles ...) Quelles sont les conséquences prévisibles pour l'équilibre de ce projet de PLUiH ?

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

Des données actualisées seront apportées dans le PLUiH en lien avec le SDAGE 2022/2027 : ajout de précisions et actualisation de données relatives à la ressource en eau et à la qualité des masses d'eau. Le nouveau SDAGE 2022/2027 n'implique pas de revoir la mise en compatibilité du PLUiH arrêté.

Le nouveau PGRI n'implique pas de revoir la mise en compatibilité du PLUiH arrêté.

Il n'est pas envisageable dans le cadre de l'élaboration du PLUiH d'anticiper des éléments discutés dans un SCoT non approuvé. Selon les orientations du futur SCoT, le PLUiH sera mis en compatibilité.

Le PLUiH est plus vertueux que les objectifs du SCoT en vigueur en termes de densité, de renouvellement urbain, de réduction de la part de la vacance dans le parc de logements et de réduction de la consommation des espaces. Cela devrait aller dans le sens du futur SCoT du Pays de Brest.

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :**

La commission prend note que des données actualisées seront apportées au document en lien avec le SDAGE 2022-2027.

La commission d'enquête comprend qu'un document d'urbanisme s'élabore sur un temps long et qu'il est difficile de le mettre en adéquation avec l'évolution parallèle d'autres documents « supérieurs ». Elle entend que les nouveaux SDAGE et PGRI n'impliquent pas de revoir la mise en compatibilité avec le PLUiH arrêté. Néanmoins, pour une meilleure exhaustivité du dossier, l'évolution de ces deux documents aurait pu être mentionnée.

En ce qui concerne le SCoT du Pays de Brest, la commission d'enquête confirme qu'il n'y a pas d'obligation de compatibilité avec ce document dès lors qu'il n'est pas encore approuvé. La compatibilité se mesure avec le SCoT en vigueur mais qui ne concerne qu'une partie du territoire. La commission prend acte que le PLUiH fera l'objet d'une modification pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest quand il sera approuvé.

### 3-2 les projections démographiques

#### AVIS DE LA MRAe :

Aucun élément dans le document ne permet de justifier le choix d'une croissance démographique<sup>3</sup> annuelle projetée de + 0,45 %. Aucune des options écartées n'a donné lieu à l'élaboration d'un véritable scénario de développement, ce qui ne permet pas de les comparer ni de justifier le choix de l'option retenue. A noter qu'aucun des scénarios de l'étude Omphale 2018-2050 de l'INSEE n'envisage une croissance de la population pour le territoire de la CCPCP.

Le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation a été réalisé à la suite d'une analyse multicritères, mais seuls les secteurs retenus sont présentés dans le tome 3, avec une appréciation du critère biodiversité insuffisante.

L'Ae recommande de présenter des scénarios alternatifs, en cohérence avec la tendance démographique actuelle constatée et des projections de l'INSEE, afin d'identifier et de retenir la solution optimale du point de vue de l'environnement, après comparaison de leurs incidences sur celui-ci.

L'Ae recommande de justifier le scénario démographique retenu à la lumière des dernières évolutions de la population, le cas échéant de le réviser en le remplaçant dans un contexte supra, avec les intercommunalités voisines, ceci de manière à aboutir à un projet cohérent avec la trajectoire démographique du territoire et ses orientations en matière de développement durable, et d'intégrer la dimension de l'accueil touristique.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

La CCPCP ne partage pas l'avis de l'Ae sur l'objectif démographique. Le rapport de présentation (cf. tome 2, page 39) présente et explique le choix de l'intercommunalité.

La CCPCP précise que l'élaboration d'un PLUiH est un travail long. Il apparaît difficile pour les élus d'intégrer au scénario démographique des éléments non connus à l'étape de l'élaboration du PADD. Les données Insee présentées dans l'avis de la MRAe ont été publiées le 21/12/2023, à quelques semaines de l'arrêt du projet de PLUiH.

Les élus sont conscients du « décalage » entre le projet du PLUiH et les projections démographiques les plus récentes (le scénario central Omphale 2018-2050 est proche d'une croissance nulle sur la CCPCP). Néanmoins, ils souhaitent souligner le fait que le PLUiH s'engage sur une meilleure maîtrise de l'urbanisation de son territoire.

Il est par ailleurs rappelé que le PLUiH doit être compatible avec le SCoT du Pays de Châteaulin, basé sur une croissance annuelle de 1,1 %. Enfin, le PLUiH devra prochainement être mis en compatibilité avec le futur SCoT du Pays de Brest, dont le scénario s'appuiera sur des projections démographiques plus récentes. A noter sur cette thématique l'avis formulé par le Pôle métropolitain du Pays de Brest qui « souligne les efforts affichés par la collectivité en matière de réduction de consommation foncière, avec notamment des taux de renouvellement urbain et de densité plus importants que les minimums prescrits par le SCoT, ainsi que des objectifs de production de logements plus réalistes ».

Pas de modification envisagée à ce stade.

#### AVIS DES PPA :

Préfet du Finistère : La projection démographique retenue est trop optimiste et l'objectif de construire 125 logements par an paraît surévalué. La CCPCP est invitée à questionner à la baisse la trajectoire démographique.

<sup>3</sup> La projection démographique retenue de + 0,45 % par an, fondée sur la croissance démographique annuelle de la communauté de communes entre 1999 et 2019, est en décalage avec le taux annuel de - 0,3 % enregistré entre 2014 et 2020. Ce choix amplifiant la nécessité de production de logements et la consommation des sols (123 ha dont 74 ha environ uniquement pour le logement), il convient de le justifier par un travail prospectif actualisé, ou de le revoir.

Chambre d'agriculture. L'objectif de population à 20 ans paraît cohérent ainsi que le besoin en logements.

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

cf. réponse à la MRAe. La modification de ces orientations chiffrées nécessiterait une reprise globale du PLUiH et repousserait de plusieurs années son approbation. Cette option n'est pas envisagée par l'intercommunalité qui estime que l'application du PLUiH sera plus adaptée pour la gestion de l'aménagement de son territoire comparativement à la situation actuelle.

**QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :**

Le rapport de présentation fait état d'un ralentissement de la dynamique démographique par rapport à la période précédente qui semble se confirmer avec des données plus récentes. Les données détaillées du rapport sont très antérieures (2016) à la date prévisible d'entrée en vigueur du PLUiH même si celles-ci ont été partiellement complétées par des données plus récentes de 2020.

De même les données sur le marché de la construction datent de 2015 et ne prennent pas en compte des données plus récentes notamment marquées par la période Covid et après Covid. Cela risque d'affecter la fiabilité des prévisions.

La CCPCP a retenu une croissance annuelle à 0,45 % équivalente à la tendance observée entre 1999 et 2019 qui semble ambitieuse par rapport aux prévisions INSEE et au Scot du pays de Brest, et qui suppose un solde migratoire largement positif.

- La commission souhaite connaître les dernières informations, mêmes partielles ou pas encore officielles (recensements complémentaires, évolution des effectifs scolaires, nombre de mutations immobilières, permis de construire, demandes de logement en cours non satisfaites...), qui aideraient à justifier les prévisions démographiques et par conséquent les besoins de logements du projet de PLUiH.
- En l'absence de données plus précises, la commission souhaite savoir comment la CCPCP entend planifier ses secteurs ouverts à l'urbanisation ou faire évoluer si besoin son document d'urbanisme (à partir de quels indicateurs et dans quel délai).

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

Le scénario d'aménagement est élaboré à partir d'une hypothèse de travail et de la volonté politique de la CCPCP de poursuivre son développement démographique et de participer au dynamisme du Pays de Brest.

L'élaboration d'un PLUiH est un travail long. Il n'est pas possible pour les élus d'intégrer au scénario démographique des éléments non connus à l'étape de l'élaboration du PADD. Les élus sont conscients du « décalage » entre le projet du PLUiH et les projections démographiques les plus récentes. Néanmoins, le PLUiH s'engage sur une meilleure maîtrise de l'urbanisation de son territoire. Le PLUiH est compatible avec le SCoT du Pays de Châteaulin, basé sur une croissance annuelle de 1,1 %.

La CCPCP, de par sa situation géographique au nœud routier des RN 164 et 165, constitue un réel bassin de vie. L'ambition du territoire d'accueillir de nouvelles entreprises, notamment dans le domaine des énergies renouvelables et plus particulièrement de l'hydrogène sur le pôle économique de Châteaulin, suppose d'être en mesure de loger les salariés qui seront recrutés par ces entreprises.

Le fichier commun de la demande locative sociale fait état de délais d'attente pour l'obtention d'un logement social sur le territoire qui s'allongent notamment sur les pôles. Le délai d'attente moyen est de 21 mois et une croissance des demandes insatisfaites est observée. Au 31 décembre 2023, 290 personnes étaient en attente d'un logement social (demandes externes) dont 143 à Châteaulin en priorité 1. Ces demandes portent essentiellement sur des T2 et T3. Les typologies de logements disponibles dans le parc privé ne sont pas en adéquation avec les besoins, car trop grands et trop

onéreux. Le desserrement des ménages couplé à un vieillissement de la population implique d'être en mesure de produire de plus petits logements adaptés à cette nouvelle demande.

Le rapport entre les zones 2AUH et 1AUH vise une urbanisation maîtrisée dans le temps et à respecter la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience pour la période 2021-2031. Cela assure à la CCPCP une bonne maîtrise du suivi de sa consommation d'espaces avant la révision du PLUiH d'ici février 2028. La programmation d'ouverture à l'urbanisation est présentée par Commune dans les échéanciers prévisionnels définis dans les OAP sectorielles. Cette programmation s'appuie largement sur le principe d'une priorisation des secteurs situés dans les enveloppes urbaines.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

L'élaboration du PLUiH a commencé en novembre 2018 après la création de la communauté de communes. Cela a été pour la CCPCP l'occasion d'engager une réflexion sur le développement de son territoire à l'échelle des 17 communes. Les élus communautaires ont compris que l'échelle intercommunale, plus en phase avec le bassin de vie, s'impose comme la plus cohérente pour la réalisation d'un document d'urbanisme répondant aux enjeux de développement économique et résidentiel, de déplacements, d'environnement.

Le PLUiH se substituera aux 8 PLU communaux, aux 3 cartes communales et aux 6 communes sous le régime du RNU apportant ainsi plus de cohérence.

Par ailleurs, le PLUi intègre un Programme Local de l'Habitat permettant un programme d'actions en faveur du logement à l'échelle du territoire de la CCPCP.

La commission souligne cette démarche globale qui est nouvelle pour la majorité des communes de la CCPCP et qui nécessite dialogue et apprentissage pour sa mise en place.

La commission partage l'idée que l'élaboration d'un PLUi se fait sur un temps long et qu'il est difficile d'intégrer des éléments nouveaux dès lors que le projet est suffisamment avancé sans remettre en cause les orientations précédemment débattues.

Néanmoins, la prévision démographique apparaît optimiste par rapport aux dernières données INSEE. Or, elle est l'élément qui détermine le besoin en logements, en services et en activités et par voie de conséquence, la consommation foncière et l'artificialisation des sols.

La CCPCP mise sur une attractivité de ses zones économiques compte tenu de son positionnement géographique et de projets en perspective dans le domaine des énergies renouvelables. Elle met en avant un besoin de logements pour les salariés qui semble non satisfaits avec une demande locative forte. Cette tendance demande toutefois à être confirmée sur la durée ce qui suppose un suivi précis. Celui-ci pourrait être fait dans le cadre du POA du Programme Local de l'Habitat. Le taux de croissance annuelle de 0,45 % retenu est effectivement inférieur aux prévisions du SCoT actuellement en vigueur sur une partie du territoire.

La commission atteste au vu du document et des données chiffrées que la CCPCP s'engage sur une meilleure maîtrise de son urbanisation. La commission comprend que les élus ont recherché le meilleur scénario alliant la situation existante, les projets économiques attendus, la « jeunesse » de l'intercommunalité, la volonté de disposer d'un nouveau document d'urbanisme applicable à l'ensemble des communes (6 sont en RNU et 3 en cartes communales).

La commission entend que l'objectif est de disposer d'un document de planification même s'il présente des imperfections compte tenu de l'évolution constante des législations et des données. Une modification aura lieu avec la mise en compatibilité du futur SCoT du pays de Brest. Pour autant, le taux de croissance retenu ne reflète pas l'évolution récente.

Aussi, la commission estime qu'un suivi doit être fait de l'évolution de la population avec une fréquence qui pourrait être celle du PLH soit 3 ans. Ce point de l'évolution démographique est essentiel pour l'équilibre du projet. Cette remarque fera l'objet d'une réserve.

Concernant la planification des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, la commission préconise qu'au cas où la croissance démographique attendue n'était pas confirmée, il y aura lieu d'ajuster le phasage des zones AU voire d'en supprimer pour ajuster la consommation foncière. La commission prend note que ce travail d'ajustement devra se réaliser dans les délais fixés pour la mise en œuvre de la loi Climat Résilience, au moment de la mise en compatibilité avec le futur SCoT du Pays de Brest. Cette remarque fera l'objet d'une recommandation.

### 3-3 L'habitat

Observations du public : l'observation DEMAT-@51 fait état de propositions :

- Permettre que les exploitants agricoles puissent se loger à proximité immédiate de leur exploitation et qu'il puisse exister, 2 voire 3 logements par exploitation,
- Ne pas limiter autant les possibilités d'extensions mineures et d'aménagements pour les constructions existantes.
- Faciliter la division de « grandes maisons » en plusieurs logements plus petits (ce qui ne consomme aucune surface)

#### AVIS DE LA MRAe :

Le projet de PLUiH ne fixe pas d'objectif de résorption de la vacance (y compris dans le POA).

L'Ae recommande de :

- Clarifier et justifier la répartition des logements dans chaque commune.
- Augmenter les densités pour les zones d'extension urbaine (le SRADDET fixe un objectif de densité minimale nette de 20 logements / ha).
- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification ou en renouvellement urbain ou en résorption de la vacance et à un taux de remplissage minimum dans les secteurs en cours d'extension.
- Rechercher des moyens pour maîtriser l'évolution du taux de résidences secondaires en communes littorales.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- La CCPCP ne partage pas l'avis de la MRAe sur la résorption de la vacance. Le projet s'appuie sur une baisse de 223 logements vacants pour atteindre une part de 7 % <sup>4</sup> dans le parc de logements à l'échéance du PLUiH (9,6 % en 2019). Les actions prévues dans le POA témoignent de la volonté de la CCPCP d'agir sur cette problématique.
- La répartition de logements est présentée et justifiée dans le tome 2 du rapport de présentation, notamment aux pages 42 et 75.
- Les objectifs en matière de densité sont supérieurs aux ambitions de tous les documents supra-intercommunaux et notamment le SCoT et le SRADDET.<sup>5</sup>
- La CCPCP partage le principe exprimé par la MRAe de prioriser au maximum l'urbanisation dans les enveloppes urbaines. Néanmoins, l'ajout d'une règle supplémentaire conditionnant les

<sup>4</sup> Il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil nécessaire à la rotation et à l'entretien du parc.

<sup>5</sup> La densité brute moyenne atteinte au niveau de la CCPCP est de 18 logements/hectare, soit une densité nette estimée à environ 25 logements/hectare.

ouvertures à l'urbanisation n'apparaît pas adapté à la réalité observée par les élus sur le terrain (forte rétention foncière sur certains secteurs et manque de maîtrise foncière des communes).

- La CCPCP partage le constat d'un besoin d'une meilleure maîtrise de la part des résidences secondaires et des meublés touristiques dans son parc de logements.

#### AVIS DES PPA :

##### PRÉFET du FINISTÈRE :

- Un renforcement de production de logements est attendu sur le pôle structurant.
- Politique de l'habitat : le dispositif d'aide à l'accession est à prévoir uniquement sur les logements situés en centralité et aux primo-accédants.
- Renforcer l'objectif de production de logements sociaux sur la durée du POA sur le pôle structurant et les pôles d'appui.
- Orienter le fonds d'intervention foncière exclusivement sur le renouvellement urbain.
- Prévoir la réalisation d'un atlas de la vacance, à mettre à jour de façon continue. Développer des actions de communication et envisager un conventionnement avec une agence immobilière à vocation sociale.
- Prévoir une action pour étudier les incidences des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché local de l'habitat.
- Appliquer un seul type de zonage pour l'ensemble de l'aire d'accueil des gens du voyage.

##### CRHH :

- La CRHH salue une démarche non obligatoire pour l'élaboration d'un PLH et note un budget important permettant l'engagement d'actions.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### PRÉFET du FINISTÈRE :

- La justification de la répartition des logements vise un renforcement des centralités. Les choix sont justifiés dans le rapport de présentation.
- Politique de l'habitat : les critères retenus dans le POA sont adaptés aux enjeux du territoire. Ajouter des critères plus « exigeants » pourrait rendre les dispositifs inopérants.
- L'intercommunalité partage l'objectif de développer la production des logements sociaux. Les objectifs du PLUiH sont compatibles avec les documents supra-communaux. Les élus souhaitent éviter une approche systématique de la création de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble. La diversification du parc de logements passe notamment par la mise à disposition de terrains aux bailleurs dans les opérations en maîtrise d'ouvrage communale, mais aussi par la création d'opportunités dans le diffus, en fonction de la demande locative sociale recensée. Il est rappelé que la CCPCP présente le taux le plus élevé de logements locatifs sociaux du Pays de Brest (hors Brest métropole).
- L'action 4.1 du POA prévoit la réalisation d'un atlas des locaux vacants. L'action 4.3 prévoit de communiquer sur les dispositifs et les aides. La CCPCP évaluera dans le futur l'intérêt de travailler avec une agence immobilière à vocation sociale.
- Le POA pourrait être complété avec une action visant à mener une étude pour objectiver l'impact des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché de l'habitat. Il s'agira notamment d'apporter des éléments de justification pour défendre la mobilisation de dispositifs et d'outils actuellement non autorisés sur les communes de la CCPCP (par exemple le bail réel solidaire).
- L'intercommunalité prend note de l'observation sur l'accueil des gens du voyage et pourrait modifier le zonage.

Pas de modification envisagée à ce stade sauf mesure de l'impact des résidences secondaires et meublés touristiques dans le POA et accueil des gens du voyage.

**QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :**

- 1/Le calcul du besoin en logements neufs peut-il être détaillé et explicité entre ce qui résulte des besoins liés à l'accroissement naturel, à l'accueil d'une population nouvelle et à ceux liés au desserrement des ménages ?
- 2/Des actions sont-elles envisagées pour réduire la part des résidences secondaires ?
- 3/Les logements vacants remis sur le marché du logement sont-ils comptabilisés dans le nombre de logements à produire ? Pouvez-vous rappeler les actions mises en place pour en réduire la proportion ?
- Une suite est-elle envisagée à l'OPAH en cours à l'échelle de la CCPCP ?
- 4/Pouvez-vous préciser comment s'est effectuée la répartition de logements entre le pôle structurant, les pôles d'appui et les bourgs ruraux ? Y a-t-il une corrélation entre le poids démographique de la commune à l'échelle de la CCPCP, sa situation dans l'armature urbaine, son évolution démographique récente et le nombre de logements ?
- 5/ Quelles sont les actions que la CCPCP entend mener pour proposer des solutions adaptées à l'accueil en hébergement temporaire pour les jeunes et les saisonniers
- 6/Quelles suites entendez-vous donner aux demandes d'habitat léger ou réversible. ? Le projet de règlement du PLUiH dans sa rédaction actuelle permet-il d'y répondre ?
- 7/Pouvez-vous préciser comment ont été déterminés les objectifs de production pour les quatre pôles identifiés (10% et 7%) et les autres communes (5% de la production totale) ? Sont-ils de nature à satisfaire la demande ?

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

1/ Le PLUiH est calibré à partir de la méthodologie de l'Adeupa, notamment utilisée pour la définition du Programme Local de l'Habitat. Ce choix permet une approche harmonisée avec les autres territoires du Pays de Brest.

Les précisions suivantes sont apportées :

- La baisse envisagée de la taille des ménages nécessite la création d'environ 55 logements par an pour maintenir la population de la CCPCP.
- L'augmentation envisagée de la population nécessite la création d'environ 65 logements par an.

2/Le scénario du PLUiH se base sur une stabilisation de la part des résidences secondaires. A moyen terme, seule une évolution de la législation (par exemple par un changement de la fiscalité) pourrait faire évoluer sensiblement la part des résidences secondaires. La CCPCP a néanmoins intégré dans son POA deux actions pour réfléchir aux outils mobilisables :

- Étudier l'opportunité d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
- Étudier les incidences des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché de l'habitat.

3/Le scénario du PLUiH envisage une baisse à 7 % de la part des logements vacants à l'échéance du PLUiH (contre 9,6 % observé en 2019 par l'Insee). Cela correspond à une baisse du nombre de logements vacants de 223 logements sur la durée de vie du PLUiH. L'OPAH s'achève au 31 octobre 2025. Un nouveau « Service Public de Rénovation de l'Habitat » (SPRH) sera défini en 2025 dans le cadre de la réforme nationale France Rénov' et du Pacte Territorial avec l'Anah. Ce dernier regroupera la plateforme de rénovation de l'habitat Tinergie et le nouveau dispositif qui sera défini en matière d'accompagnement des ménages. En parallèle une OPAH renouvellement urbain vient d'être engagée sur les centres-villes de Châteaulin et de Pleyben et prévoit une animation spécifique visant à la remise sur le marché de logements vacants.

4/Le projet prévoit une répartition des 125 logements à produire annuellement par type de communes. L'objectif est de renforcer l'armature du territoire en corrélant l'accueil résidentiel au niveau de services proposés par les communes et renforcer, en priorité, la vitalité des centralités. La répartition retenue est la suivante :

- 59,5 % de la production de logements (hors changements de destination) sur les pôles Châteaulin / Port-Launay, Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay (représentant 57 % de la population).
- 40,5 % aux autres communes (représentant 43 % de la population) en fonction de leur niveau d'équipement et de leur poids démographique. La clef de répartition est modulée en fonction des programmes engagés, des potentiels repérés et des ambitions politiques des Communes en matière d'accueil de nouveaux habitants.

5/L'action 3.5 du POA prévoit de « proposer des solutions d'hébergement temporaire pour les jeunes et les saisonniers ».

6/La CCPCP ne souhaite pas autoriser de l'habitat léger et réversible de façon diffuse dans les zones urbaines. La CCPCP envisage, selon les projets qui pourraient lui être présentés, la création ultérieure de sous-secteurs (zones dédiées en zone urbaine ou STECAL en zones A ou N) dans lesquels ce type d'habitat serait autorisé. Afin de clarifier le règlement écrit, il sera précisé que sont interdits en zone urbaine : "les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, l'habitat léger et les résidences démontables".

7/Les objectifs de logements sociaux fixés visent la compatibilité avec le SCoT. Ils reprennent l'objectif retenu dans le PLH 2019-2024. Le territoire présente le taux le plus élevé de logements locatifs sociaux du Pays de Brest (hors Brest métropole). La CCPCP continue d'accompagner le développement du parc social pour améliorer la réponse à la demande locative sociale.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La CCPCP s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat fin 2018 pour la période 2019-2024 traduisant sa volonté de s'engager dans un programme d'actions en faveur du logement avec un budget prévisionnel, un échéancier et des indicateurs de suivi. Le bilan à mi-parcours a été effectué en 2022. En toute logique, le nouveau PLUi intègre un nouveau PLH qui couvrira la période 2025-2031. La commission d'enquête souligne cette démarche de la communauté de communes qui concilie le développement du territoire avec la politique de l'habitat.

Les perspectives démographiques du PLUiH qui reprennent la croissance moyenne de l'actuel PLH conduisent à une production de 125 logements par an répartis quasiment pour moitié entre les besoins nécessaires pour un maintien de la population et ceux pour l'accueil d'une population nouvelle. La méthodologie utilisée pour estimer la production de logements est celle de l'agence d'urbanisme de Brest-Bretagne qui permet d'avoir une harmonisation à l'échelle du Pays de Brest, ce qui est louable.

La commission d'enquête estime cependant que l'explication du scénario retenu aurait pu être plus détaillée pour une meilleure compréhension par le public de la méthode et des besoins liés au maintien de la population et à l'accueil d'une population nouvelle.

En ce qui concerne les actions pour réduire la part des résidences secondaires, la commission d'enquête prend note que la CCPCP s'engage à étudier les incidences des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché de l'habitat ainsi que l'opportunité d'une majoration de la taxe d'habitation. La commission rappelle que cette mesure est déjà applicable pour les communes concernées depuis 2023.

La résorption du nombre de logements vacants est un enjeu important pour remettre sur le marché des logements existants et contribuer ainsi à une meilleure sobriété foncière. La commission d'enquête prend acte de la volonté de la CCPCP de réduire à 7% la part de logements vacants soit 223 logements remis sur le marché sur la durée de vie du PLUiH. Les actions du POA en faveur de cette problématique (nouvelle OPAH, Service Public de Rénovation de l'Habitat, atlas de la vacance, taxe sur les logements vacants) apportent des réponses.

La commission d'enquête estime qu'un suivi régulier de ces dispositifs doit être mis en place en complément du bilan à mi-parcours pour mesurer le nombre de logements vacants remis sur le marché. L'observatoire de l'habitat et du foncier est un bon outil que la CCPCP devra mettre en place au plus tard en 2026.

Plus globalement, la commission prend note positivement de l'ensemble des mesures proposées pour la réhabilitation du parc existant qui sont de nature à maintenir les habitants dans leur logement.

La commission prend acte des réponses apportées sur la répartition du nombre de logements en fonction de l'armature urbaine. Elle note qu'elle a pu effectivement être modulée en fonction des programmes engagés, des potentiels repérés et des projets des communes en matière d'accueil de nouveaux habitants, ce qui explique que certaines communes semblent disposer de potentiel conséquent au regard de leur poids démographique. La commission estime que cette démarche est cohérente dans le sens où les objectifs définis ne sont pas appliqués de manière systématique mais prennent en compte également une réalité territoriale.

En ce qui concerne, le logement des jeunes et des saisonniers, la commission d'enquête retient l'engagement de la CCPCP d'étudier des solutions d'hébergement en lien avec l'association Ailes pour mettre en relation des personnes dont le logement est sous occupé avec des jeunes en recherche d'un logement. La commission estime que d'autres pistes pourraient être explorées par la possibilité de mettre en place des constructions plus légères sur des secteurs dédiés.

En matière de logement social, la commission d'enquête prend acte des éléments de réponse apportés par la CCPCP qui précise que le territoire présente le taux le plus élevé de logements locatifs sociaux du Pays de Brest (hors Brest métropole). Une demande est cependant exprimée notamment sur des petits logements à bas niveau de loyer (PLAI). Cette demande concerne notamment la commune de Châteaulin. La commission estime que le pourcentage de logements sociaux pourrait être plus volontariste sur le pôle structurant pour répondre aux enjeux identifiés par les élus de manque de logements. Cette observation fera l'objet d'une recommandation. En réponse à l'observation du public, la commission d'enquête estime que la CCPCP s'attache à maintenir une possibilité d'habitat en milieu rural en ayant identifié de nombreux bâtiments étant susceptibles de changer de destination en zone A et N. Le potentiel de logements remis sur le marché par ce dispositif est estimé à 300 sur la durée de vie du PLUiH (15 logements par an).

### 3-4 La consommation d'espace

#### AVIS DE LA MRAe :

Le dossier ne justifie pas la consommation d'espace engendrée par le projet de développement des activités économiques de la CCPCP.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

L'intercommunalité estime indispensable d'augmenter le nombre d'emplois sur le territoire pour limiter les déplacements domicile-travail coûteux en termes de qualité de vie et environnemental.

#### AVIS DES PPA :

##### CHAMBRE D'AGRICULTURE :

Expliciter la non-intégration dans le calcul de la consommation des espaces, des zones NI en extension à Ploéven et Pleyben et la zone As à Saint-Nic.

##### CDPENAF :

- Intégrer aux surfaces des demandes d'ouvertures à l'urbanisation les extensions prévues pour le développement économique et les ajustements des zones urbaines.
- Les réserves foncières sont importantes et ne tiennent pas véritablement compte des besoins en logements, de la vacance et du potentiel de changements de destination.
- Le développement de la zone de Ty Hémon n'est pas justifié au regard des besoins en foncier économique.

PRÉFET du FINISTERE :

- Dans le PADD, absence d'objectifs chiffrés précis qui ne permet pas de justifier d'une modération de la consommation des espaces conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.
- Les carrières doivent être exclues du calcul des surfaces ENAF consommées, réduisant la surface consommée sur la CCPCP entre 2011 et 2021.
- Le PLUiH devra intégrer les objectifs de la trajectoire ZAN avant le 22 février 2028.
- Le référentiel foncier pourrait être plus explicite sur la comptabilisation des opérations en cours. Le mode de calcul du potentiel de densification pourrait également être plus explicite dans le rapport de présentation.
- Le foncier à vocation économique est important et n'apparaît pas véritablement justifié. Il est demandé de renforcer la part des zones classées en 2AU pour les secteurs à vocation économique.

RÉPONSE DE LA CCPCP :

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Les zones NI en extension à Ploéven et Pleyben pourront être urbanisées dans le cas d'une remise à l'état naturel des campings existants (compensation de la consommation des espaces). La zone As à Saint-Nic correspond à un périmètre d'étude pour la création d'une station d'épuration (sans lien avec la surface qui pourrait être artificialisée). Le site retenu étant localisé en discontinuité d'une agglomération, il devra faire l'objet d'une dérogation préfectorale.

CDPENAF :

- Le dossier ne comporte pas de demande d'ouverture à l'urbanisation sur des zones à vocation économique. Les ajustements sur les communes de Lohéy, Saint-Ségal et Pleyben entraînent un classement en zone UH de 3,58 ha de zones autrefois non ouvertes à l'urbanisation et permet de reclasser 5,15 ha de zones autrefois constructibles (U ou AU) en zone A ou N. Comme indiqué dans le rapport de présentation : « il s'agit d'ouvertures à l'urbanisation correspondant à des états de fait ». Le tome 3 du rapport de présentation pourrait être complété en précisant le nombre d'hectares correspondant à une ouverture à l'urbanisation due aux ajustements des zones urbaines sur les communes de Lohéy, Pleyben et Saint-Ségal.
- Le projet s'inscrit dans une trajectoire ZAN. Il a été élaboré dans un souci de limitation de la consommation des espaces et prend en compte la vacance des logements et le potentiel de changements de destination.
- Le rapport de présentation indique que le développement de la zone de Ty Hémon est en cours. Il s'agit d'un coup parti, réalisé avant l'arrêt du projet de PLUiH mais intégré au calcul de la consommation des espaces du PLUiH.

PRÉFET du FINISTERE

- Le chapitre « Limiter la consommation des espaces pour préserver au maximum les paysages agricoles et naturels » du PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La traduction réglementaire a permis de limiter cette consommation à 123 hectares, afin de s'approcher de la trajectoire ZAN. Pas de modification envisagée à ce stade.
- La donnée actualisée de la consommation des espaces a été fournie mi 2023 à la CCPCP, et n'a pas pu être intégrée. Le présent projet est un document étape, en attente de la territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. Le PLUiH sera actualisé pour intégrer les

objectifs de la trajectoire ZAN avant le 22 février 2028. La CCPCP estime par ailleurs que l'application du PLUiH permettra une prise en compte plus vertueuse de la maîtrise de la consommation foncière, comparativement à la situation actuelle.

- L'annexe « référentiel foncier » indique clairement dans les résultats une colonne « opérations en cours » par commune. Le rapport de présentation indique les types de production de logements intégrés dans le calcul. Les secteurs en extension des bourgs et intégrés aux opérations en cours ont été logiquement intégrés à la future zone urbaine mais dans un souci de cohérence n'ont pas été considérés comme effectivement consommés et sont intégrés à la consommation des espaces du PLUiH.
- Le règlement écrit et les OAP fixent des règles et des principes pour viser la densification des ZAE. Par ailleurs, l'intercommunalité estime indispensable d'augmenter le nombre d'emplois sur le territoire pour limiter les déplacements domicile-travail coûteux en termes de qualité de vie et environnemental (émission de gaz à effet de serre).

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

1/Pouvez-vous préciser ce que recouvre la notion d'opération en cours (autorisation accordée, travaux engagés) ? Intègre-t-elle des terrains situés en extension d'agglomération dans les documents en vigueur ou identifiés consommant de l'espace naturel ou agricole au MOS (Mode d'Occupation des Sols) ? Si oui, pour quelle surface ?

2/La consommation foncière est présentée globalement à l'échelle de la CCPCP par grande masse habitat, activités économiques et autres.

- Il aurait été intéressant d'avoir des informations plus précises à l'échelon communal avec les enveloppes consommées sur chaque territoire et le potentiel foncier disponible en consommation d'espace naturel et agricole. Avez-vous ces informations ?
- La commission souhaiterait à minima qu'un tableau compare à l'échelle de la CCPCP la répartition des différentes zones U, AU, A et N entre les PLU communaux et les cartes communales actuellement en vigueur, le projet de PLUiH et le projet éventuellement modifié suite aux remarques des PPA.
- Par ailleurs pouvez-vous préciser le nombre total d'hectares prévus en 1AU et en 2AU pour le logement et pour l'économie ?

3/En matière de renouvellement urbain, le POA ne prévoit pas d'action pour encourager une densification douce type « BIMBY ».

- Pouvez-vous préciser si des actions sont envisagées dans ce sens ?

4/Les bâtiments agricoles désaffectés constituent des surfaces artificialisées en zone A qui ne sont pas recensées.

- Certains suggèrent de les "échanger" contre des surfaces UE contre renaturation. Qu'en pensez-vous ?
- Envisagez-vous une action dans le sens de l'orientation 12 du PADD (assurer la qualité des paysages construits) et de l'OAP Paysage ?

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

1/Les opérations en cours comptabilisent principalement les lots disponibles dans les lotissements communaux et privés. Les cartes présentées dans le référentiel foncier permettent d'identifier les secteurs concernés. Une partie de ces secteurs sont classés au MOS en tant que « terre agricole ». Le calcul de la consommation des espaces liée à l'habitat intègre 16,50 hectares de consommation liée à des opérations en cours ou réalisées sur la CCPCP.

2/Les données sur la consommation foncière sont présentées dans le tome 2 du rapport de présentation, dans le chapitre « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain » (cf. tableau intitulé « Liste des secteurs concernés par la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers »).

La CCPCP n'est pas intégralement couverte par des documents d'urbanisme. Un tableau comparatif ne peut pas être produit. En comparaison des 11 documents d'urbanisme en vigueur sur la CCPCP, le PLUiH permet :

- Le reclassement de 35,50 hectares de zones AU en zone A,
- Le reclassement de 1,30 hectares de zones AU en zone N,
- Le reclassement de 53,50 hectares de zones U en zone A,
- Le reclassement de 55 hectares de zones U en zone N,
- La réduction de 47 % des réserves foncières à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation.

Le bilan des surfaces des différentes zones est le suivant :

- Zone 1AUH : 38,13 hectares
- Zone 2AUH : 26,81 hectares
- Zone 1AUE : 34,36 hectares
- Zone 1AUEc : 3,35 hectares
- Zone 2AUE : 2,25 hectares

3/Plusieurs dispositions visent à soutenir une dynamique de densification « spontanée », notamment :

- Le référentiel foncier, permet l'information des pétitionnaires en quête d'un terrain d'implantation. Plusieurs possibilités de division parcellaire sont identifiées.
- La recherche de l'optimisation de l'usage des terrains de « taille critique » à savoir de plus de 500 m<sup>2</sup> en cas d'assainissement collectif et 1000 m<sup>2</sup> en cas d'assainissement individuel dans le règlement.
- L'obligation de respecter une densité minimale de 16 logements/hectare pour les terrains d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et concernés par l'assainissement collectif.
- L'absence de règle d'implantation pour les constructions en second rang.
- Actions du POA : permanence d'un architecte conseil pouvant accompagner les projets de division parcellaire, sensibilisation des élus sur des opérations exemplaires.

4/Les friches agricoles constituent des opportunités pour inscrire les territoires ruraux dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN. La renaturation des friches est néanmoins souvent un préalable coûteux (du fait des coûts de dépollution, déconstruction, désamiantage, etc.), ce qui peut contraindre à l'abandon de projets. Selon l'évolution de la législation et des financements possibles, la CCPCP pourrait être amenée à accompagner et encourager ce type de projet.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission estime que les réponses apportées par la CCPCP sont de nature à éclairer les questionnements et note qu'un effort est effectivement réalisé par rapport aux documents antérieurs pour réduire la consommation foncière.

Sur les 11 communes couvertes par un document d'urbanisme, 145 ha sont reclassés en zone A ou N. Des actions de densification et de renouvellement urbain sont incitées et priorisées. Des densités minimales sont fixées pour les terrains supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> et bénéficiant d'un assainissement collectif. Un conseil est apporté au travers du POA pour accompagner des projets de division parcellaire. La CCPCP se dit par ailleurs prête à accompagner des projets de renaturation de friches agricoles.

La CCPCP se place ainsi dans la perspective de la loi ZAN. Le PLUiH est effectivement un document étape par rapport à cette loi et la CCPCP ne dispose pas à ce stade de la procédure, de l'ensemble des éléments lui permettant d'être en parfaite adéquation avec les objectifs de la loi ZAN (objectifs chiffrés et territorialisation par commune).

Le PLUiH prévoit une consommation foncière de 123 hectares pour la période 2021-2041, la trajectoire ZAN impliquant théoriquement une consommation foncière limitée à 108 hectares.

La commission estime que l'écart avec la trajectoire est relativement faible et concerne principalement la deuxième période (2031-2041). Aussi, à partir de l'application de ce nouveau PLUiH, la commission estime qu'il est important que la CCPCP assure un suivi de sa consommation réelle de foncier pour l'habitat et pour l'activité économique et qu'elle procède aux ajustements nécessaires lors de la future mise en compatibilité du document en ajustant par exemple le phasage des zones AU voire en les réduisant. En effet, 29 hectares sont classés en zone 2AU. Cette observation fera l'objet d'une recommandation.

### 3 -5 Les activités économiques

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Demande de précisions sur :

- La répartition des postes salariés par secteur,
- Les projets en cours ou à venir notamment les industries « innovantes ».
- Le lien établi entre le développement d'activités et l'évolution démographique ?
- L'accompagnement de la transmission des petites entreprises et la question de l'accessibilité du foncier pour l'installation de nouveaux ateliers.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

Les données Insee disponibles témoignent d'une certaine stabilité des postes salariés, entre 2015 et 2021, soit 6141 emplois.

Les projets en cours ou à venir sont, sous réserve d'aboutissement des projets à l'étude :

- Installation de production d'hydrogène sur 18 ha de la zone du Pouillot à Châteaulin au service de la décarbonation des transports à l'échelle de l'ouest de la Bretagne.
- Société EHM dans la zone du Pouillot : créée en 2022 à Châteaulin. EHM, aujourd'hui incubée en pépinière d'entreprises par la CCPCP, est une startup industrielle, spécialisée dans le développement d'un moteur à combustion hydrogène innovant, destiné au marché du retrofit de véhicules lourds (poids lourds, bus, benne à ordures ménagères, etc.) pour décarboner le secteur des transports.
- Des discussions sont également en cours avec un opérateur spécialiste des énergies renouvelables pour l'implantation sur la ZA de Lospars d'une unité industrielle de production d'hydrogène vert par électrolyse de l'eau d'une puissance de 10 Mégawatts.

La volonté politique de la CCPCP est de participer au dynamisme économique du Finistère et à son évolution démographique. Poursuivre le renforcement de l'autonomie du territoire en termes d'emplois permet d'affirmer et renforcer l'échelle de bassin de vie de la CCPCP et réduit la vulnérabilité due aux déplacements domicile-travail.

Le pôle économique du Pouillot, les zones d'activités dites d'équilibre et les zones d'intérêt local disposent toujours de petites et moyennes parcelles susceptibles d'accueillir le transfert d'ateliers dans le cadre d'opérations de reprises de TPE existantes sur le territoire. Pour autant, cette offre de petites parcelles de proximité tend à se réduire. La vacance d'ateliers artisanaux étant quasi inexistante au sein de ces zones d'activités, l'accompagnement des transferts d'ateliers dans le cadre de reprises de TPE passera nécessairement par la remobilisation des locaux d'activités présents au sein de l'enveloppe urbaine des villes et bourgs.

Une réflexion va être engagée, dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN, sur l'opportunité de mobiliser certains bâtiments d'exploitation agricoles délaissés par l'agriculture, sous réserve que ces changements de destinations ne nuisent pas à l'activité agricole environnante.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La population active se répartit sur les activités économiques du territoire, concentrées sur le bassin de Châteaulin- Pleyben et sur les bassins extérieurs d'emploi de Brest et Quimper.

Le secteur tertiaire représente près de 70 % (40 % dans l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale et 30 % dans le commerce et les transports). Le secteur de l'industrie regroupe 16 % des emplois, l'agriculture et la pêche 9 % et la construction 5 %.

Le rapport identifie trois secteurs particulièrement moteurs dans le développement économique : l'agriculture et l'agroalimentaire (2 000 postes, soit près de 22 % des emplois salariés), le secteur de « l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale » dont la gendarmerie Ty Vougeret et les établissements scolaires de Châteaulin et de Pleyben, le transport logistique.

La CCPCP mise sur le renforcement de son attractivité par le développement économique.

La commission considère que si on peut tabler sur une constance de l'administration publique et des commerces ; par contre la prospective doit tenir compte de la crise de l'industrie agroalimentaire (restructuration du Groupe DOUX).

La commission d'enquête relève l'objectif de la CCPCP de création de 1 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 pour réduire la dépendance aux pôles d'emploi extérieurs, en ciblant particulièrement les secteurs innovants et à forte valeur ajoutée (projet en cours sur un moteur à hydrogène pour le transport lourd, projet d'hydrogène vert par électrolyse).

La commission note que la CCPCP n'est pas favorable à l'installation de plates-formes logistiques consommatrices d'espaces et créant peu d'emplois.

La commission prend acte de l'engagement de la CCPCP dans des domaines innovants mais constate qu'à ce stade, leur réalisation n'est pas garantie. Leur impact en termes d'emplois n'est pas non plus chiffré.

Dans son objectif de veiller à l'équilibre centralités / extensions urbaines, la CCPCP vise la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs notamment en limitant les installations commerciales de grande taille.

La commission considère cet engagement réaliste compte tenu de l'importance de la population et de la proximité des centres de Quimper et de Brest.

La commission prend acte de l'accompagnement des cessions d'entreprises d'ici 5 ans, et de la possibilité de remobilisation des locaux d'activités présents au sein de l'enveloppe urbaine.

La commission estime que les perspectives de développement touristique n'ont pas été suffisamment développées, notamment au niveau des capacités d'hébergement.

Pour la commission, de façon générale, les perspectives de développement économique comportent une marge d'incertitude importante, ce qui pourrait impacter la projection démographique.

Cependant, la situation du territoire, au carrefour d'axes routiers structurants et à proximité des bassins de Quimper et de Brest, constitue un facteur d'attractivité pour les entreprises à la recherche d'implantations. La commission considère que la CCPCP doit disposer de réserves foncières pour son développement économique et que les arbitrages exprimés en faveur d'activités pourvoyeuses d'emplois, peu consommatrices d'espace et allant dans le sens d'une économie durable sont en accord avec les objectifs exprimés dans le PADD.

## 4 L'environnement

### 4-1 L'approche générale

#### AVIS DE LA MRAe :

L'Ae recommande de :

- Compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité pour les secteurs soumis à OAP et classés en zone urbaine.
- Proposer des mesures ERC en STECAL, notamment sur les secteurs présentant un niveau d'incidence « pressenti » comme élevé.
- Ajouter des éléments plus prescriptifs pour la préservation de la TVB.
- Compléter le dossier avec les éléments de diagnostic de la trame noire.
- Analyser les incidences potentielles de l'urbanisation sur les secteurs riches en biodiversité des communes littorales.
- Produire un inventaire faune et flore sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Pas de modification pour les secteurs soumis à OAP et classés en zone urbaine : ils sont intégrés aux enveloppes urbaines, présentent des surfaces réduites, sont déjà partiellement ou totalement artificialisés et ont un faible intérêt environnemental.
- Le chapitre « Analyse des incidences notables probables à l'échelle des STECAL » pourrait être complété avec les mesures ERC envisagées pour les sites présentant un niveau d'incidence « pressenti » comme élevé.
- Les principales recommandations de l'OAP TVB pouvant être traduites en prescriptions sont d'ores et déjà intégrées dans le règlement écrit. Pas de modification envisagée à ce stade.
- La trame noire pourrait être complétée par un second corridor correspondant aux données du GMB (carte TVB) et le tome 1 du rapport de présentation pourrait être complété avec la carte du GMB relative aux « espaces indispensables aux chauves-souris » et à la carte du PNRA ayant permis d'identifier la trame noire présentée à l'arrêt du projet.
- Les secteurs riches en biodiversité des communes littorales sont protégés au titre des espaces remarquables et préservés d'une potentielle urbanisation, dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme. Pas de modification envisagée à ce stade.
- Le rapport de présentation présente une évaluation environnementale des secteurs ouverts à l'urbanisation proportionnée aux enjeux. Pas de modification envisagée à ce stade.

#### AVIS DES PPA :

##### Etablissement public de gestion et d'aménagement de la baie de Douarnenez :

- Modifier la rédaction du paragraphe intitulé « Repérer les embâcles à enlever » dans l'OAP thématique TVB.
- Retirer de la carte TVB les points indiqués « obstacles aux cours d'eau ROEv6 et préciser les critères d'établissement de la TVB.
- Préciser la définition des caractéristiques « zone d'aléa liée au changement climatique ».

##### PNRA :

- Supprimer les boisements classés en EBC sur le site Natura 2000 du Menez Hom.
- Accentuer le propos relatif aux landes dans le rapport de présentation et présenter des cartographies distinctes pour chacun des milieux.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### Etablissement public de gestion et d'aménagement de la baie de Douarnenez :

- L'OAP thématique TVB pourrait être modifiée ainsi que la carte TVB.

- Les plans thématiques indiquent la source de la donnée présentée : zones basses littorales exposées au risque de submersion marine du Finistère.

**PNRA :**

- Le classement des boisements en EBC a fait l'objet d'un passage en CDNPS et des ajustements ont été apportés. Pas de modification envisagée à ce stade.
- Un sous-chapitre spécifique sur « les landes et tourbières » est présenté dans le tome 1 du rapport de présentation (page 137). Une carte (page 138 du tome 1 du rapport de présentation) présente les secteurs de landes. Pas de modification envisagée à ce stade.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission constate que la CCPCP a pris en compte un certain nombre de remarques (TVB, trame noire, mesures ERC en STECAL) et justifié le maintien de sa rédaction dans d'autres cas (classement EBC, biodiversité en OAP ou secteur littoral).

La commission partage ces arguments. Elle considère que la grille d'évaluation des projets d'aménagement a pris en compte l'aspect environnemental et confirme un impact faible sur la biodiversité dans des petites surfaces incluses ou proches de l'enveloppe urbaine.

Elle souligne le fait que l'OAP thématique Paysage et les mesures ERC déclinées par OAP sont de nature à assurer la qualité environnementale des projets.

L'environnement naturel du territoire bénéficie de nombreuses protections et a fait l'objet d'inventaires et de cartographies intégrées dans les documents.

La commission considère que le PLUiH met à disposition toute la documentation nécessaire aux usagers.

A noter qu'au cours de l'enquête, de nombreuses questions ont été posées sur les linéaires bocagers, les espaces boisés classés ainsi que les prescriptions en zone N, traduisant généralement une forte préoccupation environnementale.

Ces observations sont reprises dans la thématique « règlement graphique ».

#### 4-2 La ressource en eau

##### **QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :**

Les besoins en eau ne sont pas satisfaits localement avec un déficit entre 50 et 85 %. L'augmentation de la population et des besoins industriels est-elle compatible avec ce déficit ?

##### **RÉPONSE DE LA CCPCP :**

La distribution en eau potable, sur la CCPCP comme sur la majorité des territoires, est liée à un réseau fait d'interconnexions. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable des collectivités du Finistère définit les enjeux et les recommandations pour l'amélioration de la qualité des services, des propositions de solutions techniques, une hiérarchisation et une planification par territoire.

La CCPCP est approvisionnée en eau potable en grande partie par l'eau produite à Châteaulin et Saint-Coulitz par le Syndicat Mixte de l'Aulne dont elle est adhérente et par les 13 unités de productions d'eau communales.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

##### **Eau potable :**

La commission considère que la réponse de la CCPCP n'apporte pas d'éléments nouveaux par rapport au dossier et que la réflexion sur ce sujet n'est pas suffisamment quantifiée.

La commission s'en tient donc aux éléments du rapport : « 13 communes de la CCPCP adhèrent au Syndicat Mixte de l'Aulne (SMA) pour la production d'eau potable. En 2016, elles avaient

consommé en moyenne 12 300 m<sup>3</sup> d'eau potable par jour. Le SMA est globalement déficitaire (50%-85%), c'est-à-dire qu'il mobilise les interconnexions. L'eau potable distribuée provient des prises d'eau et des stations de Coatigrac'h situé à Châteaulin et de Prat-Hir à Saint-Coulitz. La modernisation et la réhabilitation de ces usines ont été engagées en 2020. Au total, l'objectif est de produire 29 000 m<sup>3</sup> d'eau potable par jour ».

La commission acte le fait que à terme, la production prévue devrait couvrir les besoins, à fortiori si les objectifs du schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP 2014-2030)<sup>6</sup> sont suivis d'effet.

Les situations des communes hors SMA, sont contrastées (Lennon à l'équilibre ; Lannédern et Trégarvan légèrement déficitaires ; Le Cloître-Pleyben déficitaire) mais compte-tenu de l'importance relative des populations, le constat a peu d'incidence.

#### *Protection de la ressource en eau*

La commission prend note de l'orientation 11 du PADD (objectif 2) « renaturer certains secteurs et restaurer des écosystèmes pour s'appuyer sur les capacités épuratoires des milieux naturels, notamment sur le secteur sensible du littoral » traduite dans la TVB et la protection des zones humides.

Elle suggère de compléter les indicateurs de suivi (évolution des zones humides inventoriées, qualité des masses d'eau...) par les résultats de la mise en œuvre du plan Algues Vertes (PLAV) 2017-2021 qui a pour objectif une réduction des flux d'azote aux exutoires des cours.

### 4-3 L'assainissement

#### Observations du public :

- Contestation de construction sur Pors Ar Vag (Plomodiern) sans la mise en place de structures adaptées pour un assainissement correct (PLOMO-R-12).

#### RÉPONSE DE LA CCPCP

- Confirmation que le secteur Pors Ar Vag (Plomodiern) est inconstructible dans le PLUiH (PLOMO-R-12).

#### AVIS DES PPA :

##### PRÉFET :

- L'évolution du parc de résidences secondaires et du parc de logements vacants ayant de fortes incidences sur les besoins en logements, la collectivité doit y porter une attention particulière sur la durée d'application du PLUiH et mettre en adéquation les projections de développement urbain avec la disponibilité de la ressource en eau et les capacités d'assainissement du territoire
- Le projet de PLUiH ne détaille pas véritablement la suffisance des systèmes d'assainissement à recevoir les effluents supplémentaires qui seront engendrés par les zones à ouvrir à l'urbanisation. Identification de zones particulières :
  - Les secteurs de Pont-Coblan (PLEYBEN/Gouezec) et de Ty Gwen (Plomodiern) avec une importante proportion d'ANC non conformes. Les enjeux de préservation des milieux naturels et des activités justifient que la constructibilité ne soit maintenue qu'à la condition de l'établissement d'un programme échelonné de résorption des ANC polluants

<sup>6</sup>« Renforcer la protection de la ressource, réduire les pertes dans les réseaux et maintenir le potentiel de production des captages, économiser l'eau (objectif : 90l/hab/jour), réaliser les travaux pour une sécurisation qualitative et quantitative de la production d'eau potable ».

- Zone 1AU du bourg de Lothey incohérente avec l'absence de station, le projet de la STEP de Kerével étant insuffisamment avancé.
- Pentrez à saint Nic : station (privée) saturée en période de hautes eaux et nécessité de construire une autre station. Il est impératif que le PLUiH n'autorise plus aucun raccordement sur le réseau de collecte, en extension mais également en densification. Le déblocage de la situation ne pourra intervenir qu'à partir de l'approbation du SDA, avec une solution technique validée par la police de l'eau et une actualisation du zonage d'assainissement collectif.
- A Gouezec, la station actuelle du bourg est en fin de vie. Le SDA prévoit sa reconstruction. Le réseau de collecte ne doit pas être prolongé et les raccordements au réseau actuel doivent être significativement limités, en autorisant par exemple uniquement les constructions d'intérêt général ou d'utilité publique en densification, tant que la situation n'évolue pas.

D'une manière générale, il est important de s'assurer de l'adéquation entre l'augmentation de l'habitat individuel et la sécurisation des moyens d'assainissement afin de préserver voire d'améliorer la qualité des eaux intérieures et littorales pour ses multiples usages. Dans le cadre du PLUiH, il doit être démontré que les sols des secteurs constructibles (y compris en densification urbaine) traités en assainissement non collectif (ANC) sont aptes à accueillir ce type de dispositif. Il est demandé que la constructibilité des secteurs qui présentent un fort taux d'ANC non conformes polluants soit subordonnée à la mise en conformité préalable d'une majorité de ces ANC. Il est rappelé qu'il convient de limiter le recours à un ANC au sein des zones d'assainissement collectif, afin de permettre notamment, d'envisager des densités urbaines plus élevées. En effet, le règlement actuel des zones U et AU autorise sans restriction les ANC quel que soit le réseau de collecte existant et son état. Là où l'assainissement collectif est disponible, les ANC ne devraient être autorisés que dans les cas où le raccordement est techniquement impossible, ou faisable mais à des coûts disproportionnés.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### PRÉFET :

Le plan de zonage de Lothey pourrait être modifié pour identifier le secteur pressenti pour la station d'épuration (zonage et création d'un emplacement réservé).

De plus, les règles suivantes pourraient être ajoutées au règlement écrit (articles 3.2.2. Eaux usées) : Pour les zones U, 1AU et 2AU habitat : « pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier, dans le cas d'un assainissement collectif, que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires ».

Pour les zones U, 1AU et 2AU activités économiques : « pour tout projet de construction liée à une activité économique présentant un rejet d'eau usée autre que domestique et concerné par l'assainissement collectif, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement du projet à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires ».

Pour les zones A et N : « pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) »

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Six communes sont placées en niveau prioritaire pour leur assainissement et certaines sont en risque de saturation notamment en période estivale. Quel est l'échéancier des mises à niveau des stations d'épuration et quelles seront les conséquences sur la délivrance des permis de construire et d'aménager ?
- A quelle échéance est prévu le Schéma directeur de gestion des eaux usées et pluviales à l'échelle de la CCPCP ?

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Les terrains non raccordables à l'assainissement collectif seront équipés d'un dispositif d'assainissement individuel. Une réflexion sur les stations d'épuration de Pentrez à Saint-Nic et Gouézec est en cours.
- Le Schéma directeur assainissement est en cours de finalisation. La gestion des eaux pluviales est de compétence communale.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**La commission prend note du fait que la mise en conformité des Assainissements Non Collectifs ne relève pas du PLUiH.**

**La commission constate que la CCPCP a répondu aux interrogations de la préfecture par une avancée sur le zonage à Lothey (prévisions d'un ER pour la station) et un renforcement de la thématique dans le règlement.**

**Les réponses à la commission sont succinctes et n'apportent pas d'éléments sur le séquençage des aménagements en lien avec l'ouverture à l'urbanisation. Elles laissent une ambiguïté sur la possibilité de construire avec un ANC, en attendant la mise en place d'un Assainissement Collectif ou la mise en service d'une station d'épuration.**

**La commission prend en compte le fait que la communauté de communes a hérité de situations disparates et qu'elle a engagé l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle intercommunale. Ce schéma devra être approuvé et intégré dans les meilleurs délais dans le PLUiH.**

**La commission demande que le volet assainissement du rapport de présentation du PLUi H arrêté, soit complété en identifiant les projets de rénovation des STEP et du réseau. Ceci fera l'objet d'une recommandation.**

**En accord avec le PADD, (orientation 11/objectif 2) <sup>7</sup>la commission demande que l'ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à la capacité d'assainissement pouvant aller jusqu'au blocage du permis de construire. La programmation de l'urbanisation doit être en parfaite adéquation avec la problématique de l'assainissement. Il n'est pas envisageable de classer une zone en 1AU, si l'état et les performances du couple réseau/station ne le permettent pas et le basculement en 2AU devra être la règle. Ceci fera l'objet d'une réserve.**

#### 4-4 Les énergies renouvelables

##### Observations du public :

- Regret du manque de développement de l'encadrement de l'installation des différents dispositifs d'énergie renouvelable, existants et à venir (DEMAT-@-34).
- La commune de Gouézec déplore que les zones de protection de captages à faible potentiel agricole ne puissent être utilisées pour implanter des panneaux photovoltaïques (DEMAT-@-52).
- En zone A, proposition de répertorier les anciens bâtiments agricoles et d'encourager la création de fermes solaires sur les bâtiments ou au sol après démolition. Opportunité de résorption d'anciennes toitures en amiante-ciment. (DEMAT-@-61).

##### RÉPONSE DE LA CCPCP

- La CCPCP prend note de la remarque

<sup>7</sup> « Lorsque le système d'assainissement existant n'est pas proportionné aux possibilités de développement, la poursuite de l'urbanisation à court terme ne sera pas envisageable »

- Le PLUiH n'est pas contraignant au sujet des zones de protection de captages à faible potentiel (DEMAT-@-52)
- La CCPCP prend note de l'observation (DEMAT-@-61). Elle précise que les friches agricoles constituent des opportunités pour inscrire les territoires ruraux dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN. Selon l'évolution de la législation et des financements possibles, la CCPCP pourrait être amenée à accompagner et encourager ce type de projet.

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Les énergies renouvelables sont abordées comme un point de l'OAP thématique paysage.

- N'auraient-elles pas mérité une OAP spécifique compte tenu des enjeux climatiques ?
- La CCPCP a-t-elle procédé à une identification des zones d'accélération pour l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable ?
- Des secteurs préférentiels sont-ils identifiés pour le développement du photovoltaïque, de l'éolien et d'unités de méthanisation sur le territoire de la CCPCP ?

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

L'étude du PLUiH n'a pas intégré de travail spécifique sur cet axe. Toutefois, la CCPCP pourrait envisager de réaliser ce travail pour l'intégrer ultérieurement au PLUiH. A noter que le PLUiH n'oppose pas de contraintes particulières pour le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Les communes sont en cours d'élaboration de leurs zones d'accélération des énergies renouvelables.

#### APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

##### ***Production d'énergie :***

La CCPCP est en situation de dépendance énergétique : le territoire produit 22 % de sa consommation d'énergie qui s'élève à 616 GWH. Le potentiel estimé par le PCAET à horizon 2030 est un taux d'autonomie énergétique de 49 % et une autonomie énergétique à horizon 2040 à travers un panel d'énergies renouvelables marqué par l'éolien, le bois (bûches et granulés) et la méthanisation et deux principaux gisements à mobiliser d'ici 2030 : le photovoltaïque et le bois énergie.

Au vu de ce constat, la commission s'est étonnée de la faible place de cette thématique dans le dossier mais prend note de l'engagement de la CCPCP d'engager cette réflexion et de l'intégrer dans les futurs documents.

##### ***Consommation d'énergie***

La commission a constaté les engagements sur la diminution de la consommation énergétique liée au logement et aux déplacements.

#### 4-5 Les risques et nuisances

#### Observations du public :

- Demande de sauvegarde de zones blanches pour les électrosensibles. (CCPCP-R-17)
- Alerte et demande de dispositifs de protection contre les inondations sur CHATEAULIN (DEMAT-M-8)

#### RÉPONSE DE LA CCPCP

- La problématique des zones blanches n'a pas été prise en considération dans le présent PLUiH. Elle pourrait faire l'objet d'une étude dans un futur document.

- Protection contre les inondations : La CCPCP prend note de l'observation. Dans le règlement écrit, le PLUiH indique les règles devant être prises en compte pour la bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement. Il est précisé que les études techniques nécessaires doivent être réalisées en amont de la phase opérationnelle de l'opération.

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- En dehors des campings, y-a-t-il d'autres constructions menacées par le recul du trait de côte ?

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Le PCAET fait état d'une érosion côtière ces 10 à 90 dernières années de la plage de Lestrevet et de l'anse de Kervijen d'environ - 0,5m/an. De plus, une grande partie des falaises sont prédisposées à l'érosion, avec des glissements de terrain enregistrés vers Pentrez et Kervell Isella. Ces aléas pourraient s'aggraver avec la hausse du niveau de la mer. Dans les décennies à venir, il y aura donc sans doute de nouveaux secteurs menacés. A noter que le PLUiH approuvé intégrera une zone UHi sur la partie urbanisée de Pentrez où le risque est connu.

#### APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

**La commission considère que les risques (inondation par submersion marine ou par les cours d'eau et les fortes précipitations) sont pris en compte au travers de la cartographie des zones basses littorales et des cartes d'aléas du PPRI et du PPRMT annexés au PLUiH.**

**L'évolution de ces risques est également prise en compte dans le zonage (STECAL NL à PLOEVEN et PONT-COBLANC pour relocalisation de campings, création d'une zone UHi sur la partie urbanisée de Pentrez).**

**La commission recommande une vigilance sur l'application du règlement en limitant au maximum les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.**

**La commission prend acte des mesures de limitation des risques naturels dans les actions de maîtrise des eaux pluviales, de protection des zones humides et des cours d'eau et des risques technologiques.**

## 4-6 Les déchets

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Tri à la source des biodéchets : comment la nouvelle réglementation sera-t-elle prise en compte ? Le document intègre-t-il ces nouvelles dispositions ?

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Concernant les déchets, le règlement écrit intègre un chapitre relatif à la gestion des déchets (cf. articles 3.2.5) avec notamment une règle de validation du mode de collecte dans les opérations d'ensemble par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets. La CCPCP a réalisé une étude sur le tri à la source des biodéchets. Trois axes ont été retenus : le compostage individuel, le compostage partagé et la collecte en points d'apports volontaire sur une trentaine de points sur le territoire. Plus de 800 composteurs ont été acquis par des usagers et un guide du compostage a été remis lors des distributions. Ce document est accessible sur le site internet et peut être transmis sur demande auprès du SPED. Deux composteurs partagés sont en place et une trentaine à l'étude. Actuellement, la CCPCP étudie avec l'aide du SIDEPAQ la possibilité de traiter les biodéchets sur la plateforme de co-compostage de Plonévez Porzay.

#### APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

**La commission prend acte des mesures mises en place pour le tri à la source des biodéchets.**

## 5 La mobilité

### Observation du public :

L'observation (DEMAT @ 45) propose la création de mobilités douces au sein de différentes communes (Plonévez-Porzay, St Segal, Pleyben), oen les reliant entre elles, au canal de Nantes à Brest et au littoral.

### RÉPONSE DE LA CCPCP :

La CCPCP prend note de l'observation. Elle rappelle qu'un schéma directeur modes actifs a été élaboré sur le territoire parallèlement au PLUiH.

### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

#### Covoiturage :

- Les aires de covoiturage répondent-elles aux besoins et envisagez-vous de les développer ?
- Le projet d'extension de l'aire du Pouillot sera-t-il repris ?
- La plateforme OuestGo est-elle effective ?
- Quel est le bilan du transport à la demande ?

Les mobilités douces sont mises en avant et un certain nombre d'espaces sont réservés à leur développement.

- Avez-vous prévu des stationnements et des aménagements pour les vélos dans l'espace public.

#### Stationnement :

Les capacités de stationnement de Châteaulin sont-elles suffisantes ?

Avez-vous des projets pour résoudre les problèmes d'accessibilité de la ville ?

Qu'avez-vous prévu pour remédier aux capacités de stationnement des véhicules de tourisme et des camping-cars près du littoral ?

Envisagez-vous la mise en place d'un Plan de Déplacement Urbain ou d'un Plan de Mobilité à l'échelle de la CCPCP ?

### RÉPONSE DE DE LA CCPCP :

#### Covoiturage :

Les aires de covoiturages en projet et en réflexion sont envisagées dans les centralités, sur des espaces publics classés UH dans le PLUiH. Il n'a donc pas été considéré comme nécessaire de prévoir une traduction réglementaire supplémentaire dans le PLUiH.

L'extension de l'aire de covoiturage du Pouillot est toujours envisagée. Le Département a intégré cette extension dans ses futurs projets, avec 30 à 50 places supplémentaires envisagées.

La CCPCP adhère à la plateforme de promotion du covoiturage Ouestgo depuis 2019.

Le transport à la demande a conduit 139 usagers transportés en 2023, quasi exclusivement à destination de Châteaulin. Le service de transport vers Quimper n'a pas été déclenché. Le service fonctionne principalement pour des usagers réguliers (12 personnes différentes utilisatrices) résidant sur les communes de Cast, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Saint-Nic et Le Cloître-Pleyben.

#### Mobilités douces :

Les Communes et la CCPCP intègrent systématiquement dans les projets d'aménagement la place du vélo dans l'espace public. A ce titre, la CCPCP a élaboré un schéma directeur des modes actifs. Améliorer les possibilités de stationnement des vélos sur le territoire est l'un des axes de travail de ce schéma. Ce schéma détermine également les tronçons à aménager pour les vélos et fixe un calendrier de mise en œuvre du réseau cyclable de la CCPCP. Lorsque cela a été jugé nécessaire, le

PLUiH a traduit réglementairement le schéma directeur des modes actifs par la création d'emplacements réservés.

Stationnement :

A Châteaulin, les besoins des habitants en centre-ville en matière de stationnement ne sont pas les mêmes qu'en campagne. Les habitants faisant le choix de vivre en ville ne possèdent pas forcément de véhicule. Une réflexion est engagée pour favoriser les mobilités piétonnes et renforcer la liaison entre la gare, le centre-ville et le pôle économique. En complément, une aire de covoiturage est en cours de réalisation à Ty Glaz en sortie de Châteaulin en direction de Crozon.

Sur le littoral, le PLUiH intègre la création d'une aire de campings cars d'environ 35 emplacements à Pentrez. Il existe des aires de services dans les bourgs de Plonévez-Porzay et Plomodiern. En complément, le développement de nouvelles aires est envisagé sur Pleyben et Port-Launay.

Suite à la prise de compétence mobilité par la CCPCP, la réalisation d'un plan de mobilité simplifié pourrait être engagé.

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

Sans ignorer une dépendance à l'automobile supérieure à la moyenne nationale (1/3 des émissions de CO2 du territoire dans les seuls transports) et qui s'explique par la faible densité de population (50 Hbts/km2) et les distances importantes entre les lieux de résidence et les pôles d'activité, ainsi qu'un usage marginal des transports en commun (5 % des déplacements effectués en bus ou en train), la commission d'enquête acte la volonté de la CCPCP de développer ces derniers, le covoiturage, ainsi que les mobilités douces, afin de réduire de 20 % des émissions de CO2 d'ici 2030 :

- Par un renforcement de l'offre de transport des bus et train de 50 %, le développement d'un pôle gare multimodal à Châteaulin (objectif de 5 000 passagers par jour; 3 000 actuellement)
- Par un développement du covoiturage, ainsi que le transport à la demande et les navettes communales en lien avec le vieillissement de la population.
- Par le développement des mobilités douces (pistes cyclables, chemins piétonniers), avec une volonté de développer les emplacements réservés, ce dont la commission prend note, enjeu crucial pour atteindre l'objectif de réduire de 30 % la dépendance à l'automobile d'ici 2030. Cette action contribuera à une meilleure interconnexion des mobilités douces et à conforter le développement du vélo tourisme.
- Par le développement sur le littoral, de stationnement et d'aires de camping-car afin d'accompagner la volonté de développer l'activité touristique.

La commission d'enquête s'interroge sur la réponse apportée par Châteaulin quant au stationnement dans le centre urbain où sa limitation viendrait contrecarrer la volonté de redynamiser le commerce du centre-ville.

La commission d'enquête note favorablement le projet de la CCPCP de s'engager dans la réalisation rapide d'un plan de mobilité qui permettrait d'appuyer la démarche du PLUi et du PLH à l'échelle des 17 communes et de promouvoir des mobilités respectueuses de l'environnement.

## 6- Le règlement écrit

Observations du public :

Demandes de précisions/modifications sur :

*Le règlement des zones A et N :*

- Taille des annexes (DEMAT-M-2),

- Hauteur des extensions en zone N (DEMAT-@-43),
- Possibilités d'aménagements « légers » : habitat léger type mobil-home (DEMAT-@-4 (= DEMAT-@-10), PLOMO-R-4), zones de jeux dans le cadre de l'extension d'un camping (DEMAT-@-20),
- Possibilité de développement de petites activités de services en annexe ou dans les habitations (DEMAT-@-60),
- Compatibilité d'activités « cirque en forêt » avec un classement EBC (DEMAT-@-13),
- Intégration d'une disposition pour permettre les activités d'enfouissement, de dépôt, tri et recyclage de matériaux inertes : Société CMGO (PLEYB-R-15 carrière de CAST),
- Aires de stationnement en zone NS (DEMAT-@-61),
- DEMAT-@-42 : annexes accolées à l'habitation et emprise au sol,
- DEMAT-M-24 : possibilité de réalisation de forages ou bassins d'eau libre,
- Demande d'intégration de la charte des terrasses et des devantures dans le règlement du PLUi-h, sur le secteur de l'agglomération de Saint Nic. (DEMAT-M-18),
- CCCPCP-R-8 : demande de modifications (Châteaulin).

*Questions générales :*

Demande d'enterrement systématique des réseaux (DEMAT-@-3, 21,53).

*Hors périmètre :* PLEYB-R-5

**RÉPONSE DE LA CCPCP**

*Modifications refusées :*

- Pas de modification de la taille des annexes en zone A (DEMAT-M-2).

*Modifications acceptées :*

- Autorisation des activités d'enfouissement, de dépôt, tri, et recyclage de matériaux inertes. (PLEYB-R-15),
- La hauteur des extensions en zone N (DEMAT-@-43) reprendra la règle retenue en zone A,
- Suppression de la mention "non accolées" pour les annexes accolées à l'habitation et modification pour l'emprise au sol : "L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article A2024 1.1." (DEMAT-@-42) Le règlement écrit sera complété en indiquant que pour les habitations de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une extension peut être autorisée si elle est réalisée dans les bâtiments existants,
- Le PLUiH sera adopté avant la charte de Saint Nic mais pourra l'intégrer ultérieurement (DEMAT-M-18),
- Modifications des articles A 2.1.5 (reprise de l'interdiction des toitures-terrasses et des toitures végétalisées à Châteaulin, Ploéven, Saint-Nic et Trégarvan), UH 2.2.1 : (alternance du type de clôture » sera remplacé par « alternance de clôture végétalisée et non végétalisée), 2.1.2 : évolution de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en modifiant 2,60 mètres par 3 mètres, suite à l'observation CCCPCP-R-8.

*Précisions :*

- Habitat léger DEMAT-@-4 (= DEMAT-@-10) : l'hébergement de loisirs ne peut être envisagé que sur les terrains de camping, les villages de vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les dépendances des maisons familiales de vacances. S'il s'agit d'habitat permanent, l'habitat léger est intégré à la sous-destination "logement". La CCPCP ne souhaite pas autoriser ce type d'habitat de façon diffuse dans les zones urbaines des communes mais elle envisage, au cas par cas et selon les projets qui pourraient exister, la création ultérieure de sous-secteurs (zones dédiées en zone urbaine ou STECAL en zones A ou N) dans lesquels ce type d'habitat serait autorisé. Afin de clarifier le

règlement écrit, il sera précisé que sont interdits : "les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, l'habitat léger et les résidences démontables".

- Le PLUiH n'a pas vocation à régulariser des situations irrégulières. Les habitats légers déjà installés doivent donc avoir fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour avoir une existence légale. Un habitat léger ne peut être considéré comme une annexe.
- La zone N correspond à des secteurs à protéger en raison notamment de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique. Aucun aménagement destiné à accueillir un camping-car ne pourra être autorisé. (PLOMO-R-4).
- Le classement (EBC en zone N2000) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. A noter que l'entretien des bois classés en EBC est autorisé, dans le respect des dispositions du règlement écrit. (DEMAT-@-13).
- Le projet d'extension du camping doit faire l'objet d'une demande spécifique.
- Les activités libérales peuvent s'installer dans le milieu rural dans une habitation existante. Il n'est toutefois pas souhaité que des bâtiments nouveaux puissent accueillir des activités dans le milieu rural (DEMAT-@-60).
- Aires de stationnement en zone NS (DEMAT-@-61) : le règlement de la zone Ns est rédigé de manière à respecter les dispositions du Code de l'urbanisme.
- Demande d'enterrement systématique des réseaux (DEMAT-@-3, 21,53) : la CCPCP prend note des observations sur l'enterrement des réseaux. Le PLUiH prend déjà en compte certains éléments évoqués mais n'a pas vocation à lister toutes les règles de tous les codes ayant un lien avec l'aménagement du territoire

Questions hors périmètre :

- (PLEYB-R-5) Projets de travaux), se rapprocher des services instructeurs
- Le cadastre n'est pas réalisé dans le cadre du PLUiH. Les données sont produites par la DGFIP pour le cadastre.

#### AVIS DES PPA :

##### CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Limiter à deux (et non 1) les logements de fonction par exploitation (cf SCoT du Pays de Brest) et supprimer la règle limitant la surface de plancher à 90 m<sup>2</sup>.
- Réduire le recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau à 10 mètres (contre 20 mètres dans le projet) pour les zones et N.

##### CDPENAF :

- Annexes et extensions en zones A et N : permettre uniquement des extensions d'une surface inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>, avec une surface après travaux < 250 m<sup>2</sup> et implantation des annexes dans une enveloppe de 20 mètres pour toutes les communes (contre 30 mètres prévus pour les communes non littorales).

##### CLE/SAGE AULNE :

- Intégrer la rédaction intégrale des deux règles du SAGE Aulne concernant les cours d'eau et les zones humide

##### PRÉFET :

- Revoir le règlement écrit relatif aux secteurs concernés par les coupures d'urbanisation, pour y interdire l'extension des habitations et leur annexe (en compatibilité avec le SCoT).
- Rappeler dans l'introduction générale du règlement écrit l'ensemble des dispositions relatives à la bande des 100 mètres, notamment le rappel de l'interdiction de changement de destination des constructions existantes et l'article s et l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme.
- Le règlement écrit et graphique sur la partie maritime doit être revu pour englober en un seul zonage Nm les aménagements compatibles avec la vocation du DPM (supprimer le zonage Ns), notamment les mouillages individuels et les zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) situés sur le DPM. Intégrer à la zone Nm le secteur couvert par la zone Np à Trégarvan

et les zones N suivantes : enrochements sur l'estran sur la plage de Pentrez, emprises du DPM artificialisé à Saint-Nic et Plomodiern.

- Zone Nm : autoriser les installations et ouvrages correspondant à la vocation du DPF naturel et les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui lui sont directement liés (ouvrages d'accès, prises d'eau, émissaires, réseaux...), supprimer la zone Np.
- Les reculs d'inconstructibilité le long des cours d'eau ne devraient pas prendre comme repère l'axe du cours d'eau.
- Les prescriptions relatives aux clôtures en zone N devront inclure la limitation de leur hauteur à 1,20m.
- Intégrer des règles architecturales et paysagères plus précises et ambitieuses.
- Préciser dans les dispositions générales de toutes les zones, que l'ensemble des règles ne s'appliquent pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.
- Préciser que la constructibilité est liée à la possibilité d'assainissement collectif ou non collectif conforme.
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée pour des secteurs des zones A ou N, devrait être privilégiée notamment dans les zones d'extension urbaine.
- Préciser que conformément à l'article L.125- 6 du Code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Maintien du logement de fonction unique en zone A et N ; maintien du recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau à 20 mètres en commune non littorale.

##### CDPENAF :

- Annexes et extensions en zones A et N : pas de modification.

##### CLE/SAGE AULNE :

- Possibilité d'intégration de la rédaction intégrale des règles du SAGE de l'Aulne.

##### PRÉFET :

- Les remarques du Préfet sont prises en compte (zone Nm, recul à partir des berges) sauf la hauteur des clôtures en zone N.
- Pas de modification des règles architecturales et paysagères Les règles retenues et les OAP permettent d'assurer la qualité des projets. Pour les secteurs à enjeux particuliers en matière de patrimoine, des périmètres délimités des abords (PDA) ont été élaborés avec l'ABF.
- Le règlement écrit peut être renforcé sur la thématique de l'assainissement. Il prévoit en zone U et AU que : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ».
- L'article 3.2.3. Eaux pluviales des zones urbaines peut être complété avec la règle suivante : « pour les projets en extension de l'urbanisation, les eaux pluviales doivent obligatoirement faire l'objet d'une gestion à la parcelle ».

#### AVIS DES COMMUNES :

##### PLEYBEN (délibération +(PLEYB-R-17) :

- Modifier l'article UH 3.2.5 en supprimant l'obligation des conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour les logements collectifs.
- Demande de clarification du règlement sur les "commerces à protéger et linéaire commercial" (P 26 §11) sujet à interprétation quand la cessation d'activité a eu lieu avant l'approbation du PLUiH.

- Règlement zone UE : l'extension des constructions existantes (artisanat et commerce) est autorisée dans la limite de 15%. Cette limite est trop restrictive. Demande de réévaluation de ce pourcentage.
- Zone A : des propriétaires de constructions en zones agricoles souhaiteraient les utiliser pour une activité artisanale et se voient opposer un refus, ce qui condamne ces locaux à l'abandon. Cette règle est-elle intangible ?

#### CHÂTEAULIN : (= CCPCP-R-2)

- Revoir les dispositions concernant le stationnement en zone UHc (article UH 2.4).
- Modifier le règlement applicable à la zone UE de Lospars pour exclure les installations commerciales sauf restaurants d'entreprises.
- Interdire la construction de logements, d'hébergements et d'entrepôts sur une zone US identifiée.
- Imposer la gestion des eaux à la parcelle.

#### DINEAULT :

- Modifier l'article Ae 1.1 en autorisant les extensions de 50 % (contre 30 %) pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### PLEYBEN

- Maintien de l'obligation des conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour les logements collectifs (article UH 3-2-5).
- Commerces à protéger et linéaire commercial : la règle retenue sera la disposition la plus restrictive pour le pétitionnaire.
- Les artisans (menuisiers, plombiers, etc) sont intégrés à la sous-destination "Industrie" et donc non concernés par la limite des 15%.
- La CCPCP prend note de l'observation sur les constructions en milieu agricole et propose de lancer une réflexion sur ce sujet dans le cadre de la réflexion sur la trajectoire ZAN. Ce travail pourrait être utilement mobilisé dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme.

##### CHÂTEAULIN

- Possibilité de modification : indication d'une règle spécifique à la commune de CHÂTEAULIN : en zone UHc, une place (au lieu de 2) de parking par logement. Modification de l'article UE1.1 pour limiter la sous destination « restauration » aux restaurants d'entreprise.
- Adaptation du règlement de la zone US pour interdire la construction de logements, d'hébergements et d'entrepôts sur la zone indiquée à CHÂTEAULIN.

##### DINEAULT :

- Modification l'article Ae 1.1 en autorisant les extensions de 50 % (contre 30 %) pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

##### Demandes de compléments du document :

- Rajout des « sous-zones » aux définitions des zones et des législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols.

##### Demandes de précisions

##### Zones U et AU

- Sous-destinations industrie, entrepôt en zone 1AUH,
- Mesures définies pour Châteaulin, Ploéven, St Nic et Trégarvan, notamment l'interdiction des toitures-terrasses et des toitures végétalisées adaptées aux changements climatiques,
- Possibilité d'imposer le dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales à toutes les constructions individuelles,
- Encadrement de l'imperméabilisation des sols,

- Préciser si les densités de logement mentionnées sont nettes ou brutes,
- Activités concernées par la limitation des possibilités d'extension des constructions existantes et des implantations en zone UE.

#### Zone A :

- Raisons de l'indice 2024 ; interdiction de modifier ce zonage sur une durée de 20 ans ; classement des terrains en bordure de zone urbaine qui n'ont pas un usage agricole lié à une exploitation,
- Conditions du logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction),
- Possibilités de créations d'activités de loisirs ou nécessitant des espaces isolés ou une proximité avec le secteur agricole (centre équestre, pension canine...).

#### Zone N

- Demande de précisions sur la possibilité d'aménagements : serres, terrain de loisir, stationnement de caravane ou camping-car, aire de jeux privée, hébergement léger (cabane, yourte...).

### RÉPONSE DE LA CCPCP :

#### Demandes de compléments du document :

- Acceptées pour la définition des zones par les sous-secteurs UHa , UHc, UHcsdu et UHi.
- Refusée pour la mise en exergue des autres législations, considérant que la rédaction assure la sécurité juridique du document dans le temps.

-

#### Dispositions en zones U et AU :

- La sous destination industrie concerne également les activités artisanales telles que la plomberie, la peinture...essentielles à la vie de quartier. Elle est autorisée en zone 1AUH.
- Les mesures définies pour Châteaulin, Ploéven, St Nic et Trégarvan ont été validées par les Communes, dans le respect des orientations du PADD et s'appliquent sur la totalité des zones concernées et sur l'ensemble des constructions autorisées. La commune de Châteaulin a souhaité définir un certain nombre de règles visant à garantir une urbanisation de qualité en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Il n'y a pas de lien entre la forme architecturale et la performance énergétique.
- La règle concernant le dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales a été validée par le comité de pilotage et restera limitée aux constructions supérieures à 1000 m2 de plancher.
- Imperméabilisation des sols : le règlement précise « En zone UHc l'emprise des constructions (y compris les annexes) ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain ». Il indique également que « sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager ».
- Densité de logement : l'article UH 2.2.5 du règlement écrit sera complété pour préciser qu'une « densité brute minimale de 16 logements par hectare sera imposée pour les unités foncières de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ».
- Dispositions en zone UE : La règle de limitation des possibilités d'extension s'applique à toutes les constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Un artisan « classique » (menuisier, maçon...) intègre la sous-destination « Industrie ». Les extensions des activités artisanales sont autorisées dans le respect des dispositions du règlement écrit.

#### Dispositions en zone A :

- La zone agricole est indiquée sous la forme A « 2024 » pour garantir la pérennité sur 20 ans de l'activité agricole dans la zone A pour donner une lisibilité à long terme aux exploitants. Ce principe est une reprise des orientations du SCoT du Pays de Brest que la CCPCP a souhaité intégrer dans son projet.

L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme prévoit que 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.

La notion de « potentiel » permet d'ouvrir le classement en zone A aux terrains qui ne présentent pas une utilisation agricole avérée à l'approbation du PLUiH. Cette approche est commune à l'ensemble des PLU existant. La régularité du zonage A est reconnue pour des terrains dépourvus de potentiel agricole, mais qui participent à la préservation du potentiel agricole global de l'espace au sein duquel ils sont plus largement inclus. Le zonage A peut donc couvrir des parcelles partiellement bâties, dès lors que celles-ci appartiennent à un compartiment agricole plus vaste et que ce choix permet de concourir à la satisfaction des objectifs fixés par les auteurs du PLU, comme la lutte contre le mitage des espaces agricoles et la limitation de l'artificialisation des sols.

- Logement de fonction : La rédaction de l'article A 1.1 ne sera pas modifiée. Elle s'appuie sur la doctrine de la Chambre d'agriculture et a été validée par le comité de pilotage. L'article AC2024 2.1.5 sera corrigé : seules les dispositions relatives aux reconstructions, aux rénovations et aux extensions des constructions existantes seront maintenues.

- Activités en zone Ae : Le règlement n'autorise pas de nouvelles activités économiques dans le milieu rural. Si la CCPCP souhaitait autoriser de nouvelles activités à la suite de l'approbation du PLUiH, elle devrait prévoir une évolution de son document d'urbanisme.

#### Dispositions en zone N

Le stationnement de caravane ou de camping-car et les hébergements légers sont encadrés par le Code de l'urbanisme (articles R.111-31 à R.111-50). Il n'est pas possible de les installer sur un terrain classé inconstructible par un document d'urbanisme. Ils ne sont donc pas autorisés dans le milieu rural.

La CCPCP précise que l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme s'applique. Pour clarifier cette application le règlement écrit des zones A et N (chapitre 1.2.1) sera complété par la règle suivante : Sont interdits « Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant plus de trois mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ». Concernant les autres cas listés, cela dépendra si l'aménagement envisagé doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et sera donc géré au cas par cas.

Une serre de jardin peut être considérée comme une annexe extérieure et donc être soumise à une autorisation d'urbanisme. Cela dépend principalement de la surface de celle-ci, de sa hauteur et si elle est installée de manière permanente ou non. Selon le projet proposé, les règles du PLUiH s'appliqueront.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Le règlement constitue le document de référence et d'arbitrage de tous les aménagements et est particulièrement scruté par les utilisateurs : particuliers et collectivités. Il a fait l'objet d'un examen approfondi des PPA et suscité un certain nombre de questions de la part de la commission.**

**La commission constate que toutes les observations ont fait l'objet d'un examen approfondi et d'une réponse claire et circonstanciée.**

**La commission considère que les modifications proposées par la CCPCP ont permis de :**

- **Corriger des manques de précisions ou des ambiguïtés,**

- De mieux adapter le cadre général (zonage Nm, reculs à partir des berges des cours d'eau,
- D'enrichir le document par des dispositions complémentaires (règles du SAGE, dispositions sur la bande des 100 m).

La commission approuve la modification de l'article 3.2.3 concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle étendue aux zones en extension urbaine.

Elle demande de préciser que la constructibilité soit liée à la possibilité d'assainissement collectif ou non collectif conforme. (Cf réserve sur l'assainissement).

La commission note que certaines demandes pourront être prises en compte après adoption des documents supra-communaux (rédaction intégrale des règles du SAGE de l'Aulne, inventaire des zones humides).

La commission considère que les réponses aux observations sont précises notamment en ce qui concerne les aménagements légers en zones A et N, objets de beaucoup d'interrogations. L'usager est invité à se rapprocher du service instructeur pour s'assurer de la conformité de son projet.

Elle considère que les refus de modification ont été justifiés soit parce que les dispositions concernées résultaient de la concertation avec les communes (prescriptions particulières à Châteaulin, Ploëven, Saint Nic et Trégarvan), ou avec les différents comités de pilotage. Elles résultent également d'un arbitrage entre les différentes prises de position des PPA.

La commission considère que les dispositions relatives à Châteaulin qui s'étendent sur toute la commune et tous les types de bâtiments risquent de compromettre des projets architecturaux économes en énergie et moins coûteux que les formes traditionnelles. Elle recommande de laisser une certaine souplesse suivant la localisation du projet (lotissements éloignés de la centralité sans co visibilité avec le SPR, bâtiments publics...) et de ne pas exclure les constructions contemporaines dont l'intégration paysagère est avérée y compris dans des secteurs patrimoniaux. (cf Recommandation).

La commission prend acte de la prise en compte des incidences environnementales du projet dans le règlement avec des mesures précises sur les sensibilités identifiées dans l'étude d'impact. Ces dispositions sont mentionnées sous forme de tableaux explicites dans le tome 3 du rapport de présentation.

Elle considère comme positives :

- Le fait que toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
- L'autorisation de ces dispositifs (y compris méthanisation) en zones A et N.
- La possibilité de dérogation aux règles dans le cadre de mesures de rénovation thermique ou d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- L'obligation d'espace réservé au stationnement sécurisés des deux-roues non motorisés dans les constructions à usage d'habitation collectif et de bureaux.

La commission considère que ces mesures reflètent une démarche volontariste dans la lutte contre le changement climatique.

La commission constate que le risque d'inondation est pris en compte au travers du guide d'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme annexé au règlement et des cartes d'aléas. Elle suggère d'améliorer la visibilité de ce sujet par une intégration dans le règlement.

## 7 Le règlement graphique

### 7-1 Les demandes de modifications du zonage

#### Observations du public

Les observations examinées dans ce thème excluent les demandes portant sur les linéaires bocagers, les Espaces Boisés Classés, les zones humides et les emplacements réservés, demandes traitées dans le point 7-2.

Les autres observations portent :

Sur des modifications de limites pour être en cohérence avec l'unité foncière : 9 demandes (DEMAT-@2, PLEY-R1, PLOMO-R8, PLONE-R4, CHATE-R6, PLOMO-R-18, CHATE-R12, PLOMO-R33, CCPCP-R11).

Sur des contestations de zonage en zone AU ou en zone N : 9 demandes (PLOMO-R9, PLOMO-R10, DEMAT-@11, PLONE-R8, DEMAT-@29, DEMAT-@38, DEMAT-@50, CCPCP-C7, DEMAT-@52)

Sur des demandes d'un zonage adapté à la mise en œuvre d'un projet spécifique : 17 demandes (CHATE-R9, CHATE-R7, PLOMO-R21, DEMAT-@22, DEMAT-M13, DEMAT-@30, DEMAT-@35, CCPCP-C7, CCPCP-R4, CCPCP-R5, CCPCP-R6, CCPCP-R2, CCPCP-R13, DEMAT-@56, DEMAT-M23, DEMAT-M24, DEMAT-M25)

Sur des demandes diverses d'information ou de corrections : 10 demandes (DEMAT-M6, PLONE-R6, PLEY-R13, DEMAT-@40, DEMAT-M19, CCPCP-R14, CCPCP-R8, DEMAT-@58, DEMAT-@60, CCPCP-R17).

26/08/2024	DEMAT-@-2	CORMIER Olivier Rue du Château 29190 GOUZEC	GOUZEC	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Propriétaire de la parcelle 88 constructible et 89 non constructible. Demande modification des limites pour pouvoir construire abri de jardin et garage. Décaler vers le nord dans la continuité parcelle 86 et 87. Plan joint.
------------	-----------	---	--------	------------------------	--	---

#### **Réponse de la CCPCP :**

La commune est soumise au principe de l'urbanisation limitée. Le classement de la parcelle en zone urbaine nécessite une demande de dérogation, qu'il n'est pas envisagé de réaliser avant l'approbation du présent PLUiH (délai de prise en compte supérieur à 6 mois). Cette demande pourrait être intégrée ultérieurement lors d'une future évolution du PLUiH.

28/08/2024	PLEYB-R-1	Madame LE GALL Maryvonne 200, allée du Petit Kervao 29200 BREST	PLEYBEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Demande le classement en zone 1AUH de la parcelle XV 585 (actuellement en zone A) d'une superficie de 198 m2 pour l'intégrer à la parcelle XV 381(zone 1AUH). Il s'agit de la même unité foncière et du même propriétaire. Plan joint
------------	-----------	---	---------	------------------------	--	--

#### **Réponse de la CCPCP :**

La commune est soumise au principe de l'urbanisation limitée. Le classement de la parcelle en zone 1AUH nécessite une demande de dérogation, qu'il n'est pas envisagé de réaliser avant l'approbation du présent PLUiH (délai de prise en compte supérieur à 6 mois). Cette demande pourrait être intégrée ultérieurement lors d'une future évolution du PLUiH.

03/09/2024	PLOMO-R-9	SALAUN 54 résidence Ar Ven Vrick 29550 PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Conteste un classement en 2AUh d'une partie de la parcelle 10. Souhaite un maintien en zone A. Perte de vue en cas de constructions et voisinage
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La parcelle ZL 10 est d'ores et déjà classée en zone A.						
03/09/2024	PLOMO-R-10	EUZEN Claudine lieu-dit Keraléon 29550 PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Propriétaire de la parcelle 188 classée en zone 1AUe. Ne souhaite pas vendre son bien. Demande un maintien en zone agricole. Parcelle exploitée. Propose une extension de la zone artisanale sur parcelle 186
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La localisation de la zone 1AUE est située en continuité de l'agglomération, dans le respect des dispositions de la Loi littoral. La parcelle 186 est située en discontinuité de l'agglomération.						
03/09/2024	PLOMO-R-8	PENNANEACH Alain lieu-dit Keraleon 29550 PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Ne comprend pas pourquoi la zone 1 Aue s'étend sur la parcelle 188 plutôt que sur la parcelle 186 qui jouxte la zone artisanale existante
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La localisation de la zone 1AUE est située en continuité de l'agglomération, dans le respect des dispositions de la Loi littoral. La parcelle 186 est située en discontinuité de l'agglomération.						
03/09/2024	PLONE-R-4	GARREC Jean Yves Bécherel PLONEVEZ PORZAY	PLONEVEZ- PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Exploitant agricole de la parcelle ZK 76 classée pour partie en zone 1AUh et A. Zonage déjà existant au PLU actuel. Transmission à son fils. Demande modification de la limite zone A/zone 1AUh selon plan joint pour donner une parcelle plus facilement exploitable. Propriétaires auraient donné leur accord en 2023 et chambre d'agriculture soutiendrait la demande.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La Commune précise être actuellement en discussion avec l'OPAC Quimper-Cornouaille pour travailler sur le projet d'aménagement du secteur. Il n'y a à l'heure actuelle pas de volonté de remettre en cause le périmètre de la zone et de l'OAP. A noter que le PLU classe d'ores et déjà le secteur en zone à urbaniser.						
04/09/2024	DEMAT-M-6	Anonyme	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Demande de précision sur la classification des parcelles YL0219(a,b,c), YL031, YL0220 et YL084. Sont-elles classifiées en zone humide ou en 1AUEc zone à urbaniser à court et moyen terme. Dans tous les cas, opposition à l'urbanisation.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les parcelles sont classées en zone N et partiellement en zones humides. Elles n'ont donc pas vocation à être urbanisées.						

12/09/2024	CHATE-R-9	ESAT Les Genêts d'Or Jean Paul URIEN 114, impasse du vieux bourg 29150 CHATEAULIN	CHATEAULIN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande à revoir le zonage et le règlement car la zone AE ne correspond pas d'une part à l'activité présente sur le site (hébergements, séminaires, restauration) et d'autre part à la dimension touristique qui est un axe de développement du site (hébergement touristique et de loisirs). Souhait de conserver la constructibilité existante et d'avoir une extension sur les parcelles AM 97 et 98 (carrières équestres). Souhait de conserver la vocation hébergement (projet de résidence pour personnes âgées autonomes, structures d'accueil à caractère Medico social). Deuxième remarque sur les conditions d'accès au site. Envisager un second accès par la parcelle AM94 et AM91 au niveau du site dit du Lentoch.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. Afin d'éviter le blocage du développement de l'ESAT et au regard du caractère urbanisé du site, le secteur sera reclassé en zone UHc. 2. Il n'est pas envisagé d'étendre la zone constructible, ce qui ne serait pas compatible avec l'objectif de réduction de la consommation des espaces. 3. La parcelle AM91 est protégée au titre des EBC.						
12/09/2024	CHATE-R-7	Monsieur Loïc PERROT 17 Rue de Guilly Glaz PORT-LAUNAY	PORT-LAUNAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande de changement de zonage (classement en zone Ae) Propriétaire des parcelles 132-133 à Port-Launay et 265-350 à Saint Segal. Demande de classement en zone AE pour permettre une activité économique. Ces parcelles correspondent à l'ancienne usine DOUX. Terrains artificialisées (bitumés et bétonnés) avec un hangar. Demande de modification du zonage des parcelles 265, 350, 132 et moitié de 133, pour permettre une activité de stockage dans le bâtiment existant.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La partie bâtie de la parcelle AB133 est classée UHc. Les parcelles OE265 et 350 étant artificialisées et bâties, elles seront reclassées en zone AE.						
12/09/2024	CHATE-R-6	CORNIC Bernard Roslan 29150 CHATEAULIN	CHATEAULIN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Parcelle ZB 67. Demande pourquoi la parcelle n'est pas classée entièrement en zone d'activités économiques mais seulement une bande.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le secteur est soumis aux marges de recul le long des routes à grande circulation.						

13/09/2024	DEMAT-@-11	Monsieur Alexis CHRISTEL Ty Anquer PLOEVEN	PLOEVEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	- Classement N de la parcelle 180 (Plonévez Porzay) alors qu'elle est rattachée au Camping de la mer à Ploéven classé NL. Serait-il possible que l'ensemble des parcelles appartenant au camping ait la même classification ? - Classement NS des parcelles de 260 à 264 et 253 (PLOEVEN) alors qu'elles sont utilisées en parkings publics. Le seul effet de la classification de ces parcelles en Ns est d'interdire tout travaux d'entretiens.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La parcelle 0A 180 ne présente pas d'aménagement en lien avec le camping, qu'il est à terme envisagé de délocaliser. Il n'est pas envisagé la modification du classement de cette parcelle. L'article R.121-5 du code de l'urbanisme autorise les aires de stationnement (sous conditions) dans les espaces remarquables.						
13/09/2024	PLOMO-R-21	Thierry PELLO, Domoïna ANDRIAMANANA, Didier ROSPARS, Françoise ROSPARS Moulin de Lézaïff DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Observation sous forme de courrier avec plans. Demande un classement en zone N des parcelles YE 3,4,5,6,7,8,9,10,11,64,70,72,74 et 130 au lieu de la zone NS pour permettre des travaux et extension limitée sur les bâtiments du moulin de Lézaïff.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les parcelles seront reclassées en zone N.						
13/09/2024	PLOMO-R-18	Consorts LAROUR Porsmorean SAINT NIC	SAINT-NIC	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Observation sous forme de courrier Prennent acte du classement de la parcelle 358 en 1Auh mais informe d'un contentieux en cours avec la propriétaire riveraine sur la surface exacte de la parcelle et sa vraie limite. Souhait que l'ensemble de la parcelle soit bien en 1Auh, une fois le contentieux terminé.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation.						
14/09/2024	PLONE-R-6	Hervé L'HELGOUALC'H Ty Moal 29180 QUEMENEVEN	PLONEVEZ- PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Précise qu'il n'est pas vendeur de la parcelle 120 classée en 1Auh dont il est propriétaire indivis avec son frère. Succession au tribunal judiciaire.

<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation.						
14/09/2024	PLONE-R-8	LE PAPE Jacques	PLONEVEZ-PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Conseiller municipal et agriculteur, M. Le Pape ne comprend pas le classement en zone naturelle d'une partie d'une parcelle située "en bas de la Chapelle de St Nicodème" sur Plonevez, laquelle est "travaillée" et cultivée depuis 40 ans !
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La question concerne la commune de Ploéven. Le classement en zone N ne présage pas de l'usage des sols (l'exploitation agricole sur des parcelles classées en zone N est très courante), mais détermine les droits à construire. Le classement en zone N du secteur concerné vise notamment la protection du cours d'eau et des zones humides associées.						
20/09/2024	PLEYB-R-13	Monsieur Hubert YAOUANC Kerhervé GOUEZEC	GOUEZEC	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Parcelles 116-119-120 au lieu-dit Tréguron à GOUEZEC. Parcelles actuellement en friche. Souhaite réaliser un boisement
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation.						
20/09/2024	DEMAT-@-22	Madame Julie-Mary BOEZENNEC 9bis Rue du Porz ar Vag PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Parcelles YS 487 et YS 181 à PLOMODIERN Ces parcelles sont classées en zone N (zone naturelle à protéger) dans le projet de PLUIH. Elles sont déjà aménagées en tant que terrain de loisirs (terrain multisports, aire de jeux pour enfants, terrain de pétanque, restauration). Bien que la majorité des installations soient sur la parcelle YS 531, ce terrain fait partie intégrante du camping et est nécessaire à notre activité. Demande de revoir le classement des parcelles YS 487 et YS 181 en zone NI (zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs). PJ Plan cadastral Géoportail
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les parcelles seront intégrées au périmètre du camping en zone NI.						
20/09/2024	DEMAT-M-13	Mesdames Anne CENTUR et Marie-Claire BLOUIN SAINT NIC	SAINT-NIC	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande de modification du zonage pour la parcelle AD 138 au lieudit BENIEL à PENTREZ, SAINT NIC : passage d'un zonage NL à un zonage UL comme la parcelle voisine 137. PJ : courrier explicatif et extrait PLU St Nic

<b>Réponse de la CCPCP :</b> Ce secteur UL a vocation à accueillir du stationnement. Il n'est pas souhaité aller au-delà de la délimitation retenue, ce qui pourrait présenter une fragilité juridique pour le document d'urbanisme.						
21/09/2024	CHATE-R-12	Alain MIGNON	TREGARVAN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Propriétaire des parcelles 95-24 et 21. (lieudit Garrec Venn). Demande le classement de la parcelle 21 partiellement arborée en zone A comme actuellement.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Il est précisé que la parcelle ZB21 intègre la trame verte et bleue et est localisée en continuité d'une zone N2000. Il n'est pas souhaité modifier la zone proposée. Néanmoins, il est précisé que le classement en zone Ns ne présage pas de l'usage des sols (l'exploitation agricole sur des parcelles classées en zone N est très courante), mais détermine les droits à construire.						
23/09/2024	DEMAT-@-29	Franz PARYS 13 Résidence Kostez Ar Mor PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Conteste le zonage 1AUh prévu sur la parcelle YP 22 secteur CROAS DIBEN (OAP/site n°8). Cette extension résulte du classement de ce secteur en "village" au SCoT. Or conteste ce classement (absences de commerces et services, absence de réseau d'assainissement collectif. Pourrait être un SDU permettant une densification mais pas une extension. En tant que riverains directs de la parcelle, conteste densité, impact visuel et la manque d'assainissement collectif.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP ne souhaite pas remettre en cause le classement en tant que village de Croaz Diben. Le SCoT y autorise des extensions de l'urbanisation et le PLUiH est compatible avec ce principe. Le rapport de présentation justifie les choix d'aménagement de la CCPCP en matière de développement urbain.						
23/09/2024	DEMAT-@-30	Francois CROZON 9 Domaine de l'île Huric 56000 VANNES	CHATEAULIN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Propriétaire sur la commune de Chateaulin des parcelles C 730, 733 et 734. Suite au désir de la commune d'y réaliser de nouvelles installations, sollicite de modifier le zonage concernant ces 3 parcelles. Plans joints.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les parcelles seront classées en zone 1AUS.						
25/09/2024	DEMAT-@-38	Nathalie et David FALCHIER 11 Kroaz Dibenn PLOMODIERN Dominique LE DUFF Emmanuelle et Yannick TARDIVEL	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Contestent le zonage 1AUh prévu sur la parcelle YP 22 secteur CROAS DIBEN (OAP/site n°8). Cette extension résulte du classement de ce secteur en "village" au SCoT. Or contestent ce classement, selon eux contraire aux dispositions de la loi littoral (absences de commerces et services, absence de réseau d'assainissement collectif). Pourrait être un SDU permettant une densification mais pas une extension. En tant que riverains directs de la parcelle,

		Sophie et Yann BOUCHER				contestent impact visuel et estiment que ce projet leur fait grief.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP ne souhaite pas remettre en cause le classement en tant que village de Croaz Diben. Le SCoT y autorise des extensions de l'urbanisation et le PLUiH est compatible avec ce principe. Le rapport de présentation justifie les choix d'aménagement de la CCPCP en matière de développement urbain.						
25/09/2024	<a href="#">DEMAT-@-35</a>	Didier PLANTE Mairie de PLOEVEN	PLOEVEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	A la demande de l'Etat une étude de renaturation de la zone humide de Ty Anquer est lancée par L'EPAD. Cette zone comprend le camping de la mer et des parkings. La commune demande le maintien de la zone NI prévue pour la relocalisation du camping et des parkings nécessaires à la réalisation du projet.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La zone NI sera maintenue.						
26/09/2024	DEMAT-@-40	Anonyme	***Toutes communes** *	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Demande de précision sur la procédure applicable au cas où, postérieurement à la mise en application du PLUiH, une commune souhaite obtenir une modification (y compris mineure) de son zonage.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Il existe plusieurs procédures possibles, selon l'objet de l'évolution souhaitée. Dans le cas d'une remise en cause de l'économie générale du projet, une procédure de révision est nécessaire. Dans les autres cas, une procédure de modification (L153-41 du code de l'urbanisme), de modification simplifiée (L153-45 du code de l'urbanisme) ou de révision allégée (L153-34 du code de l'urbanisme) est envisageable selon le cas de figure.						
26/09/2024	DEMAT-M-19	Maître JOSSELIN Conseil des consorts GUEGUENIAT SAINT NIC	SAINT-NIC	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Demande de correction du règlement graphique : Parcelles ZK 162, ZL 19, ZL 25 sur un élevage porcin sis Pors Ar Goff. SAINT NIC Demande d'indication des lagunes et équipements de la station d'épuration qui étaient indiqués au PLU de 2017. (Plans à l'appui).
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le plan de zonage sera complété avec l'indication des lagunes						
26/09/2024	DEMAT-@-50	Monsieur Pierre BERNARD 1 Cosquinquis PLONEVEZ-PORZAY	PLONEVEZ-PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Demande d'inconstructibilité de parcelle Opposé au classement en terrain constructible de la parcelle limitrophe du bourg (voir photo parcelle bourg), qu'il exploite. (OAP n°3 en 2AU).
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. A noter que la parcelle est classée 2AUH.						

26/09/2024	CCPCP-C-7	Monsieur Sébastien GOASGUEN 12 rue de Menez Lor 29150 DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Demande d'explication du classement du haut des parcelles 9_10-11-12 à la Croix du Guilly DINEAULT en zone à protéger.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Il s'agit de maintenir le caractère rural de la frange urbaine.						
26/09/2024	CCPCP-C-7	Monsieur Sébastien GOASGUEN 12 rue de Menez Lor 29150 DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande de modification de zonage de la parcelle 53 (zone N) à Kerricard DINEAULT : passage en zone 1AUe ou Ae pour une création de plateforme de valorisation des matériaux inertes issus du BTP
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP indique que cette activité ne semble pas avoir fait l'objet d'une déclaration, ni avoir reçu d'accord. Il n'est donc pas souhaité régulariser cette situation.						
26/09/2024	CCPCP-C-7	Monsieur Sébastien GOASGUEN 12 rue de Menez Lor 29150 DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande de modification de zonage de la parcelle 268 (zone N) à DINEAULT : passage en zone 1AUe ou Ae car liée à son activité économique
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP ne souhaite pas que cette parcelle soit constructible pour maintenir le caractère rural de cette frange urbaine. A noter que la parcelle est classée de la même manière dans le PLU.						
27/09/2024	CCPCP-R-14	Monsieur et Madame L'HARIDON Dor Venez DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Faire figurer sur les plans les bâtiments existants sur les parcelles Yi54 et Yi 45, et le bâtiment en rénovation sur la parcelle Yi 54 PJ : courrier explicatif, plan annoté, délibération du conseil municipal de Dinéault du 4 avril 2024.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Cf. réponse DEMAT-@-37						

27/09/2024	CCPCP-R-8	Morgane MENECE Conseillère municipale DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Manque certains batiments "étoilés", notamment à Dornevez et Ty Hornec. La limite des Espaces Proches du Rivage a été modifiée par rapport au PLU actuel. Supprimer ER n°61 car une construction est présente sur la parcelle et ne permet pas la réalisation du projet. Intégrer l'Aire Terrestre Educative en zone US comme l'école et non dans l'OAP n°2 destinée pour du logement.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. La CCPCP prend note des observations. 2. La Commune souhaite maintenir l'emplacement réservé.						
27/09/2024	DEMAT- @-58	Amélie THEBAULT PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	S'interroge sur la classification A 2024 sur les transactions immobilières à savoir s'il y a obligation d'une consultation de la SAFER sur une vente de maison individuelle située en zone agricole mais n'ayant pas d'activité en lien avec une exploitation.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> A la lecture de l'article du code rural et de la pêche maritime, la réponse semble positive.						
27/09/2024	DEMAT- @-60	Marcel TOULGOAT 5 La Gare LENNON	LENNON	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Considère également que les hameaux dont l'artificialisation est déjà faite pourraient être urbanisables sur les dents creuses en dehors du simple inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. L'urbanisation des hameaux est contraire aux principes du PADD et à la volonté de recentrer l'urbanisation dans les centralités des communes de la CCPCP.						
27/09/2024	DEMAT- @-52	Madame Cécile NAY Maire de la commune de GOUEZEC	GOUEZEC	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Demande de modification du zonage : La parcelle AC 162, située 1, rue Park an Dour est située à proximité d'une cavité ardoisière située sur la parcelle AC 163. Nous préconisons de ne pas ouvrir à la construction la partie Sud de la parcelle A162 ainsi qu'une bande à proximité immédiate de la parcelle AC 163 à l'Est de la parcelle AC 162. Il s'agit d'un problème de sécurité car la cavité est profonde. Nous émettons un doute sur la constructibilité de la parcelle AC 27 à Pont-Coblant. Cette parcelle est constituée

						d'un apport ardoisier et surplombe un accès au bord du canal.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le document présenté à l'enquête publique prévoit la constructibilité de ces parcelles. Afin d'éviter tout contentieux, il apparaît préférable de maintenir les parcelles en zone urbaine. Toutefois, dans le cas où un projet serait envisagé sur les parcelles concernées et au regard des risques connus, il sera conseillé au porteur de projet de réaliser une étude de sol.						
27/09/2024	CCPCP-R-4	Monsieur Rémi CARPENTIER Maire de TREGARVAN	TREGARVAN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande de modification du zonage Inclure dans le projet du bourg, une partie de la parcelle ZA63 qui sera achetée par la commune pour la construction d'un atelier communal. PJ : Plan de la commune avec indication de la parcelle concernée, vue Géoportail, relevé de biens.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Environ 850 m <sup>2</sup> seront classés dans la zone urbaine pour permettre la création de l'atelier communal.						
27/09/2024	CCPCP-R-5	Monsieur Mikaël NICOLAS SAINT NIC	SAINT-NIC	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande de modification de zonage pour la parcelle ZB 233 à SAINT NIC. Monsieur NICOLAS exerce une activité artisanale sur cette parcelle depuis 2013 et demande son classement en zone AE (et non N). Demande appuyée par Madame la Maire de Saint Nic. PJ : courrier explicatif, plan cadastral et dossier de vente.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La parcelle sera reclassée en zone AE						
27/09/2024	CCPCP-R-6	Monsieur Raymond FEILLANT CHATEAULIN	CHATEAULIN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande de modification de zonage des parcelles ZB 210, ZB 212 et ZB 213 à CHATEAULIN. Demande de classement de ces parcelles en zone AE (et non A). Monsieur FEILLANT dans la suite de son activité agricole exerce sur ces parcelles et dans ses bâtiments une activité de stockage et de prestation de services aux entreprises voisines depuis 2006. Cette activité profite aux nouveaux

						<p>arrivants et bénéficie à la CCPCP.</p> <p>Le classement en zone A dans le précédent POS n'est plus adapté, la restructuration des bâtiments étant indispensable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment 2 : construction de bureaux en dur en remplacement d'un Algeco</li> <li>- Bâtiment 3 : nécessité de division de la surface</li> <li>- Bâtiment 4 : doit être rasé et reconstruit.</li> </ul> <p>A noter l'arrêt définitif de l'activité agricole voisine (élevage de porcs).</p> <p>PJ : Courrier explicatif et plan des bâtiments.</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les parcelles ZB210, 211 et 212 seront classées en zone AE. La partie artificialisée de la parcelle ZB213 sera classée en zone AE.						
27/09/2024	CCPCP-R-2	Gaelle NICOLAS Maire de Châteaulin	CHATEAULIN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Reprend les mentions inscrites dans la délibération du conseil municipal du 11 avril 2024. Souhaite la création d'une zone US sur les parcelles C 730,733 et 734 pour l'implantation d'un équipement public et y interdire la construction de logements, d'hébergements et d'entrepôts. Demande à identifier arbres classés, talus plantés et alignements d'arbres et espaces verts au titre des éléments naturels à protéger. (Article L 151-23) Demande la rectification du zonage du PPRI au niveau de la ville Jouan.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les éléments seront intégrés au PLUiH, comme indiqué dans le document D3. Observations sur les avis. Le plan de zonage sera actualisé sur le secteur de la ville Jouan pour correspondre au PPRI						
27/09/2024	CCPCP-R-13	Jean GUEGUENIAT Pors Ar Goff ST NIC	SAINT-NIC	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Dépôt du courrier de son avocat transmis par mail. M-19 Demande le report des deux lagunes sur les plans. (Parcelles ZK 172, ZL 19 et 25).
<b>Réponse de la CCPCP :</b> CF. réponse DEMAT-M-19						

27/09/2024	DEMAT- @-56	Anthony NORMANT Agencement 171 rue de la Croix SAINT COULITZ	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande le classement de la parcelle YA 73 Pont Ars Goff correspondant à son activité artisanale compte tenu du permis de construire accordé en janvier 2024 pour un changement de destination d'un bâtiment agricole pour un bâtiment de menuiserie et bureaux. Demande également une adaptation pour pouvoir développer un projet de logements pour personnes âgées pour les personnes de la commune et en lien avec la mairie.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le bâtiment ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sera reclassé en AE. Il n'est pas envisageable de classer le reste de la parcelle en zone constructible : incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune.						
27/09/2024	DEMAT- M-23	Annie KERHASCOET Maire 12 rue du Menez Hom SAINT NIC	SAINT-NIC	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	La commune de Saint Nic demande : - le changement de zonage de la parcelle ZB 233 pour un commerce situé en zone N. Classement en AE. - le classement en zone NL des terrains de Kerdamoy pour un golf de 9 trous et une construction légère pour le club house.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. Le plan de zonage sera modifié dans le dossier approuvé. 2. Cf. réponse PLOMO-R-19						
27/09/2024	DEMAT- M-24	Alain SCHLESSER	CAST	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Demande le classement des terres du Grannec en zone A au lieu de N. Le Grannec est devenu siège d'exploitation en 2019 avec reconquête de terres agricoles et des terres cultivées aux alentours toutes éligibles à la PAC. De même les parcelles ZN 8, 35, 41, 60, 62, 63 sont à vocation agricole (vergers, jardins de thé). Demande également le classement de la parcelle ZN 2 en A et le déclassement de la partie en EBC car elle ne contient pas d'arbres et leur réexploitation est envisagée en verger et jardin de thé.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le secteur cité est largement compris dans un périmètre de protection rapproché d'un captage (cf. plan de zonage thématique). La CCPCP souhaite maintenir le classement en zone N (à noter que le PLU classe également ces parcelles en zone N). Il est indiqué que le classement en zone N n'a pas d'impact sur l'usage agricole des parcelles concernées. La parcelle ZN2 n'est pas couverte par des EBC.						

27/09/2024	DEMAT-M-25	Run Ar Puns Association Vendero Fonds de dotation Annaik MORVAN Stéphane MONTEL Jakez L'HARIDON	CHATEAULIN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Run Ar Puns est un café-concert basé à Châteaulin. Le fonds de dotation Vendero assure le portage foncier et immobilier et met à disposition son patrimoine à Run Ar Puns pour la mise en œuvre d'un projet culturel et social (concerts, création, partenariats, café bar, éco restaurant). Site classé en zone NL. Demande que le zonage reprenne les contours naturels de la parcelle C 484. Demande d'intégrer la parcelle C779 à la zone NL (projet d'une zone atelier nécessaire à la maintenance du site). Demande à vérifier si possibilité d'installer un hangar nécessaire à la culture maraîchère sur parcelle ZE 363. Souhait d'identifier les bâtiments de valeur patrimoniale comme éléments de patrimoine bâti à protéger. (C 772,773 et 780)
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. La zone NI sera élargie. 2. Le PLUiH ne gère pas cette problématique. L'association est invitée à se rapprocher de la CCPCP pour étudier ce cas de figure. 3. Le bâtiment de la parcelle C780 est déjà identifié comme patrimoine bâti. Un bâti sur la parcelle C774 sera ajouté à la liste du patrimoine bâti. Les autres bâtis ne semblent pas avoir les caractéristiques suffisantes pour un classement en patrimoine bâti.						
27/09/2024	PLOMO-R-33	Monsieur Gillian MORE GAEC ARMOR et GFA ARMOR Sainte Marie du Ménez Hom PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Demande le maintien des parcelles ZE 36 et 37 en zone agricole protégée pour pérenniser l'outil de production. Parcelles exploitées en élevage laitier et polyculture.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le plan de zonage sera actualisé. A noter que le classement en zone N n'est pas contraignant pour l'usage agricole des parcelles.						
27/09/2024	CCPCP-R-11	Jean Yves NICOLAS 840 rocade Parc Bihan CHATEAULIN	CHATEAULIN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Modification délimitation	Propriétaire de la parcelle 14 au lieudit Parc Bihan Bras. Demande la suppression de sa parcelle de la zone 1AUS car elle constitue le jardin de son habitation. Demande à ce qu'elle soit zonée comme sa maison.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. Il n'est pas souhaité remettre en cause la vocation de la parcelle. Il est précisé que la parcelle présente la même vocation dans le PLU.						

27/09/2024	CCPCP-R-17	Madame Isabelle LEFORT Pour l'Association LEB Liberté, Environnement, Bretagne PLONEVEZ PORZAY	***Toutes communes** *	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONE BLANCHE	Zonage Demande d'intégration de zones blanches dans la PLUiH pour servir de refuge aux EHS (Electro Hyper Sensibles) et d'abaissement des émissions. Les symptômes et contraintes sont rappelés. Demande de suspendre la campagne de détection des zones blanches et d'installation systématique d'antennes relais.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. Cette problématique n'a pas été prise en considération dans le présent PLUiH. Elle pourrait faire l'objet d'une étude dans un futur document.						

#### RÉPONSE DE LA CCPCP

Une réponse individuelle a été apportée à chaque observation.

En synthèse :

Sur les modifications de limites : Il n'est pas donné de réponses favorables. Les communes de Gouézec et Pleyben sont soumises au principe de l'urbanisation limitée. Le classement d'une parcelle en zone urbaine ou AU nécessite une demande de dérogation, qu'il n'est pas envisagé de réaliser avant l'approbation du présent PLUiH (délai de prise en compte supérieur à 6 mois). Cette demande pourrait être intégrée ultérieurement lors d'une future évolution du PLUiH. Sur des demandes concernant un passage de N à A, il est rappelé que le zonage N ne présage pas de l'usage des sols. Seule une suite favorable est donnée à PLOMO-R33 qui souhaite un maintien de la zone A pour la pérennité de son exploitation agricole.

Sur les contestations de zonage : La localisation de la zone 1AUE de PLOMODIERN est située en continuité de l'agglomération, dans le respect des dispositions de la Loi littoral. Par ailleurs, la CCPCP ne souhaite pas remettre en cause le classement en tant que village de Croaz Diben. Le SCOT y autorise des extensions de l'urbanisation et le PLUiH est compatible avec ce principe.

Sur les projets spécifiques : Afin d'éviter le blocage du développement de l'ESAT à Châteaulin, et au regard du caractère urbanisé du site, le secteur sera reclassé en zone UHc.

A Port Launay, les parcelles OE265 et 350 de l'ancienne usine Doux étant artificialisées et bâties, seront reclassées en zone AE.

A Châteaulin, les parcelles C 730, 733, 734 seront reclassées en zone 1AUS. (Demande de la commune). Les parcelles ZB210, 211 et 212 seront classées en zone AE. La partie artificialisée de la parcelle ZB213 sera classée en zone AE. Le plan de zonage sera actualisé sur le secteur de la ville Jouan pour correspondre au PPRI. La zone NI sera élargie pour les projets de l'association Run Ar Puns.

A Ploéven, la zone NI prévue pour la relocalisation du camping et des parkings nécessaires à la réalisation du projet sera maintenue.

A Trégarvan, le zonage sera modifié pour permettre la réalisation de l'atelier communal.

A St Nic, la parcelle ZB 233 sera classée en zone AE. Les terrains de Kerdamoy (parcelles ZE 108, AK 61 et AI 001,003,060,061) pour un golf de 9 trous et une construction légère pour le club house seront examinés lors d'une évolution du document d'urbanisme après validation du projet par toutes les parties prenantes (voir réponse PLOMO-R19).

A Dinéault, le bâtiment sur la parcelle DY 73 ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sera reclassé en AE

A Dinéault, pour la demande PLOMO-R21, les terrains seront reclassés en zone N pour permettre la réhabilitation du moulin.

A Cast, pour la demande DEMAT-M24, il est souhaité le maintien en zone N, le secteur cité étant largement compris dans un périmètre de protection rapproché d'un captage. La zone N n'interdit pas l'activité agricole.

Sur les autres demandes, la CCPCP prend note des observations et complétera le zonage pour DEMAT-M19 (lagunes à reporter sur la commune de St NIC).

#### AVIS DES PPA

##### PRÉFET du FINISTERE :

- Proposer une délimitation plus rigoureuse des enveloppes urbaines, notamment à Guily Glaz à Port -Launay et à Kergaradec à Cast.
- Les secteurs des résidences Park ar Garrec et route Ty Huré à Dinéault s'apparente à de l'habitat diffus.
- La délimitation de Pentrez mérite d'être explicitée et réétudiée, notamment l'intégration de la résidence des Hauts de Pentrez.
- La délimitation du SDU de Saint-Anne la Palud devrait s'affranchir des limites parcellaires pour se rapprocher du bâti existant
- La zone NI envisagée pour la relocalisation du camping de Ty Anquer à Ploéven doit être justifiée par l'urgence à court terme ou retirée.
- Englober en un seul zonage Nm les aménagements compatibles avec la vocation du DPM (supprimer le zonage Ns), Intégrer à la zone Nm le secteur couvert par la zone Np à Trégarvan et les zones N suivantes : enrochements sur l'estran sur la plage de Pentrez, emprises du DPM artificialisé à Saint-Nic et Plomodiern.
- Identifier le domaine public fluvial par un zonage spécifique.
- Réduire le zone UM de Ty Vougeret à Dinéault pour exclure sa partie sud-est concernée par la ZNIEFF 1 de Ménez Kerque – Montagne Saint- Gildas.
- Faire figurer la marge de recul de l'étude loi Barnier sur Pleyben qui figure en annexe du PLUiH.
- Intégrer le Site Patrimonial Remarquable sur la commune de Châteaulin arrêté par la CCPCP le 16 avril 2024 dans le document graphique et l'arrêté et annexer l'ensemble des documents annexés au PLUiH.

##### CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Faire évoluer la distribution des zonages constructibles dans les cas suivants :
  - Cast, secteur Kergaradec Vihan : extension linéaire au sud et parcelle exploitée au nord de la zone.
  - Gouézec : relocaliser la zone 2AUH à l'est de la zone 1AUH.
  - Lannédern : relocaliser une partie de la zone 1AUH sur des espaces disponibles au sud-est du bourg.
  - Lothey : supprimer la zone 2AUH située à l'est du bourg.
  - Ploéven : réduire la zone 1AUH à l'ouest du bourg et relocaliser la surface au sud de la zone 2AUH.
  - Plomodiern : relocaliser la zone 1AUH à l'ouest du bourg sur la partie nord du bourg en continuité de la zone 2AUH ; relocaliser la zone 2AUE sur la parcelle d'entrée de bourg au sud.
  - Plonévez-Porzay : réduire la zone 1AUH à l'ouest du bourg et relocaliser la surface à l'ouest de la zone 2AUH.

- Saint-Nic : supprimer la zone 2AUH au niveau de Kervengard.
  - A Pleyben, sur le secteur de Kereven, revoir le périmètre de la zone N pour créer une zone tampon classée agricole à proximité des bâtiments d'élevage.
- CLE/SAGE AULNE :
- Intégrer les derniers inventaires zones humides réalisés (Port-Launay, Lannédern, Lothey, Trégarvan).
  - Intégrer les couches d'aléas du PPRI Aulne amont aux plans thématiques pour les communes de Gouézec et Pleyben.

RÉPONSE DE LA CCPCP :

PRÉFET DU FINISTÈRE :

- A Cast, le secteur concerné par la remarque a fait l'objet d'une procédure de révision allégée du PLU en 2020 pour augmenter le périmètre constructible. Pour assurer une cohérence dans le temps court vis-à-vis des administrés, il n'est pas souhaité modifier le zonage existant sur ce site. A Guily Glaz, des projets sont en cours sur les secteurs identifiés dans l'enveloppe urbaine. Il est estimé que le périmètre de l'enveloppe urbaine est cohérent.
- Le périmètre de l'enveloppe urbaine du bourg de Dinéault est identique sur les secteurs cités au PLU en vigueur. Le PLU a été approuvé en mars 2023. Pour assurer une cohérence dans le temps court vis-à-vis des administrés, il n'est pas souhaité modifier le zonage existant sur ce site.
- Le secteur rue de Bellevue-rue des mouettes a été reclassé en zone N du fait de la présence d'un risque d'éboulement sur le secteur. Le classement en zone N de ce secteur urbanisé peut entraîner graphiquement une fausse impression de discontinuité dans l'agglomération de Pentrez. Pour éviter cet écueil, la CCPCP propose la création d'une zone UHi (zone urbaine inconstructible) sur le secteur N concerné.
- Une OAP sectorielle est proposée sur le SDU de St Anne La Palud. La CCPCP considère que le périmètre retenu du SDU est cohérent par rapport à la réalité du terrain.
- L'identification de la zone NI vise à planifier une relocalisation future en affirmant la volonté de la CCPCP de prendre en compte le risque existant sur le camping actuel. Des études sont en cours, en association avec l'Epab et la DDTM.
- Prise en compte des avis de la DDTM sur le zonage Nm et le DPF
- Prise en compte de la réduction de la zone UM de Ty Vougeret à Dinéault
- Modification du plan de zonage pour faire figurer la marge de recul loi Barnier sur Pleyben
- Modification du plan de zonage pour intégrer le SPR de Châteaulin et mise à jour des SUP.

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Pas d'intégration du PPRI Aulne avant son approbation.
  - Les choix d'organisation spatiale pour l'urbanisation future des bourgs ont été réalisés en prenant en compte plusieurs critères : environnement, activités agricoles, paysages, risques et pollutions
- Les précisions suivantes sont apportées :
- A Cast, le secteur concerné par la remarque a fait l'objet d'une procédure de révision allégée du PLU en 2020 pour augmenter le périmètre constructible. Pour assurer une cohérence dans le temps court vis-à-vis des administrés, maintien du zonage existant sur ce site.
  - A Gouézec et Lannédern, les zones retenues visent notamment à maintenir le caractère paysager rural des bourgs.

- A Ploéven, le site retenu est moins impactant pour l'environnement. La zone proposée par la Chambre d'agriculture est située au contact d'un EBC et d'une zone humide.
- A Plomodiern et Plonévez-Porzay, les zones à vocation d'habitat concernées sont classées en zone 1AU dans les documents d'urbanisme en vigueur (contrairement aux zones proposées par la Chambre d'agriculture). Le maintien de ces zones assure dans le temps une cohérence et une visibilité pour les agriculteurs concernés. Concernant la relocation de la zone 2AUE à Plomodiern, la proposition formulée diverge d'une observation des services de l'État qui estiment que la parcelle située en entrée de bourg doit être inconstructible pour des raisons paysagères et de sécurité.
- Prise en compte de l'observation sur Pleyben

#### CLE SAGE Aulne :

- Le PPRI Aulne Amont n'est pas approuvé. Les cartes d'aléas sont donc annexées au règlement à titre informatif. À la suite de son approbation, le PPRI a vocation à être intégré dans la partie servitudes d'utilité publique du PLUiH.

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

1/Pouvez-vous rappeler les critères qui ont conduit à délimiter les zones urbaines et zones agricoles et/ou naturelles dans les franges avec les zones urbaines (distance entre deux habitations, surface de la parcelle, existence de projets, réseaux, valeur agronomique...).

2/Pouvez-vous préciser les critères qui ont conduit à délimiter certains hameaux en zone U et d'autres en zone A ou N. A titre d'exemples, des hameaux sont délimités en zone U sur les communes de St Ségal, St Coulitz, Plomodiern, Lennon, Cast et Gouezec.

Sur l'extension urbaine envisagée sur le hameau de Croaz Diben à Plomodiern, pouvez-vous donner les éléments de justification à la création de cette zone 1 AUh ?

Pouvez-vous également préciser les critères qui ont conduit à délimiter la zone 1AUE de Plomodiern en discontinuité de la zone d'activités existante.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

1/Les enveloppes urbaines sont délimitées en fonction de la continuité du bâti et de l'occupation du sol. Il ne s'agit pas uniquement de réaliser une délimitation en fonction du cadastre : certaines parcelles sont comprises dans leur intégralité et d'autres non. La méthode consiste à repérer sur la base d'une orthophotographie récente les deux critères mentionnés précédemment puis de délimiter les enveloppes à l'aide du parcellaire (le parcellaire est un support de travail et non un critère de délimitation). Ce travail ne s'appuie pas sur une méthode automatisée, mais sur un travail sensible associant les élus communaux.

Selon les projets connus par les élus et les autorisations d'urbanisme accordées au stade de la définition des enveloppes urbaines, certains secteurs au caractère « linéaire » ont pu être maintenus.

2/Les secteurs retenus sont ceux pouvant être considérés comme des pôles d'urbanisation secondaire. Ce sont des entités bâties indépendantes qui ne sont pas rattachées au pôle d'urbanisation principal et qui constituent un espace de vie à l'échelle locale. Il s'agit, d'une part d'un secteur listé par le SCoT

du Pays de Châteaulin et du Porzay au titre de la Loi Littoral (Croaz Diben à Plomodiern) et, d'autre part, de villages « non littoraux » considérés comme constitutifs d'espaces urbanisés. Les critères retenus pour la délimitation des villages « non littoraux » sont :

- Une quarantaine de constructions groupées ;
- Une structuration autour de voies ou d'espaces publics ;
- La capacité du sol à recevoir un assainissement individuel si le secteur n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

En compatibilité avec le SCoT, le PLUiH identifie un village au titre de la Loi littoral : Croaz Diben à Plomodiern. Le SCoT y autorise des extensions de l'urbanisation et le PLUiH est compatible avec ce principe. La Commune a fait le choix de se saisir de cette possibilité pour offrir des opportunités variées sur son territoire.

Le critère ayant conduit la délimitation de la zone 1AUE est le respect de la Loi littoral, c'est-à-dire une urbanisation en continuité de l'agglomération. La zone d'activités existante n'est pas extensible au regard de ce principe.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.**

**En ce qui concerne, les demandes de modification de limite, la commission prend acte des réponses de la CCPCP.**

**Concernant la demande PLONE-R4 à Plonevez-Porzay, la commission propose que dans le cadre des études en cours avec l'OPAC Quimper Cornouaille, il puisse être établi une concertation avec le propriétaire, l'exploitant agricole, la commune et le porteur de projet pour vérifier la limite pertinente entre la zone de projet et la zone dédiée à l'agriculture.**

**Sur les contestations de zonage, la commission prend note que le hameau de Croaz Diben est identifié comme village au SCoT en vigueur au titre de la loi littoral. Les extensions y sont autorisées et la commission entend le souhait de la CCPCP de conforter ce hameau et d'avoir une offre diversifiée sur la commune de Plomodiern. Les remarques des riverains portent plus sur une nuisance visuelle et paysagère que pourrait engendrer l'arrivée de nouvelles constructions. La commission estime que l'OAP du secteur permettra de garantir une bonne insertion du projet tout en offrant des possibilités de logements complémentaires sur la commune.**

**Concernant la remarque sur la délimitation de la zone 1AUE à Plomodiern, la commission retient la remarque de la CCPCP par rapport à la loi littoral et la continuité de l'urbanisation tout en regrettant que cette nouvelle zone se trouvera ainsi déconnectée de la zone d'activités existantes.**

**En ce qui concerne les demandes pour des projets spécifiques, la commission estime que les réponses favorables apportées sont de nature à permettre la réalisation de projets communaux ou associatifs en cours de réflexion dans le sens de l'intérêt général.**

**Pour la demande DEMAT-M24, la commission prend acte qu'une grande partie des terrains sont dans un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable qui demande une protection par une zone N sachant que celle-ci n'interdit pas l'exercice d'une activité agricole.**

**La commission prend note des modalités qui ont conduit la CCPCP à délimiter l'enveloppe urbaine avec une méthode non automatisée associant les élus locaux pour tendre vers une approche au plus près de la réalité du terrain. La commission regrette cependant que des critères objectifs n'aient pas été donnés, ceux-ci étant de nature à apporter des réponses plus précises aux observations et/ou interrogations émises.**

La commission prend note également des critères qui ont conduit à délimiter les hameaux constructibles. Les critères retenus garantissent une certaine densité et d'organisation autour d'espaces publics. Cette orientation va dans le sens d'une plus grande sobriété foncière et permet d'éviter une dispersion de l'habitat en zone rurale.

En ce qui concerne les demandes des PPA, la commission considère que la CCPCP a apporté des réponses soit pour les prendre en compte soit pour justifier leurs décisions.

## 7-2 Les demandes relatives aux linéaires bocagers, aux espaces boisés classés et aux zones humides

### *Les demandes relatives aux linéaires bocagers*

27/08/2024	PLOMO-R-1	Madame ROLLAND. 21 Route de Chateaulin. PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de déclassement de « linéaire bocager à protéger » sur la parcelle n°67 en zone U. Il s'agit d'une haie artificielle de laurier palme espèce considérée invasive.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La haie sera supprimée.						
03/09/2024	PLOMO-R-7	LE BERRE Michele 2 lieu dit Treguer 29550 PLONEVEZ PORZAY	PLONEVEZ-PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Parcelle ZA 7 - Demande rectification linéaire bocager. Les haies n'existent que sur la limite nord.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le linéaire de haie sera actualisé.						
20/09/2024	PLEYB-R-12	Monsieur Hubert YAOUANC Kerhervé GOUEZEC	GOUEZEC	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de correction du linéaire bocager sur les parcelles 332-333-334, lieudit Kerhervé : les talus n'existent plus ; PJ : extrait du PLUiH avec indication des linéaires à supprimer.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les talus seront supprimés.						

20/09/2024	PLEYB-R-15	Société CMGO Olivier Guillou Responsable foncier 56 390 GRAND CHAMP	CAST	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de suppression de linéaires bocagers à l'intérieur et au voisinage de la carrière du Hinguer. Les haies n'existent plus (Plan joint)
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les haies seront supprimées.						
20/09/2024	PLOMO-R-28	Anne Marie ROIGNANT 17 place de la mairie PLOEVEN Marie Paule ROIGNANT 164 Hent Lesvern 29170 FOUESNANT	PLOEVEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de suppression de la haie bocagère à protéger parcelle ZC 514 car ce sont quelques vieux pommiers. Demande de suppression de la haie bocagère à protéger parcelles ZC 9 et 10 car c'est un simple taillis.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La Commune ne souhaite pas faire évoluer les protections paysagères situées dans le bourg.						
24/09/2024	DEMAT-@-34	Madame Nathalie RENARD 38 Yeun Grac PLEYBEN	PLEYBEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de modification du linéaire bocager. Entre Lost ar Yeun et Yeun Grac (Pleyben) une partie du linéaire bocager n'existe plus, dont une partie depuis très longtemps (signalé en jaune sur extrait de plan, et photos jointes) et l'autre partie (marquée en fuchsia sur l'extrait du plan) a été arrachée en juin 2024. Ces linéaires ont un rôle important à jouer, tant par la préservation de la biodiversité que par celle des sols en évitant l'érosion due à l'eau et au vent.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note des observations. Le rapport de présentation explique les méthodes utilisées pour les inventaires et justifie les choix et les outils retenus par les élus pour élaborer le projet.						

26/09/2024	DEMAT-@-46	Monsieur Mickaël BOUGUYON PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Signalements et demandes de modifications du règlement graphique : Linéaires bocagers : - Entre ZI 227 et ZI 53 : la haie transversale en haut de parcelle n'existe plus - Entre YL 38 et YL 37 : la haie n'existe plus - Parcelle YK 117 : les arbres en périphérie ont été abattus pour raison de sécurité sur demande des services d'EDF - Parcelle YK 39 : la haie bocagère est du mauvais côté de la parcelle. Suite au passage de la tempête CIARAN, cette parcelle sera remise en herbe - Parcelle YK 03 : les arbres en périphérie ont été abattus pour raison de sécurité suite au passage de la tempête CIARAN
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les haies seront supprimées ou corrigées sur le plan de zonage.						
26/09/2024	CCPCP-C-7	Monsieur Sébastien GOASGUEN 12 rue de Menez Lor 29150 DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de suppression de linéaires bocagers des parcelles 268, 109, 162
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les talus et haies sur ce secteur ont vocation à assurer l'intégration paysagère de l'activité économique par rapport au voisinage. Si les talus/haies ont été détruits, la CCPCP souhaite qu'ils soient recréés.						
27/09/2024	PLOMO-R-31	Monsieur et Madame Jean-Christophe MARCHADOUR May Goug PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de suppression linéaire bocager en bordure de route sur la parcelle ZB 101 (arbres détruits par la maladie).
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La haie sera supprimée.						
27/09/2024	PLOMO-R-34	Madame Sylvie HENAFF Keravel-ar-Goulit PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande de suppression du linéaire bocager sur la parcelle YS 464 O2. Ce linéaire n'est pas en bordure mais au milieu de la parcelle et a été décimé par la tempête Ciaran.

<b>Réponse de la CCPCP :</b> La haie sera retirée du plan de zonage.						
27/09/2024	DEMAT-@-57	Amélie THEBAULT PLOMODIERN	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Demande modification du linéaire bocager à Maez Gouez entre parcelles ZB 118/121 et ZB 82 car disparu en partie. Plan et photos joints.
<b>Réponse de la CCPCP :</b>						
30/08/2024	PLOMO-R-6	CORMIER Jean Louis 34 rue St Pol Roux 29000 QUIMPER	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	LINEAIRE BOCAGER Suppression ou correction	Parcelle ZI 251 14-16 rue Pennale.. Les lineaires bocagers ne correspondent pas à la réalité.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le linéaire de haie sera actualisé.						

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

Chaque demande a reçu une réponse individuelle (manquante pour (DEMAT-@-57).

Suppression ou actualisation de la haie : (PLOMO-R-1), (PLOMO-R-6), (PLOMO-R-7), (PLEYB-R-12), (PLEYB-R-15), (PLOMO-R-31), (PLOMO-R-34), (DEMAT-@-46).

Demande de remise en place de talus (CCPCP-C-7) ou de maintien des haies dans le bourg : (PLOMO-R-28).

DEMAT-@-34 : La CCPCP prend note des signalements. Le rapport de présentation explique les méthodes utilisées pour les inventaires et justifie les choix et les outils retenus par les élus pour élaborer le projet.

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission constate que les demandes ont fait l'objet d'un examen au cas par cas avec rectification du tracé le cas échéant, et dans deux cas, réaffirmation de la volonté de préserver les linéaires.

La commission note que la préservation de l'existant est complétée par une démarche volontariste de restauration au travers du programme Breizh bocage, avec pour objectif général de participer activement à l'atteinte du bon état écologique et chimique des eaux, en luttant contre les marées vertes et en améliorant l'état morphologique des cours d'eau.

### Les demandes relatives aux Espaces Boisés Classés

#### Rappel :

Un inventaire des boisements a été réalisé sur 5 communes (Lannédern, Le Cloître-Pleyben, Lennon, Gouézec et Lothey) et les ensembles boisés les plus significatifs ont été recensés par la CNDPS<sup>8</sup> et protégés au titre des espaces boisés classés (EBC), dans le cadre de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sur les communes soumises à la Loi littoral.

Le classement en EBC interdit « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » et n'autorise (sous conditions) que les aménagements légers de type liaisons douces, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information.

05/09 /2024	PLEYB- R-3	Monsieur Yoann PAVEC. Penno'ch. PLEYBEN	PLEYBEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ESPACE BOISE CLASSE Déclassement	Demande de reclassement de la parcelle XA-42-43 (classée EBC) en parcelle agricole pour y installer une prairie permanente plus adaptée. M BOICHARD de l'EPAGA confirme qu'elle ne correspond pas aux caractéristiques de l'EBC (friche suite à une déprise agricole avec saules) et qu'une prairie favoriserait la biodiversité. PJ 2 photos végétation.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La parcelle sera maintenue en zone N car elle fait partie intégrante de la trame verte longeant l'Aulne. Néanmoins, le classement en EBC sera modifié pour les parcelles XA 42 et 43.						
20/09 /2024	PLOMO -R-29	Madame LE JOLLEC- TANGUY PLOMODIERN	PLOMODI ERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ESPACE BOISE CLASSE Déclassement	Demande de déclassement de l'espace boisé sur les parcelles ZC 72 et ZC 15 à PLOMODIERN et de classement de la zone en N. Ces boisements ont été réalisés en 1997 pour une exploitation forestière, opération préconisée alors par le CRPF et financée par le fonds forestier national. Lors d'une réunion de la CDNPS en 2013 la représentante de la DDTM a confirmé la mauvaise qualité du peuplement réalisé et le fait que ce peuplement s'est révélé une erreur. Les pins se sont révélés inadaptés au sol et ont été ravagés par la dernière tempête. PJ : Courrier explicatif, compte-rendu de la réunion de la CDNPS Dépôt d'un courrier de 5 pages
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. Ce classement a fait l'objet d'une analyse de la part de la CDNPS. Il n'est pas envisagé de retirer le classement EBC. A noter que les boisements sont identifiés en EBC dans le PLU.						

<sup>8</sup> Installée dans chaque département, la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) vise à concourir à la préservation de la nature, des paysages et des sites, ainsi qu'à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace (dans un souci de développement durable).

24/09 /2024	DEMAT- @-32	Laure HALNA du FRETAY Avocate Pour le compte de Cyrille ELMKAYES Sarl Manoir de Moellien PLONEVEZ PORZAY	PLONEVEZ -PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	ESPACE BOISE CLASSE Déclassement	Hôtel du manoir de Moellien. Demande suppression de l'EBC qui bloque des projets d'aménagement du site (mini-golf, parcours santé). Demande suppression de la prescription terrain cultivé à protéger (accès, parkings et jardins des chambres). Courrier explicatif et plans.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. Ce classement a fait l'objet d'une analyse de la part de la CDNPS. Il n'est pas envisagé de retirer le classement EBC. 2. La protection sera retirée.						
26/09 /2024	DEMAT- @-46	Monsieur Mickaël BOUGUYON PLOMODIERN	PLOMODI ERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ESPACE BOISE CLASSE Déclassement	Signalements et demandes de modifications du règlement graphique : EBC - Parcelle ZK 62 : elle est classée dans vos documents en zone boisée, or c'est une parcelle agricole ; lié à la tempête, le propriétaire fait du bois de chauffage avec les arbres tombés. Sur cette même parcelle, dans le cadre du programme d'action volontaire de la baie de Douarnenez, il a été stipulé qu'elle ne comprenait pas de zone humide ou de cours d'eau en date du 27/03/2024. - Pourquoi les parcelles ZK 59, ZK 63, ZK 65, qui sont limitrophes et non exploitées, ne sont-elles pas classées ? - Sur la parcelle YK 157, vous n'avez pas bien dissocié sur le plan le numéro 184 : celui-ci comprend une maison et une longère attenante qui devraient être distinguées.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1 et 2. La CCPCP prend note de l'observation. Ce classement a fait l'objet d'une analyse de la part de la CDNPS. Il n'est pas envisagé de retirer le classement EBC. 3. Cet élément n'est pas réalisé dans le cadre du PLUiH. Les données sont produites par la DGFip pour le cadastre.						
26/09 /2024	DEMAT- @-50	Monsieur Pierre BERNARD 1 Cosquinquis PLONEVEZ-PORZAY	PLONEVEZ -PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	ESPACE BOISE CLASSE Déclassement	Demande de rectification du règlement graphique : Une parcelle de 1 hectare à Keroutous est classée en tant que bois, alors qu'il s'agit d'une parcelle cultivée depuis toujours (photo en PJ).
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La parcelle n'est pas classée en espace boisé dans le PLUiH. Le classement en zone N vise à protéger le corridor écologique, sans remettre en cause la vocation agricole de la parcelle.						

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

Chaque demande a reçu une réponse individuelle ;

En synthèse :

Maintien de la parcelle agricole en zone N et modification du classement EBC (PLEYB-R-3) ou confirmation de l'absence de classement (DEMAT-@-50).

Suite à l'analyse de la CDNPS, confirmation du classement EBC : (PLOMO-R-29), (DEMAT-@-32), (DEMAT-@-46), (DEMAT-@-32).

### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**La commission prend acte des décisions de confirmation du classement, l'avis de la CDNPS prévalant. Elle considère que ces décisions vont dans le sens de la préservation de la TVB et de la qualité paysagère.**

### *Les demandes relatives aux zones humides*

04/09/2024	DEMAT-M-6	Anonyme	PLOMODIERN	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Demande de précision sur la classification des parcelles YL0219(a,b,c), YL031, YL0220 et YL084. Sont-elles classifiées en zone humide ou en 1AUEc zone à urbaniser à court et moyen terme. Dans tous les cas, opposition à l'urbanisation.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les parcelles sont classées en zone N et partiellement en zones humides. Elles n'ont donc pas vocation à être urbanisées.						
12/09/2024	PLEYB-R-11	Monsieur Jean-Noël CAM Arc'hann PLEYBEN	PLEYBEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Conteste le classement en zone humide des parcelles 110-111-131 rue de la Gare à PLEYBEN. Demande que les zones indiquées sur le plan en PJ soient remises en zone constructible comme à l'origine afin d'avoir accès à la parcelle 131.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> L'inventaire des zones humides est réalisé hors PLUiH. La méthode est présentée dans le rapport de présentation. Le PLUiH n'a pas vocation à remettre en cause cet inventaire. De plus, il est rappelé que la commune est soumise au principe de l'urbanisation limitée.						
13/09/2024	DEMAT-@-11	Monsieur Alexis CHRISTEL Ty Anquer PLOEVEN	PLOEVEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Contestation	Demande d'explication sur les zonages zone humide, N , NL, Ns sur des parcelles situées sur les communes de PLOEVEN et de PLONEVEZ-PORZAY - Délimitation de la zone humide du lieudit Ty Anquer à Ploéven. Pourquoi contourne-t-elle les parcelles 1139 et 1150 à Plonévez Porzay ?
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. La délimitation des zones humides est réalisée hors PLUiH, la méthode utilisée est présentée dans le dossier.						

13/09/2024	PLOMO-R-21	Thierry PELLO, Domoina ANDRIAMANANA, Didier ROSPARS, Françoise ROSPARS Moulin de Lézaff DINEAULT	DINEAULT	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONAGE Demande de modification pour activités spécifiques	Observation sous forme de courrier avec plans. Demande un classement en zone N des parcelles YE 3,4,5,6,7,8,9,10,11,64,70,72,74 et 130 au lieu de la zone NS pour permettre des travaux et extension limitée sur les bâtiments du moulin de Lézaff. Demande suppression de la zone humide et de l'EBC sur la parcelle au sud des batiments.(plans joints)
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. Les parcelles seront reclassées en zone N. 2. Les données sont produites par la DGFIP pour le cadastre. Les tracés des cours d'eau sont tirés de l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère. Ces données n'ont pas vocation à être modifiées dans le cadre du PLUiH. Les inventaires des zones humides et des EBC n'a pas vocation à être modifiés dans ce secteur intégré à la TVB.						
20/09/2024	PLOMO-R-24	Monsieur et Madame DUFLOS 23 Ster an Alé PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)		Demande de constructibilité de la parcelle ZK 115 au lieudit Ster an Allé à PLOMODIERN (sortie de bourg)
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La Commune n'a pas priorisé le développement urbain sur la partie nord de l'agglomération (urbanisation linéaire). Il est précisé que la parcelle est concernée par une zone humide.						
26/09/2024	DEMAT-M-19	Monsieur et Madame Miranda LACARIN 139 Gouesnarc'h SAINT COULITZ	SAINT- COULITZ	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONE HUMIDE	Approbation de la protection Zone humide Propriétaires au lieudit Gouesnarc'h à SAINT COULITZ de parcelles d'un total de 7ha23a58ca classées en zone humide dont certaines sont louées à un agriculteur. D'accord avec le fait que ces lieux ne sont pas appropriés pour un développement d'urbanisation. Remarque sur les conditions d'entretien : la Smatah intervient de façon ponctuelle et insuffisante côté canal ce qui a des conséquences sur la partie basse des parcelles.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation.						
26/09/2024	DEMAT-M-41	Monsieur Morgan LEBAUT ARGOL	CAST	REGLEMENT GRAPHIQUE	ZONE HUMIDE	Contestation de classement « zone humide » des parcelles ZK 60 et YI 20 à CAST. Pour preuve : ces terres sont exploitées en céréales, colza, féverole et pommes de terre, cultures incompatibles avec les zones humides Un consultant indépendant a réalisé des carottages sur ces zones

						et conteste le caractère ZH (numéro joint). PJ : Photo du carottage.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> L'inventaire des zones humides est réalisé hors PLUiH. La méthode est présentée dans le rapport de présentation. Le PLUiH n'a pas vocation à remettre en cause cet inventaire. Il est rappelé que l'identification en zone humide ne limite pas l'usage des terres en matière d'agriculture.						
25/09/2024	DEMAT-@-36	Michel NEDELEC 22 rue Joséphine Pencalet 29100 DOUARNENEZ	PLONEVEZ- PORZAY	REGLEMENT GRAPHIQUE	AUTRES	Concernant Lesvren Izella (parcelle 36), le bâtiment est incomplet sur le plan, il en manque la moitié. Photo jointe. Concernant le moulin de Lesvren (parcelle 46), le cours d'eau mentionné au PLU est en réalité plus éloigné des bâtiments (plus de 25 mètres). Photo jointe. La classification mériterait d'être mise à jour entre zone humide et zone boisée.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Ces éléments ne sont pas réalisés dans le cadre du PLUiH. Les données sont produites par la DGFIP pour le cadastre. Les tracés des cours d'eau sont tirés de l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère. Ces données n'ont pas vocation à être modifiées dans le cadre du PLUiH.						

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

Chaque demande a reçu une réponse individuelle avec le maintien de la classification dans tous les cas.

La CCPCP rappelle que l'inventaire des zones humides est réalisé hors PLUiH. La méthode est présentée dans le rapport de présentation. Le PLUiH n'a pas vocation à remettre en cause cet inventaire. Le principe d'inconstructibilité des zones humides est rappelé.

Les tracés des cours d'eau sont tirés de l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère. Ces données n'ont pas vocation à être modifiées dans le cadre du PLUiH. L'identification en zone humide ne limite pas l'usage des terres en matière d'agriculture.

Maintien de la parcelle agricole en zone N et modification du classement EBC (PLEYB-R-3) ou confirmation de l'absence de classement (DEMAT-@-50).

Suite à l'analyse de la CDNPS, confirmation du classement EBC : (PLOMO-R-29), (DEMAT-@-32), (DEMAT-@-46), (DEMAT-@-32).

**AVIS DES PPA****CHAMBRE D'AGRICULTURE :**

- Retravailler la délimitation des zones humides, notamment en supprimant les retenues collinaires qui sont des ouvrages agricoles artificiels (7 secteurs identifiés).

**CLE/SAGE AULNE :**

- Intégrer les derniers inventaires zones humides réalisés (Port-Launay, Lannédern, Lothey, Trégarvan).

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Actualisation du plan de zonage pour retirer les retenues collinaires des zones humides.

##### CLE SAGE Aulne :

- Les inventaires intégrés au PLUiH sont les derniers réalisés par l'EPAGA sur les communes citées (2022), hormis à Trégarvan. Pour éviter toutes incohérences il est préférable de maintenir l'inventaire des zones humides ayant servi de base à l'inventaire des EBC sur la commune. Toute évolution du classement des EBC nécessiterait un nouveau passage en CDNPS. Le dernier inventaire pourra être intégré lors d'une future révision du PLUiH.

#### APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les zones humides représentent 3333 ha sur le territoire et font l'objet d'une protection rigoureuse notamment dans le cadre de l'OAP thématique TVB. Conformément aux recommandations des PAGD, Les résultats des inventaires sont présentés de façon exhaustive et par commune dans l'annexe I « Inventaire des zones humides ».

La commission note qu'à ce stade de la procédure, des modifications ne peuvent pas être apportées sur la délimitation des zones humides, les inventaires étant réalisés dans le cadre d'une démarche parallèle par l'EPAGA. La commission invite la CCPCP à transmettre les observations des particuliers aux SAGE concernés afin que les demandes puissent être étudiées pour une mise à jour future éventuelle.

La commission considère que les éléments sont portés à la connaissance du public et que les mesures de protection garantissent la pérennité de ces espaces.

### 7-3 Les zones à vocation économique

#### Observations du public :

(DEMAT M 3) : Regrette que les surfaces disponibles pour l'implantation d'activités sur Pleyben soient insuffisantes pour pouvoir répondre à des opportunités d'installation ou d'extension d'entreprises existantes. Prends acte que le développement du tissu artisanal se fera sur Châteaulin.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Les choix de la CCPCP en matière de développement des zones d'activités économiques sont présentés dans le PADD et justifiés dans le rapport de présentation

#### AVIS DE LA MRAe :

Le dossier ne justifie pas la consommation d'espace engendrée par le projet de développement des activités économiques de la CCPCP.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP

Pas de modification. Le règlement écrit et les OAP fixent des règles et des principes pour viser la densification des ZAE. L'intercommunalité estime indispensable d'augmenter le nombre d'emplois sur le territoire pour limiter les déplacements domicile-travail coûteux en termes de qualité de vie et environnemental (émission de gaz à effet de serre).

#### AVIS DES PPA

##### PRÉFET :

Le foncier à vocation économique est important et n'apparaît pas véritablement justifié. Il est demandé de renforcer la part des zones classées en 2AU pour les secteurs à vocation économique.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

##### PRÉFET :

Réponse identique à celle de la MRAe. Pas de modification. Le règlement écrit et les OAP fixent des règles et des principes pour viser la densification des ZAE. L'intercommunalité estime indispensable d'augmenter le nombre d'emplois sur le territoire pour limiter les déplacements domicile-travail coûteux en termes de qualité de vie et environnemental (émission de gaz à effet de serre).

#### AVIS DES COMMUNES

##### DINEAULT :

- Demande de création d'une zone UE d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> (parcelle YA n°73)

##### SAINT NIC

- Demande de création d'une zone Ae sur les parcelles ZB n°233 et 35 (garage existant).

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Demande de Dinéault refusée car contraire au PADD, un secteur UE est déjà prévu sur la commune.
- Création d'une zone Ae à saint Nic acceptée.

#### QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Le pôle du Pouillot/Lopars concentre les perspectives de développement. Comment s'est fait l'arbitrage avec la commune de Pleyben qui dispose également d'un bon positionnement par rapport aux axes routiers ?

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

L'arbitrage entre le pôle du Pouillot/Lopars et la commune de Pleyben a résulté d'un choix politique, exprimé dans le PADD et motivé par l'intérêt départemental, voire régional du site Pouillot / Lospars. Il est situé à proximité des axes stratégiques et possède une très forte accessibilité. Ce site est considéré comme la véritable locomotive de l'économie locale, dont le dynamisme se répercute sur l'ensemble du territoire. La CCPCP travaille depuis plusieurs années à son développement pour répondre aux demandes des entreprises, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Les projets en cours ou à venir sont, sous réserve d'aboutissement des projets à l'étude : la société EHM aujourd'hui incubée en pépinière d'entreprises par la CCPCP, est une startup industrielle, spécialisée dans le développement d'un moteur à combustion hydrogène innovant. Des discussions sont également en cours avec un opérateur spécialiste des énergies renouvelables pour l'implantation sur la ZA de Lospars d'une unité industrielle de production d'hydrogène vert par électrolyse de l'eau d'une puissance de 10 Mégawatts.

Le pôle économique du Pouillot, les zones d'activités dites d'équilibre de Pleyben (Le Drevers), Lothey (Ty Hémon) et Saint-Ségal (Menez Bos), de même que les zones d'intérêt local de Plonévez-Porzay (ZA du Porzay) ou de Plomodiern (Kerharo) disposent toujours de petites et moyennes parcelles (surfaces unitaires de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>) susceptibles d'accueillir le transfert d'ateliers dans le cadre d'opérations de reprises de TPE existantes sur le territoire.

L'offre de petites parcelles de proximité tend à se réduire avec une surface cumulée de 3 Ha à l'échelle des zones d'activités communautaires en cours de commercialisation, hors projet d'extension industrielle de la ZA de Lospars).

La vacance d'atelier artisanaux étant quasi inexistante au sein de ces zones d'activités, l'accompagnement des transferts d'ateliers dans le cadre de reprises de TPE passera nécessairement par la remobilisation des locaux d'activités présents au sein de l'enveloppe urbaine des villes et bourgs.

Une réflexion va être engagée, dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN, sur l'opportunité de mobiliser certains bâtiments d'exploitation agricoles délaissés par l'agriculture, sous réserve que ces changements de destinations ne nuisent pas à l'activité agricole environnante.

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission d'enquête prend acte des arbitrages de la CCPCP en matière de pôles de développement économique, en réaffirmant la centralité du pôle Pouillot/Lopars, à la croisée des 2 axes majeurs que sont Brest-Quimper (nord-sud) et Châteaulin-Rennes (ouest-est) et qui concentre l'activité.

La commission a pris connaissance de la hiérarchisation des zones d'activité et considère que les surfaces prévues sont à même de permettre l'accueil des nouvelles activités sur le site Pouillot/Lopars (21,8 ha), de permettre le développement des activités artisanales et industrielles sur les zones d'équilibre (13,7 ha) et de maintenir les services de proximité dans les espaces économiques d'intérêt local (4,35 ha). Elle considère les surfaces prévues raisonnables pour atteindre ces objectifs

La commission relève l'incertitude sur le développement de la zone du Pouillot (OAP 11 Châteaulin- 19,35 ha) conditionnée à la maîtrise foncière et à l'aboutissement du projet. Elle considère cependant que la CCPCP doit disposer de réserves foncières pour son développement économique : la situation du territoire, au carrefour d'axes routiers structurants et à proximité des bassins de Quimper et de Brest, constitue un facteur d'attractivité pour les entreprises à la recherche d'implantations.

## 7-4 Les demandes de changements de destination

### Observations du public :

30 observations portent sur les changements de destination de bâtiments, représentant 1 % des 2500 bâtiments recensés par la CCPCP susceptibles de changer de destination.

Si 2 observations sont de portée générale, avec une interrogation sur ce recensement, auquel il aurait pu être préféré une gestion à la demande, au cas par cas (DEMAT @ 34). La seconde observation de portée générale (DEMAT @ 49) porte sur la confusion au niveau des plans édités entre les ronds (éléments patrimoniaux) et les étoiles (changement de destination).

Les 28 autres observations demandent un "étoilage" d'un ou plusieurs bâtiments.

### RÉPONSE DE LA CCPCP

La CCPCP réaffirme ses choix en matière de recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination et les critères retenus. Elle assure que les cartes seront corrigées afin de lever l'ambiguïté étoile-rond.

Les 28 demandes "d'étoilages" ont fait l'objet :

- D'un accord pour 9 d'entre elles d'être d'ores et déjà ajoutées au PLUiH ou de confirmer l'existence de l'étoile. Réparties sur 7 communes, il s'agit des demandes PLOMO R 11, CHATE R 1, CHATE R 5, PLEYB R 6, DEMAT M 10, DEMAT @ 39, DEMAT @ 44, PLOMO R 34 et DEMAT M 20.
- D'un possible "étoilage" pour 9 demandes réparties sur 8 communes, moyennant une identification préalable par la CCPCP, qui permettrait d'inscrire jusqu'à 16 bâtiments supplémentaires. Il s'agit des demandes PLOMO R 2, CHATE R 8, CHATE R 10, PLEYB R 9, PLEYB R 10, DEMAT @ 25, PLOMO R 26b, DEMAT @ 37 et CCPCP R 10.
- D'une absence de changement pour 7 demandes, réparties sur 6 communes. 4 demandes portaient sur des habitations, lesquelles n'ont pas besoin de changer de destination (demandes PLOMO R 30, DEMAT @ 27, DEMAT @ 31 et DEMAT @ 12). Une demande faisait observer l'inversion de photos sur des biens étoilés de Pleyben, pas avéré selon la CCPCP. Il a été confirmé que le changement de destination ne pouvait que déboucher sur du logement (PLOMO R 3).
- D'un refus pour 3 demandes et pas favorable pour un projet de réhabilitation d'un hameau de l'association Izella sur St Segal (DEMAT @ 9), qui n'a pas convaincu la CCPCP au vu du délabrement d'une partie des bâtiments. Les 3 refus résultent d'une absence de bâtiment remarquable à CAST (DEMAT M 1), d'un four à pain à St Segal (DEMAT @ 16) qui n'a pas vocation à être transformé en logement et de ne pas ajouter de nouveaux bâtiments étoilés aux 3 existants à la demande CHATE R 4 à St Segal.

### AVIS DES PPA :

DINEAULT : Demande d'intégration d'un bâti agricole sur YI45 et d'une correction sur ZK207

### CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Désaccord sur la méthode de recensement retenue et sur le nombre de bâtiments identifiés qui permettra une urbanisation diffuse.

### CDPENAF :

- Supprimer les bâtiments ne répondant pas aux critères : emprise au sol >60 m<sup>2</sup>, distance >200 m d'un bâtiment agricole, intérêt patrimonial, bâtiment n'étant pas déjà une habitation.

### PRÉFET :

- Réduire le nombre de changements de destination, en appliquant plus rigoureusement les critères énoncés (zones humides, coupure d'urbanisation).

### RÉPONSE DE LA CCPCP :

DINEAULT :

- Ajouts à la liste des bâtiments correspondant aux critères. Correction des erreurs d'identification signalées.

CDPENAF :

- La méthode de recensement respecte les dispositions de SCoT en vigueur et du Code de l'urbanisme et a été justifiée. La méthodologie appartient aux élus. Le critère de la proximité d'un réseau d'eau potable sera rajouté.

PRÉFET :

- Les bâtis mis en cause par la DDTM correspondent à un moulin ou reclassé en zone A2024.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Les critères mis en œuvre lors du recensement par les communes ont été les suivants : Intérêt architectural ou patrimonial ; ne pas être une ruine ; capacité à réaliser un assainissement individuel ; raccordement possible aux différents réseaux ; la construction ne doit pas être située en zone inondable, en zone humide, ou dans un secteur présentant des nuisances.

Le changement n'est possible qu'avec l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS et en respectant les règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.

- Pourquoi ne pas avoir retenu un critère de surface minimum ?
- Le recensement semble avoir outrepassé cette définition et qualifié des « ruines », certains n'apparaissant même plus sur le cadastre. Est-il possible de le revoir sur ce critère ?
- La distance des bâtiments agricoles a semble-t-il été fixée à 100 m.
- Cette prescription correspond-elle à celle envisagée dans le cadre du SCoT du pays de Brest ?
- Si ce n'est pas le cas, comment sera prise en compte une distance plus grande qui de facto va exclure certains bâtiments "étoilés" ?
- Un changement de destination de bâtiments situés au siège d'une exploitation est-il possible au regard de la règle de distance de bâtiments d'élevages ?

Du fait de ces critères très larges, beaucoup de bâtiments sont recensés (2500 + une trentaine de demandes formulées dans le cadre de l'enquête), ce qui suscite beaucoup d'espoirs pour les demandeurs sans certitude de voir leur projet recevable.

- Le recensement sera-t-il revu compte-tenu de l'avis défavorable de la chambre d'agriculture, de la CDPENAF et de l'État ?
- Comment comptez-vous traiter les demandes supplémentaires ?
- Les habitations en état d'abandon depuis une longue période, peuvent-elles perdre leur destination initiale et leurs propriétaires devront-ils demander un "étoilage" pour les réhabiliter ?

RÉPONSE DE LA CCPCP :

En termes de surface minimale pour un bien susceptible de changer de destination, le seuil de 60 m<sup>2</sup> fixé par la CDPENAF n'est pas jugé pertinent par la CCPCP. Cette règle est en contradiction avec le besoin de développer les petits logements sur le territoire et apparaît discriminante pour les propriétaires. La CCPCP entend défendre ce point de vue lors des demandes de changement de destination.

Le lexique du règlement définit la "ruine" : « un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre est détruit. Pour qu'un bâtiment ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter à minima trois pans de murs entiers (pignons inclus). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante »

Le recensement des bâtis a été réalisé par les Communes. Certaines ont choisi d'identifier des bâtis malgré le « risque » d'un avis négatif de la CDPENAF ou de la CDNPS. Les Communes sont conscientes que la désignation sur le règlement graphique ne présage pas de l'avis conforme qui

sera donné par la CDPENAF ou la CDNPS au moment de l'instruction des demandes (ce que rappelle le règlement écrit).

Il n'est pas envisageable dans le cadre de l'élaboration du PLUiH d'anticiper des éléments discutés dans un SCoT non approuvé. Selon les orientations du futur SCoT, le PLUiH sera mis en compatibilité dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme.

Un changement de destination de bâtiments situés au siège d'une exploitation n'est pas possible au regard de la règle de distance de bâtiments d'élevages.

Il n'est par ailleurs pas prévu de revoir les critères qui ont permis l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Concernant les demandes supplémentaires, les bâtiments répondant aux critères fixés par le PLUiH seront intégrés à la liste des possibles changements de destination.

L'appréciation des situations d'habitations en état d'abandon sur une longue période ne peut se faire qu'au cas par cas.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission d'enquête a enregistré 30 observations au cours de l'enquête sur les changements de destination, lesquelles sont à apprécier au regard des 2500 bâtiments recensés au sein de la CCPCP, avec près d' $\frac{1}{3}$  de ces demandes qui ont permis l'intégration des bâtiments concernés et un 2ème  $\frac{1}{3}$  qui doit pouvoir l'être moyennant une identification à effectuer par la CCPCP. Les 3 refus ne représentent que 10 % des demandes et moins 0,1 % des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Concernant la demande (DEMAT-@-9), la commission considère le projet de l'Association Izella, présente un intérêt patrimonial et associatif qui mérite d'être considéré.

La commission d'enquête s'interroge sur le volume de bâtiments retenus, au regard du manque de sélectivité de certains critères (ruines, distance des bâtiments par rapport aux exploitations agricoles). La commission maintient que, au vu des photos, certains bâtiments répondent à la définition de ruine.

La commission d'enquête invite la CCPCP à mesurer les conséquences de cette absence de sélection, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture ayant émis un avis défavorable. De plus, le SCoT du pays de Brest est susceptible de mettre en place des critères d'identification beaucoup plus sélectifs.

La CCPCP s'est fixé l'objectif sur la durée de vie du PLUiH, de créer 300 logements à ce titre, soit 12 % des logements à créer dans les 20 ans sur le périmètre de l'intercommunalité.

La commission estime que cet objectif est ambitieux et nécessite une accélération (15 par an) au regard des 25 créations de logements au titre des changements de destination sur les 5 dernières années, soit 5 par an.

En complément, la commission s'interroge sur l'incidence de l'introduction de critères supplémentaires sur le nombre de bâtiments étoilés. En effet, la commission a constaté un fort intérêt par les bénéficiaires de ce dispositif, et considère que bon nombre risquent de ne plus l'être. La commission rappelle que les projets sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

#### 7-5 Les STECAL

Les 15 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondent pour 13 d'entre eux à des installations de service public (8 stations d'épuration, 2 déchetteries, 1 station de pompage, 1

usine d'eau potable et 1 usine hydroélectrique). Les 2 autres projets portent sur une salle de spectacle à Châteaulin et la relocalisation du « camping de la mer » sur Ploéven.

Observations du public :

Aucune des 8 observations (dont un doublon) n'a porté sur les 15 projets de la CCPCP, mais pour 4 d'entre elles, sur des demandes de modification de zonage pour installer des constructions légères (DEMAT @ 1, DEMAT M 9, DEMAT @ 54, DEMAT M 21).

Les 4 autres observations de demande de création de STECAL portent sur :

- La création d'un parc photovoltaïque et une activité de bois déchiqueté (PLEYB R 7)
- La création d'un golf 9 trous à St Nic (PLOMO R 19)
- Des travaux et changement de destination de bâtiments au Manoir de Moellien sur Plonévez-Porzay (DEMAT @ 32)
- La création d'activité ludique, commerce ambulant et hôtellerie de plein air sur Port Launay, à Guilly Glaz

RÉPONSE DE LA CCPCP

La CCPCP réaffirme l'enjeu de la limitation de l'artificialisation des sols. Les enjeux environnementaux ne permettent pas de répondre favorablement aux demandes de déclassement de la protection des EBC.

S'agissant des projets d'implantation d'habitations légères de loisirs, ils ne peuvent être réalisés que dans les terrains de camping, les villages de vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les dépendances des maisons familiales de vacances, écartant les 4 demandes faites à ce titre.

La création d'un parc photovoltaïque et une activité de bois déchiqueté (PLEYB R 7) ne nécessitent pas de changement de zone, les activités de production d'énergies renouvelables étant autorisées en zone agricole.

Le projet de golf de 9 trous sur Saint-Nic pourra trouver une intégration future dans le PLUiH, dans la limite des contraintes liées à la loi littoral et après une finalisation et la validation par toutes les parties prenantes, y compris l'Etat.

Le Manoir du Moëllien pourra entreprendre les travaux de rénovation nécessaire à la poursuite de son activité moyennant l'adaptation du règlement écrit de la zone NI qui serait faite par la CCPCP. Par contre, la CCPCP ne souhaite pas un changement de destination de bâtiments du domaine, afin de conserver l'activité existante et ne pas devenir qu'un seul lieu d'habitation.

La parcelle à Guilly Glaz à Port-Launay sera classée NI et le bâti existant "étoilé". L'absence de construction nouvelle ne nécessite pas la création d'un STECAL.

AVIS DE LA MRAe :

L'Ae recommande de proposer des mesures ERC en STECAL, notamment sur les secteurs présentant un niveau d'incidence « pressenti » comme élevé.

RÉPONSE DE LA CCPCP :

Le chapitre « Analyse des incidences notables probables à l'échelle des STECAL » pourrait être complété avec les mesures ERC envisagées pour les sites présentant un niveau d'incidence « pressenti » comme élevé.

AVIS DES PPA :

CDPENAF :

- Propose de supprimer les zones AS correspondant à des STECAL, considérant que le type d'installation prévu est autorisé en zone A et N.
- Demande de revoir la délimitation des zones AE qui empiètent sur l'espace agricole.

**PRÉFET :**

- Demande de justifier le caractère exceptionnel des STECAL dans le rapport de présentation.

**RÉPONSE DE DE LA CCPCP :**

- Pas de modification : les élus souhaitent identifier les zones AS ; sur les 5 sites en zone AE (1,04 h) les entreprises souhaitent se développer et ne peuvent se relocaliser.
- Pas de modification envisagée à ce stade pour justifier le caractère exceptionnel des STECAL.

**AVIS DES COMMUNES :**

Voir obs des mairies.

**QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :**

- Comment seront traités les projets qui ressortent des observations du public ainsi que les futurs projets ? Quelles seront les démarches ?
- Est-il possible d'avoir une rubrique STECAL dans le règlement pour fixer les contenus possibles et définir leurs conditions ?

**RÉPONSE DE DE LA CCPCP :**

Il convient de se reporter aux réponses individuelles apportées aux observations du public.  
Les conditions d'urbanisation des STECAL sont d'ores et déjà définies dans le règlement écrit.

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission d'enquête prend acte de la position de la CCPCP quant à la conservation des zones As et de ne pas modifier la délimitation des zones Ae qui correspondent à des projets d'activité en milieu rural. La demande de l'association Run Ar Puns est prise en compte, avec l'élargissement de la zone NI.

La commission acte la prudence de la CCPCP quant à la création d'un STECAL dans la perspective du futur déplacement du camping de la mer à Ploeven

La commission partage l'avis de la CCPCP de ne pas intégrer de nouveaux STECAL dans la procédure en cours.

Cependant, la commission d'enquête relève que les projets liés au tourisme en matière d'hébergement léger ont fait l'objet d'une demande par le public. La commission incite à considérer avec bienveillance ces initiatives, partie intégrante d'un développement de l'accueil touristique.

## 7-6 Les emplacements réservés

Observations du public :						
20/09/2024	PLEYB-R-14	Indivision YAOUANC GOUZEC	GOUZEC	REGLEMENT GRAPHIQUE	EMPLACEMENT RESERVE	<p>Demande de modification de la délimitation de l'espace réservé 70 (parcours VTT) au lieudit Menez Vrised.</p> <p>La parcelle 640 est en limite de l'ER et les VTTistes ne respectent pas le limite de propriété et abîment le muret. Demande de décalage vers le sud de la limite de l'ER afin de préserver le bien et ne pas de créer de servitude.</p> <p>La parcelle 637 est un chemin privé en copropriété avec servitude vers la parcelle 620. Elle doit être retirée de l'ER.</p> <p>Parcelles 636-620-632-633 : elles sont exploitées en boisement cultivé et doivent être retirées de l'ER.</p> <p>PJ : Extrait du PLUiH avec indication des parcelles à retirer de l'ER.</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. Il est prévu de revoir la délimitation de l'emplacement réservé.						
20/09/2024	PLOMO-R-28	Anne Marie ROIGNANT 17 place de la mairie PLOEVEN Marie Paule ROIGNANT 164 Hent Lesvern 29170 FOUESNANT	PLOEVEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	EMPLACEMENT RESERVE	<p>Demande d'information sur l'emplacement réservé sur la parcelle ZC 516. Nature de l'équipement, délais de réalisation.</p> <p>Faute d'avoir ces éléments, défavorable à l'ER qui bloque le devenir du terrain et demande sa suppression.</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La Commune souhaite maintenir l'emplacement réservé destiné à la création d'un équipement public, en lien avec l'école et la mairie.						

27/09/2024	CCPCP-R-12	Madame Danielle LE PANN Monsieur Gérard LE BRIS 12 Menez Vrised GOUZEC	GOUZEC	REGLEMENT GRAPHIQUE	EMPLACEMENT RESERVE	Opposition à l'espace réservé « VTT » Propriétaire de la parcelle 618 située dans cet ER et desservie par une servitude sur la parcelle 617, riveraine de l'activité (maison sur la parcelle 674 en lisière du GR 34). Le projet d'espace VTT représente des nuisances pour les riverains, la dégradation des lieux par les passages, et contraires à l'objectif de protection des milieux et de la biodiversité.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation.						
27/09/2024	CCPCP-R-9	Aurélié HUGAIN Kermerien PLOEVEN	PLOEVEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	EMPLACEMENT RESERVE	Concernant l'emplacement réservé n°20 porté sur la parcelle 46, et n'ayant pas été informés, souhaitent avoir des précisions sur cet ER et sont défavorables à la destination prévue. (Aménagement d'un espace public paysagé)
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. Il n'est pas souhaité remettre en cause l'emplacement réservé.						
27/09/2024	DEMAT-M-23	Annie KERHASCOET Maire 12 rue du Menez Hom SAINT NIC	SAINT-NIC	REGLEMENT GRAPHIQUE	EMPLACEMENT RESERVE	La commune de Saint Nic demande : - la suppression de l'ERV2 existant réalisé et inscription d'un ERV2 du chemin des Dunes à la route de Béniel quartier Menez Bichen (voie verte). - la création d'un ERV4 du chemin des Dunes quartier Dour VROUT à la route de Béniel (voie verte) - la transformation du tracé ERV7 du bourg à Cosquérou.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Les demandes seront prises en compte dans le dossier approuvé.						
27/09/2024	PLEYB-R-20	Monsieur Roger LE SEAUX Adjoint urbanisme PLEYBEN	PLEYBEN	REGLEMENT GRAPHIQUE	EMPLACEMENT RESERVE	La commune de Pleyben souhaite acquérir la parcelle YN 170 (Zone A) pour une zone de stationnement naturelle, non imperméabilisée. Est-ce possible ?
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le règlement écrit l'autorise sous conditions (cf. article A 1.2.2)						

**RÉPONSE DE LA CCPCP**

La CCPCP apporte une réponse individuelle au six demandes exprimées.

**AVIS DES PPA :****CHAMBRE D'AGRICULTURE :**

- Supprimer les emplacements réservés n°7 et n°13 à Saint-Nic qui ont un impact sur l'activité agricole.

**PRÉFET du FINISTERE :**

- Les emplacements réservés suivants doivent être mieux justifiés et leur délimitation argumentée : ER n°14 à Plomodiern, ER n°30, 31, 32 et 33 à Plonévez -Porzay, ER n°70 à Gouézec. Pour l'ER n°30, il devra être ajouté dans le descriptif de l'ER qu'il ne doit pas compromettre la faisabilité de la réouverture du Laptic.
- A Lothey, identifier le secteur dédié à l'implantation pressentie pour la nouvelle station et y prévoir un emplacement réservé.

**RÉPONSE DE LA CCPCP :****CHAMBRE D'AGRICULTURE :**

- Pas de modification sur les ER 7 et 13 à Saint Nic : il s'agit d'une part d'un secteur utile au déploiement de la Véloroute V6 porté par le département, et d'autre part, d'un chemin prévu pour améliorer les déplacements doux sur la commune. Celle-ci s'engage à créer les chemins en associant les agriculteurs concernés.

**PRÉFET du FINISTERE :****Objet des ER :**

ER n°14 à Plomodiern : aménagement paysager intégrant un stationnement enherbé, l'aménagement d'un parc arboré avec des tables de pique -nique et un circuit pédestre.

A Plonévez-Porzay :

ER n°30 : extension et aménagement de la zone naturelle de stationnement offrant un point de vue sur le site remarquable de l'espace dunaire de Sainte -Anne -la -Palud ;

ER n°31 : aménagement d'une aire naturelle de stationnement à proximité immédiate du sanctuaire de Sainte -Anne -la -Palud ;

ER n°32 : aménagements paysagers aux abords de la fontaine de Saint -Anne -la -Palud à la suite de la renaturation du ruisseau de Sainte -Anne en 2024 ;

ER n°33 : aménagement et extension de la zone naturelle de loisirs de l'anse de Tréfeuntec sur un espace actuellement en friches.

Gouézec :

ER n°70 : acquisition des parcelles situées à proximité du départ des épreuves de descente VTT afin de garantir leur pérennité.

Pas de modification de ces ER envisagée à ce stade.

Il pourrait être ajouté dans le descriptif de l'ER 30 qu'il ne doit pas compromettre la faisabilité de la réouverture du Lapiç.

- Le plan de zonage de Lothey pourrait être modifié pour identifier le secteur pressenti pour la station d'épuration (zonage et création d'un emplacement réservé).

#### AVIS DES COMMUNES :

##### PLEYBEN :

- Demande de modification d'un ER pour création de voie.

##### SAINT NIC :

- Demande de modification de deux ER pour création de voies douces.

#### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Modification possible à Pleyben.
- Modification impossible à Saint Nic (Loi Littoral).

#### APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La CCPCP souhaite maintenir les emplacements réservés sur la commune de Ploéven (PLOMO-R-28 et CCPCP-R-9). La commission d'enquête prend acte de cette réponse qui s'inscrit dans le projet de la commune de réalisation d'équipements et d'espaces publics.

Deux autres demandes concernent l'emplacement réservé pour le projet de VTT sur la commune de Gouézec (PLEYB-R-14 et CCPCP-R-12). Sans remettre en cause le projet, la commission prend note que la délimitation peut être revue pour répondre aux interrogations exprimées.

La CCPCP répond favorablement aux demandes des communes de Pleyben et de St Nic.

La commission prend ailleurs note des réponses apportées aux PPA qui permettent de préciser l'objet de certains emplacements réservés et leur justification.

## 8- Les OAP sectorielles

### AVIS DE LA MRAe :

- Des différences sont observées entre le tableau des pages 46-47 du tome 2 du rapport de présentation et les échéanciers des OAP.
- L'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité pour les secteurs soumis à OAP et classés en zone urbaine.

### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Le tableau des pages 46-47 du tome 2 du rapport de présentation sera corrigé.
- Pas de modification à ce stade.

### AVIS DES PPA :

#### PNRA :

- Le PNRA identifie des zones 1AU et 1AUE pour lesquelles une vigilance accrue est préconisée quant au respect des formes d'urbanisation ou vis-à-vis du paysage. (site n°11 à Châteaulin, site n°5 de Pleyben, site n°2 de St Coulitz, site n°1 de Trégarvan, site n°2 de Trégarvan)

#### PRÉFET DU FINISTERE :

- Les objectifs de densité dans les OAP sont à redéfinir comme des densités minimales et non des densités moyennes.
- Encadrer plus fortement les formes urbaines dans les OAP via des formes urbaines plus denses en imposant des secteurs de type « habitat dense, collectif ou intermédiaire ».
- L'OAP sur le site de Croaz Diben pourrait être réalisée à l'échelle du village avec une réflexion sur les aménagements paysagers, les formes urbaines, les cheminements doux vers le littoral et vers l'agglomération.
- Le SCoT prévoit une OAP sectorielle à l'échelle du SDU de ST ANNE LA PALUD.

### RÉPONSE DE LA CCPCP :

#### PNRA :

- Les principes retenus dans les OAP sont jugés adaptés, notamment pour le volet paysage. Des compléments pourraient être apportés sur les sites n°5 à Pleyben et n°2 à Trégarvan.

#### PRÉFET DU FINISTERE :

- Les OAP sectorielles pourraient être modifiées pour prendre en compte l'observation sur les densités minimales
- Les OAP constituent un cadre pour les futures opérations d'aménagement sans pour autant aboutir à des préconisations opérationnelles susceptibles de bloquer les projets. Les objectifs de densité du PLUiH sont plus ambitieux que les documents supra-intercommunaux. Pas de modification envisagée.
- Pas de modification pour l'OAP Croaz Diben car nécessitant une étude pré-opérationnelle.
- Une OAP sectorielle est proposée sur le site de St Anne La Palud. Le périmètre retenu du SDU est cohérent par rapport à la réalité du terrain.

### AVIS DES COMMUNES :

#### PLEYBEN :

- Demande de modifications des OAP site A (conditionnement à la maîtrise du foncier), site n°4 (servitude de passage, programmation, cône de vue, équipements publics) et site n°5 (accès).

### RÉPONSE DE LA CCPCP :

- Possibilité de modification des OAP de Pleyben.

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission estime que le document des OAP est bien construit : il expose les principes généraux et détaille par commune, l'ensemble des projets d'une part en densification, et d'autre part en secteurs stratégiques et d'extension urbaine. Cette démarche permet d'avoir une bonne identification du projet de développement communal en priorisant la densification.

Une OAP est déclinée pour chaque opération en secteur stratégique et en secteur d'extension urbaine. Il a manqué à la commission un tableau de synthèse lui permettant d'avoir une vision d'ensemble sur le nombre de logements, les surfaces consommées et le nombre de sites concernés. La commission a reconstitué cette synthèse en page 63 du rapport. Ce tableau lui a permis de bien évaluer la répartition du nombre de logements par commune et des surfaces concernées.

La commission considère que les densités annoncées bien que conformes au SCoT et au SRADDET pourraient être supérieures notamment en introduisant des formes urbaines diversifiées avec le recours au petit collectif.

Les principes généraux des OAP reprennent les prescriptions de l'OAP Paysage avec des illustrations parlantes.

Les surfaces dédiées au développement économique sont localisées essentiellement à Châteaulin (ZA du Pouillot/Lopars) et Lothey avec des projets identifiés et pour certains déjà commencés. Cette répartition correspond aux perspectives de développement de nouvelles activités, à l'OAP thématique "équipement commercial, artisanal et logistique".

La commission a constaté un positionnement des projets d'urbanisation de manière à éviter les incidences environnementales estimées au travers d'une grille d'évaluation. L'OAP Paysage formalise un certain nombre de prescriptions et la commission préconise que les permis d'aménager soient suffisamment précis, pour assurer la protection/restauration des linéaires existants et la mise en place de nouveaux linéaires boisés en limite de parcelle, ainsi que le « traitement de qualité » des espaces libres et des aires de stationnement.

## 9 Les demandes de constructibilité

### 9-1 Les demandes en zone littorale

Six communes sont concernées par la question de l'aménagement et de la préservation du littoral : Saint-Nic, Plomodiern, Ploéven, Plonévez-Porzay, Trégarvan, Dinéault.

Cette partie concerne les demandes individuelles de constructibilité qui se voient opposer les dispositions de la Loi Littoral. Ces dispositions sont détaillées dans la partie 1 du rapport pages 71-72. Les demandes concernent les zones proches du littoral mais aussi certaines parcelles en proximité des agglomérations mais concernées par ces dispositions.

Les libellés des demandes et réponses de la CCPCP sont repris pour permettre aux contributeurs d'accéder facilement à leur réponse.

26/08/2024	CCPCP-R-1	Peysonnerie Sylvie/Le Coz 65 impasse beg ar palu Tregarvan	TREGARVAN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Parcelle ZB 388 inconstructible. Demande reclassement constructible car dent creuse entre 2 bâtis et non exploité par un agriculteur.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune. A noter que les demandes cumulées de constructibilité dans le cadre de l'enquête sont supérieures à 0,7 ha sur la commune. Par ailleurs, la parcelle voisine ZB 362 a d'ores et déjà été classée constructible avant l'arrêt du PLUiH à la demande de la pétitionnaire.					
27/08/2024	PLOMO-R-5	Monsieur J KERSALE 3 Lestrevet PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Parcelles 197/198/205 au lieudit Ti Job (zone agricole) . Contestation du classement en zone A (2AUc au PLU précédent). Demande de constructibilité. Les parcelles sont entourées de constructions, constituent une dent creuse et ne sont pas exploitables en agriculture
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Surface de plus de 1,75 hectare, classée "terre agricole" au MOS : incompatible avec l'enjeu de réduction de la consommation des espaces et avec les besoins en constructibilité de la commune.					
27/08/2024	PLONE-R-1	VEIRMAN Michel 1 Keryado 29550 PLONEVEZ-PORZAY	PLONEVEZ-PORZAY	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	Demande de constructibilité en zone A Parcelles 192-193- 194 à Keryado. Propriétaire des parcelles 192-193- 194 à Keryado constructibles avant 2015. Demande la possibilité de construire considérant qu'il s'agit d'une dent creuse.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					
27/08/2024	PLONE-R-2	Indivision SIBERIL Chateaulin	PLONEVEZ-PORZAY	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité en zone A Parcelle 180 au Bon coin près de Sainte Anne La Palud à Plonevez-Porzay

					Parcelle située en zone constructible avant 2015. Demande la possibilité de construire considérant qu'il s'agit d'une dent creuse.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					
30/08/2024	PLONE-R-3	HENAFF Marc Tréfuntec PLONEVEZ PORZAY	PLONEVEZ-PORZAY	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Interdiction construction loi littoral. Sentiment de spoliation.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation.					
05/09/2024	CHATE-R-2	Indivisions CAMUS et COCAIGN	TREGARVAN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité en zone A Intégration des parcelles 358 et 359 à l'OAP n°1 (proximité du bourg, des réseaux, éloignement du bâtiment agricole). PJ Plan cadastral
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune. A noter que les demandes cumulées de constructibilité dans le cadre de l'enquête sont supérieures à 0,7 ha sur la commune.					
05/09/2024	CHATE-R-3	Indivisions CAMUS et COCAIGN	TREGARVAN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité en zone N Partie Nord de la parcelle proche des habitations PJ Extrait PLUI H avec indication de la partie demandée.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> À la suite d'une demande de la Commune, environ 850 m <sup>2</sup> seront classés dans la zone urbaine pour permettre la création d'un atelier communal (cf. CCPCP-R-004).					
09/09/2024	DEMAT-M-26	Indivision BOURRET	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité. Parcelles YS 202 et YS 263 Chemin de Reluyen à Plomodiern. YS 263 : acquise en 2002 en terrain constructible. Projet de construction pour la retraite d'une maison pour deux couples. YS 202 : projet de construction de 3 maisons écologiques.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					
11/09/2024	DEMAT-@-8	Marie Claude HERVE 142 Route de Bel Air 29560 TREGARVAN	TREGARVAN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité des parcelles ZB 214 et ZB 215 les considérant comme faisant partie intégrante du hameau de Goulénez et à ce titre étant dans le périmètre du centre urbain de celui-ci.

<b>Réponse de la CCPCP :</b> Surface supérieure à 2500 m <sup>2</sup> : incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune. A noter que les demandes cumulées de constructibilité dans le cadre de l'enquête sont supérieures à 0,7 ha sur la commune.					
12/09/2024	CCPCP-C-4	Madame LE BERRE-AUDREN Au nom de la copropriété AUDRUN-BAUGUEN-LE ROUX	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Même sujet que CCPCP-0-3 Statut de la copropriété des tennis du LEURE, à PENTREZ SAINT NIC. Demande de remise en constructibilité à PENTREZ-SAINT NIC des parcelles AB4 et AB190, terrain considéré comme une dent creuse, considérant l'importance des demandes de terrains constructibles sur la commune. PJ plan
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le secteur n'est pas intégré à l'enveloppe urbaine de Pentrez et n'est pas constructible au regard de la Loi littoral.					
13/09/2024	PLOMO-R-13	Monsieur et Madame SAUTRON 3 lieu dit Kérégard PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	Observation sous forme de courrier. Propriétaires des parcelles YP 135 et 188 à Plomodiern. Demande le reclassement de leurs parcelles en zone constructible comme aujourd'hui. Pas de vocation agricole du terrain. Habitation sur la parcelle YP 135 et épandage sur la parcelle YP 188. Ont acquis en 2020 un terrain constructible. Souhait de construire une habitation principale neuve plus écologique sur la parcelle YP 188 et rénovation ultérieure de la maison peu économe en énergie de la parcelle YP 135 et la proposer en location à l'année pour une famille. Le chemin qui sépare la future zone constructible de la zone A est entretenu par eux et ne constitue pas une séparation physique avec le village.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP estime qu'il y a un risque juridique à intégrer ces parcelles dans le périmètre du village de Croaz Diben (application de la Loi littoral). Par ailleurs, au regard de la superficie des parcelles, le nombre d'habitations envisageables pourrait poser des difficultés en matière d'assainissement. Il n'est donc pas souhaité répondre favorablement à cette demande.					
13/09/2024	PLOMO-R-17	Monsieur et Madame THEOTEC Louis 5 Ruyen SAINT NIC	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Observation sous forme de courrier avec plans. Demande le classement de la parcelle 230 en zone urbaine car elle se situe dans un lotissement. Ne comprend pas le classement de la parcelle 20 à proximité en zone U.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral. La CCPCP indique que le secteur pourrait être reclassé en zone urbaine suite à l'urbanisation de la parcelle AB20 dans le cadre d'un futur document d'urbanisme.					
13/09/2024	PLOMO-R-15	LASTENENET Geneviève 2, rue de la	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande la constructibilité du lot ZK 120 devenu inconstructible car en ZA. Parcelle viabilisée et assainissement collectif

		Chartreuse 63770 Les Ancizes comps			
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral (discontinuité avec l'enveloppe urbaine de Pentrez).					
13/09/2024	PLOMO-R-16	LASTENENET Geneviève 2, rue de la Chartreuse 63770 Les Ancizes comps	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande la réintégration en zone constructible des parcelles 108 à 111 sur Plomodiern
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral (discontinuité avec l'enveloppe urbaine de Croaz Diben).					
13/09/2024	PLOMO-R-19	M. Mme DEWAEGHEMAECKE R Kerdamoy 29550 St NIC	SAINT-NIC	STECAL	Création d'un golf 9 trous sur une partie des 23 ha de terres autour de la propriété au lieudit Kerdamoy sur la commune de St NIC. Parcelles en zone agricole (ZE 108, AK 61, AI 61 et 3) à mettre en zone NL
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. Le projet pourrait être intégré au PLUiH dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme, après validation du projet de golf par toutes les parties prenantes (dont les services de l'Etat). La CCPCP estime qu'intégrer ce projet après l'enquête publique risque de fragiliser juridiquement le PLUiH. Il est précisé que les STECAL ne peuvent pas être créés sur les communes soumises à la Loi littoral. Les constructions nouvelles sont interdites en discontinuité des agglomérations et des villages. Le projet devra donc certainement être retravaillé.					
13/09/2024	PLOMO-R-20	FEREZOU Jean- Claude 126, route du Ster 29560 TREGARVAN	TREGARVAN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande d'intégration d'une quinzaine de terrains constructibles pour le village de Goulénez, sur une commune qui ne compte qu'une habitation nouvelle depuis les années 70, 80 et un bourg d'une dizaine d'habitants à l'année.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune.					
13/09/2024	PLOMO-R-22	TREANTON Guy Plomodiern	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Constructibilité de la parcelle 84 (700 m2) viabilisée et située entre deux maisons.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					

13/09/2024	PLOMO-R-23	LE GOFF André 48, Ave de l'école Navale 29200 BREST	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	Constructibilité de la parcelle (3700 m2) YR 218 (à Croaz Diben), actuellement en zone agricole.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune. Parcelle localisée dans les espaces proches du rivage.					
14/09/2024	PLOMO-R-14	Corentin ROGNANT 4 Ty Nevez Guénané 29460 DIRINON	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande que son terrain n° 169 hameau de Pentrez, commune de St Nic redevienne constructible. Constate la constructibilité près du château d'eau de pentrez. Estime donc que la constructibilité peut s'étendre jusqu'à la route de Manoir Leuré permettant le comblement de plusieurs dents creuses. Réseaux existants.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral. La CCPCP indique que le secteur pourrait être reclassé en zone urbaine suite à l'urbanisation de la parcelle AB20 dans le cadre d'un futur document d'urbanisme.					
20/09/2024	DEMAT-@-23	Madame Sabrina HASCOUET 11 Kerharo PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande de constructibilité des parcelles YH 199 et 200. Bourg de PLOMODIERN Les parcelles YH 199 et 200 constituaient des zones constructibles dans le PLU de Plomodiern et sont devenues inconstructibles. Demande de constructibilité pour les raisons suivantes : - Les parcelles sont proches du bourg et raccordées à l'assainissement collectif. - Elles jouxtent une zone 1AUE ouverte à l'urbanisation pour des logements et une zone 2AUE. - Elles sont en continuité d'urbanisation - La prise en compte de ces parcelles dans une zone urbanisable est cohérente avec les orientations du SCOT et du PADD de densifier les bourgs, Remise en cause de l'extension d'urbanisation (par artificialisation de terres agricoles) autorisée dans le "village" de Croas Diben, en zone d'assainissement non collectif et loin du bourg (zone jouxtant les espaces proches du rivage), alors que le dossier de notification du SCOT précise que "La sensibilité du site est très forte sur ce sujet de l'assainissement qui subit une pression importante en période estivale du fait de la présence de campings à proximité. Ainsi, le document d'urbanisme local devra s'assurer de la capacité épuratoire du secteur avant de prévoir son extension." PJ extrait de l'ancien PLU
<b>Réponse de la CCPCP :</b>					

Les parcelles ne sont pas en continuité de l'agglomération. Par souci de respecter les dispositions de la Loi littoral, il apparaît préférable de ne pas classer ces parcelles en zone urbaine. Il est précisé qu'en cas d'urbanisation de la zone 1AUE, les parcelles YH199 et 200 pourront ultérieurement être reclassées en zone UH.					
20/09/2024	DEMAT-@-24	Madame Sabrina HASCOUET 11 Kerharo PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Doublon de DEMAT-@-023
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Cf. réponse DEMAT-@-023 Les parcelles ne sont pas en continuité de l'agglomération. Par souci de respecter les dispositions de la Loi littoral, il apparaît préférable de ne pas classer ces parcelles en zone urbaine. Il est précisé qu'en cas d'urbanisation de la zone 1AUE, les parcelles YH199 et 200 pourront ultérieurement être reclassées en zone UH.					
20/09/2024	PLOMO-R-25	Monsieur Christian LASTENNET 14 Rue de la Villemarqué 29 GUILERS	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Biens situés à SAINT NIC - Demande que le bâtiment situé sur la parcelle ZL 62 au 3 Porscarzin à Saint Nic (Pentrez) soit bien reconnu comme une maison d'habitation (taxes foncière et taxe d'habitation fournis ainsi que des photos, mail du centre des finances de Châteaulin confirmant l'imposition pour une maison). Le précédent PLU de Saint NIC n'en avait pas tenu compte. - Demande de constructibilité de la parcelle ZK 120 à Pentrez : elle est située dans le lotissement « les Korrigans » à PENTREZ et entourée de maisons. Le voisinage se plaint du défaut d'entretien.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. La remarque ne concerne pas le PLUiH. Ce n'est pas le PLUiH qui détermine la destination des bâtiments. 2. La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral (discontinuité avec l'enveloppe urbaine de Pentrez).					
20/09/2024	PLOMO-R-25	Monsieur Christian LASTENNET 14 Rue de la Villemarqué 29 GUILERS	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité de la parcelle YR 109, Ty Guen à PLOMODIERN
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral (discontinuité avec l'enveloppe urbaine de Croaz Diben).					
20/09/2024	PLOMO-R-27	Monsieur et Madame MOSCOVITCH Maner Rib PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	Demande de constructibilité de la parcelle 202 (521 m2) à Kreac'h Gwennou. PLOMODIERN.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					

20/09/2024	PLOMO-R-26	M. Mme JEGU Jean Francois	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Propriétaire du terrain YS 567. Refus de permis de construire le 23/03/24 sur la base du projet de PLUi alors que le terrain est constructible au PLU actuel. Le projet prévoit un reclassement en zone A de l'ensemble du hameau. Sentiment d'injustice par rapport au terrain attenant pour lequel un permis a été obtenu. Recours en cours. Demande un reclassement en U (dent creuse)
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					
23/09/2024	CCPCP-C-3	Indivision AUDRUN-BAUGUEN-LE ROUX PLOMODIERN	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité Copropriétaires des parcelles AB 4 et AB 190 (2719 m2). Terrain en zone 1NA et constructible dans le POS. Cabanon sur le terrain.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le secteur n'est pas intégré à l'enveloppe urbaine de Pentrez et n'est pas constructible au regard de la Loi littoral.					
26/09/2024	DEMAT-M-17	Jean Michel et Maryvonne TREANTON Magalie TREANTON Stéphanie TREANTON Creac'h Guennou PLOMODIERN Christophe TREANTON	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Contestent classement en zone agricole parcelle YS 524. Permis obtenu pour 3 maisons en 2004. Une seule a été bâtie. Transmission familiale. Souhait de poursuivre le projet de construction Terrain situé dans un hameau urbanisé et raccordé aux réseaux. Ne comprennent pas le projet de PLU qui classe des terrains agricoles en zone constructible (parcelle YE 9 citée en exemple) et à l'inverse des terrains constructibles en zone agricole qui sont inexploitable et situés dans des hameaux. Pourquoi ne pas utiliser des dents creuses plutôt que réaliser des extensions urbaines sur terres agricoles. Documents joints.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					
26/09/2024	DEMAT-M-19	Maître JOSSELIN Conseil des consorts GUEGUENIAT SAINT NIC	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Demande de constructibilité des parcelles AD 0155, AD 1056, AD 0157 (ex 140) situées en front de mer, ZL 0355 et ZL 0356 situées en bordure de lotissement, dans le village de Pentrez à SAINT NIC. Ces parcelles étaient toutes classées en zone constructible dans le PLU de 2009 ; dans le PLU de 2012, les parcelles ZL 0355 et 356 faisaient partie d'une OAP dans le secteur de Pors Moreau ; en 2017, elles étaient classées en zone naturelle, restreignant toute possibilité d'urbanisation. Le projet de PLUiH maintient ce classement alors que les terrains voisins ont un classement plus avantageux. La demande de constructibilité s'appuie sur les arguments suivants : - Incohérence du classement avec l'environnement (continuité de Pentrez,

					<p>constructions de part et d'autre) et l'équipement en réseau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situation d'enclaves dans des espaces urbanisables.</li> <li>- Le Scot du pays de Chateaulin-Porzay reconnaît la possibilité de construire dans la continuité de Pentrez défini comme agglomération et village.</li> </ul> <p>Indication d'un bâtiment qui n'existe plus sur une propriété voisine.</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols.					
26/09/2024	DEMAT-@-47	Monsieur Christophe TREANTON Kerherry CAST	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	<p>Demande de constructibilité pour la parcelle YS524 à PLOMODIERN</p> <p>La parcelle YS524 a été classée en zone agricole alors qu'elle devait accueillir un projet de construction pour lequel une demande de permis de construire a été déposée le 24 décembre 2003 et acceptée le 23 janvier 2004. Les trois maisons prévues sur le terrain familial avaient pour objectif d'être transmises aux trois enfants de Monsieur et Madame TREANTON Jean-Michel mais à ce jour, une seule maison a été bâtie.</p> <p>En 2014, la maison existante et le terrain nous a été transmise aux enfants qui souhaitent reprendre projet. Ils contestent le classement en zone agricole pour les raisons suivantes : le terrain fait partie d'un hameau existant et urbanisé ; la voirie, l'accès direct au terrain et les raccordements divers (eau, téléphone, électricité) existent ; le projet ne nuira pas à la sécurité des habitations se trouvant à proximité, ni à la salubrité du hameau ; son impact environnemental ne sera pas plus important, voire moindre, que la construction qui se fait actuellement au bord de la plage de Porz Ar Vag (cf. plan de situation joint).</p> <p>Vouloir protéger le littoral et limiter l'urbanisation est parfaitement compréhensible mais certaines décisions sur le classement des parcelles sont complètement insensées et incohérentes : reclassement de parcelles agricoles exploitables (YE 009) en terrains constructibles à Plomodiern, et à l'inverse, classement de terrains constructibles en agricoles alors que non exploitables car trop petits et se situant dans des zones urbanisées.</p> <p>Pour lutter contre la réduction des terres agricoles, il faudrait laisser constructibles les terrains disponibles dans les hameaux et les lotissements, et proches des centres bourgs.</p> <p>PJ : vue aérienne, projet de construction, demande de permis de construire de 2003</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Cf. réponse DEMAT-M-17 La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					

26/09/2024	DEMAT-@-48	Monsieur Christian LASTENNET 3 Pors Carzic SAINT NIC	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	<p>Demandes relatives aux parcelles ZK120, YR109, ZL62 et ZL233 à SAINT NIC</p> <p>Complément observation PLOMO-R-25</p> <p>Maison située 3 Porz Carzic (parcelle ZL62) : demande que ce bâtiment soit considéré comme une maison d'habitation conformément à sa situation fiscale et que la parcelle ZL233 soit associée à la parcelle ZL62 comme terrain bâti du fait qu'il s'y trouve le système d'assainissement de la maison.</p> <p>Terrain à Pentrez (parcelle ZK120) dans le lotissement des Korrigans : demande de constructibilité car situé entre deux maisons, viabilisé et prêt à la construction de plus problèmes de voisinage pour son entretien.</p> <p>Terrain à Plomodiern (parcelle YR109) : demande de constructibilité car la zone de Ty Gwen, à proximité de la parcelle, est déjà une zone urbanisée et ne semble pas subir la loi littorale.</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Cf. réponse PLOMO-R-25					
27/09/2024	CCPCP-R-7	Famille LE MAO 7 Chemin de Reluyen PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	<p>Demande de constructibilité des parcelles Ys 364, Ys 25, Ys 571, Ys 572 à Reluyen, PLOMODIERN</p> <p>Cette demande a été déposée par le passé sans résultat alors que des dizaines de parcelles du secteur ont été construites. Demande d'équité de traitement.</p> <p>Objectif : une maison neuve pour une famille monoparentale sur les parcelles Ys 364, Ys 25 ; une maison pour une personne âgée sur les parcelles Ys 571 ou Ys 572.</p> <p>PJ : courrier explicatif et plan géoportail.</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					
27/09/2024	PLOMO-R-34	Madame Sylvie HENAFF Keravel-ar-Goulit PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	<p>Demande de constructibilité pour la parcelle YS 464 ; elle assurerait la continuité entre 2 zones urbanisées comme dans l'ancien PLU.</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande de constructibilité ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					
27/09/2024	CCPCP-R-13	Jean GUEGUENIAT Pors Ar Goff ST NIC	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	<p>Demande classement en zone UL des parcelles AD 155, 156, 157 et en zone UHc les parcelles ZL 355, 356. Courrier de plusieurs pages développant argumentaire extension zone urbaine en continuité de Pentrez</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols.					

27/09/2024	DEMAT-@-55	Séverine LE PESANT Michel DELAUNAY Camping Le Kergorz PLOMODIERN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Propriétaires du camping le Kergorz. Demandent à modifier le classement de la parcelle 297 appartenant au camping en UL au lieu de NS dans l'objectif de réaliser 8 à 10 emplacements nus sans électricité et sans eau pour campeurs, randonneurs. Demandent la constructibilité de la parcelle 119 appartenant au camping pour installer leur résidence principale de type chalet HLL de manière à assurer le gardiennage et l'entretien du camping toute l'année. Plan joint.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP prend note de l'observation. Il n'est cependant pas envisageable d'étendre le camping sur un espace remarquable, ni rendre constructible une parcelle située en discontinuité d'une agglomération ou d'un village.					
27/09/2024	DEMAT-M-22	Marie Claude HERVE 142 Route de Bel Air 29560 TREGARVAN	TREGARVAN	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	Complément à l'observation @8 du 9 septembre. Apporte des photos et plans pour illustrer sa demande de constructibilité.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Cf. réponse DEMAT-@-8					
27/09/2024	DEMAT-@-62	Suzanne LECH 1 Danziger Strabe 71638 LUDWIGSBURG	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande la constructibilité de la parcelle YS 450 devenue 582 pour de l'habitat. Continuité entre deux zones urbanisées. Comblerait une dent creuse. Plan cadastral joint.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La demande ne peut être prise en compte car non conforme à la Loi littoral.					

#### RÉPONSE DE LA CCPCP

Les réponses sont individuelles.

En synthèse :

Sur la commune littorale de TREGARVAN, réponses négatives aux demandes de constructibilité CCPCP-R-01, CHATE-R-02, DEMAT-@-8 (= DEMAT-M-22), PLOMO-R-20 jugées incompatibles avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et des besoins en constructibilité de la commune.  
 Pour CHATE-R-03, réponse positive au classement de 850 m2 en zone U pour un atelier communal, en accord avec la mairie (CCPCP-R-004).

A PLOMODIERN, réponses négatives aux demandes de constructibilité PLOMO-R-5 (terre agricole, incompatibilité avec l'enjeu de réduction de la consommation d'espace) ; DEMAT-M-26, PLOMO-R-16, PLOMO-R-22, PLOMO-R-23, PLOMO-R-25, PLOMO-R-26, PLOMOE-R-27, DEMAT-M-17 (+DEMAT-à-47), CCPCP-R-7, PLOMO-R-34, DEMAT-@-62 jugées non conformes avec la Loi Littoral.

Pour PLOMO-R-13 (proche du hameau de Croaz Diben) se rajoute la problématique de l'assainissement.

Les parcelles concernées par DEMAT-@- 23 (=DEMAT-@-24) à proximité du bourg mais en discontinuité pourraient sous conditions être reclassées ultérieurement.

Réponse négative à la demande DEMAT-@-55 : impossibilité d'étendre le camping sur un espace remarquable et de construire sur une parcelle en discontinuité d'une agglomération ou village.

A PLONEVEZ-PORZAY, réponses négatives aux demandes de constructibilité PLONE-R-1, PLONE-R-2 jugées non conformes avec la Loi Littoral.

A SAINT NIC, réponses négatives aux demandes de constructibilité CCPCP-C-3 (=CCPCP-C-4), PLOMO-R-14, PLOMO-R-17, PLOMO-R-15, PLOMO-R-25 (=DEMAT-@-48), jugées non conformes avec la Loi Littoral ; de DEMAT-M-19 et CCPC-C-13 incompatibles avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols.

Pour PLOMO-R-17 et PLOMO-R-14, possibilité de reclassement en zone U sous conditions, dans un futur document d'urbanisme.

PLOMO-R-19 : le projet de création de golf à Kerdamoy pourrait être envisagé sous conditions dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme.

#### **APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**La commission constate que la majorité des demandes se heurte à un refus du fait d'une incompatibilité avec la Loi Littoral et /ou d'une contradiction avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols.**

**Elle a pu constater dans les échanges oraux et dans les observations, la difficulté d'accepter ce refus pour les propriétaires, à fortiori lorsque leurs terrains bénéficiaient de la constructibilité dans les précédents documents.**

**Les usagers ont du mal à mesurer la portée de la Loi Littoral et la commission suggère la mise en place d'une communication sur son contenu et les conséquences directes sur la constructibilité, déclinées suivant les différentes situations.**

**La commission suggère que l'argument « artificialisation des sols », soit complété par la mention de la loi Littoral sur la commune de TREGARVAN.**

**La commission constate que les demandes ont été peu nombreuses sur la commune de PLONEVEZ-PORZAY probablement en lien avec les procédures précédentes de déclassements des hameaux. Elle considère le classement de Saint Anne La Palud en SDU approprié au regard de sa situation, de sa configuration et de l'opportunité de finaliser les projets en cours.**

#### 9-2 Les demandes hors littoral

##### *En limite de secteur U*

Les observations reprises dans cet item ne sont pas concernées par l'application de la Loi Littoral.

04/09/2024	DEMAT-M-4	Anonyme	PLONEVEZ-PORZAY	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Parcelles 82/83 au bourg de PLONEVEZ-PORZAY Demande de classement d'une partie de la parcelle 2AUh en Uh ou au moins 1AUh Ces deux parcelles ont un accès sur la voie publique, sont reliées au tout à l'égout, et distribuée par l'électricité et l'eau et constituent une "dent creuse". Projet de construction d'au moins une maison pour sa fille handicapée sur la partie 2AUh. Nous demandons donc dans le cadre de cette enquête publique PJ : Extraits du règlement graphique ; du document OAP p124 et de l'échéancier prévisionnel p 125 ; agrandissement sur la parcelle et fléchage de la partie concernée.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La commune souhaite qu'un projet d'ensemble soit proposé sur ce secteur sensible, localisé en limite d'une zone agricole et à proximité d'une zone d'activité. Il s'agit d'assurer une densification maîtrisée du site et de maintenir son caractère paysager. Par ailleurs, il n'est pas souhaité modifier l'équilibre entre les zones classées en 1AUH et celles classées en 2AUH.					
12/09/2024	DEMAT-@-18	Monsieur Yves GUEDES CHATEAULIN	CHATEAULIN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande de constructibilité. Parcelle AB49 située en bordure de la rue des Genêts à Port-Launay. Cette parcelle est divisée en deux zones, une zone boisée en partie haute et une zone en herbe en partie basse, non cultivable. La partie basse, classée en zone UHc, est en bordure de la rue des Genêts et desservie en eau, électricité et assainissement. Elle se trouve dans l'alignement de trois maisons déjà existantes, et une nouvelle construction vient d'être réalisée sur la parcelle AB125 se trouvant en face de AB49. En conséquence il me paraît normal que la partie basse de cette parcelle soit en zone constructible. NDLR : il s'agit vraisemblablement de la parcelle 46 et non 49
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Le PLUiH intègre la partie basse de la parcelle en zone UHc.					
16/09/2024	DEMAT-@-17	Indivision BEULLIER	PLEYBEN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande de constructibilité parcelle YE 142 (Zone A) à PLEYBEN La Parcelle YE 142, quartier de la Gare, est passée de « constructible » à « agricole » lors de la dernière révision du PLU de Pleyben. L'exploitation agricole de cette parcelle n'apparaît ni probable, ni possible et nous demandons le retour de cette parcelle YE 142 en zone constructible. PJ « situation générale » 1 et 2 ; photo « Accès », cadastre, photo aérienne
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune (parcelle supérieure à 4500 m <sup>2</sup> , classement au MOS en terre agricole).					

20/09/2024	DEMAT-M-12	Mesdames Anne CENTUR et Marie-Claire BLOUIN SAINT NIC	SAINT-NIC	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	<p>Demande de constructibilité des parcelles 249, 259, 251, 252, 254 (anciennement constructibles) à ST NIC. (SORTIE DU BOURG)</p> <p>Ces parcelles faisaient partie d'un ensemble de 10 lots issus d'une seule parcelle divisée pour un projet de lotissement en 2008. 5 lots repassent en ZA alors qu'ils sont en continuité de l'urbanisation. Ont le projet d'urbaniser à moyen-long terme et demandent la constructibilité.</p> <p>Interrogation sur le fait que des parcelles situées de l'autre côté de la D 63 soient restées constructibles alors qu'il n'y aucune habitation à cet endroit.</p> <p>Demande de modification de l'ER N°6 qui passe dans la parcelle 256 leur appartenant : souhait qu'il soit dévié le long de la « vieille route de Pentrez » ou le long de la parcelle 153 pour rejoindre l'ER n) 7.</p> <p>PJ : courrier explicatif, courrier au Maire et extrait PLU St Nic</p>
<b>Réponse de la CCPCP :</b> 1. Il n'est pas souhaité étendre l'urbanisation plus au sud du bourg que la limite fixée dans le PLUiH (intérêt paysager, cf. OAP sectorielles). Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols. 2. Le parcours de l'ER n°6 est modifié.					
20/09/2024	PLOMO-R-24	Monsieur et Madame DUFLOS 23 Ster an Alé PLOMODIE RN	PLOMODIERN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande de constructibilité de la parcelle ZK 115 au lieudit Ster an Allé à PLOMODIERN (sortie de bourg)
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La Commune n'a pas priorisé le développement urbain sur la partie nord de l'agglomération (urbanisation linéaire). Il est précisé que la parcelle est concernée par une zone humide.					
20/09/2024	CCPCP-C-5	Bertrand PILLET 199 Rhunez CHATEAULI N	CHATEAULIN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande à retrouver constructibilité de la parcelle C 1056
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La parcelle est classée en zone urbaine dans le PLUiH.					

21/09/2024	CHATE-R-13	Consorts ROIGNANT René, Michel, Anne PLOEVEN	PLOEVEN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Souhait que son terrain ZC 503 soit classé en zone 1AUH et non en 2AUH. Aujourd'hui entouré d'habitations, il est une contrainte pour l'exploitation agricole (exclu de l'épandage). Demande une constructibilité immédiate vu la situation cohérente avec l'enveloppe urbaine. Courrier d'une précédente demande de 2023 joint.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La CCPCP souhaite que l'urbanisation des communes se fasse de façon maîtrisée. Un échéancier prévisionnel à l'urbanisation a été fixé pour répondre à cette orientation. Les terrains classés en zone 2AUH ont vocation à être urbanisés lorsque les possibilités de construction définies pour le court et moyen terme seront épuisées.					
22/09/2024	DEMAT-@-28	Ronan MOREAU 94 rue de Varenne 75007 PARIS Anne MOREAU 32 Quai de Béthume 75004 PARIS	SAINT-COULITZ	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande le classement en zone 1AUH de la parcelle ZA 38 au lieudit Kerroch-Bihan enclavé dans une zone construite. Terrain de 2133 m2 équipé et en bordure de voie. Zone A au projet de PLUi.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Parcelle située dans le milieu rural (hors bourg), incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune (environ 2100 m²).					
22/09/2024	CCPCP-C-6	Ronan MOREAU 94 rue de Varenne 75007 PARIS Anne MOREAU 32 Quai de Béthume 75004 PARIS	SAINT-COULITZ	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Courrier de la demande portée au registre numérique @28. Demande le classement en zone 1AUH de la parcelle ZA 38 au lieudit Kerroch-Bihan enclavé dans une zone construite. Terrain de 2133 m2 équipé et en bordure de voie. Zone A au projet de PLUi.

<b>Réponse de la CCPCP :</b> Cf. réponse DEMAT-@-28					
26/09/2024	DEMAT-M-15	Consorts QUERE Garlazan GOUZEC	GOUZEC	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Requête déposée au nom de l'avocate Estelle DOUERIN. Parcelle AC 249 rue du château cité de l'Aulne, lieudit Garlazan. Permis d'aménager délivré en avril 2022 pour 19 lots. Travaux démarrés et interrompus car la commune ne souhaite pas réaliser les travaux d'extension de réseau d'eau potable. Contestent le classement pour partie en zone UHc et l'autre en A. Erreur manifeste d'appréciation selon l'avocate. Prolongement zone urbanisée et absence de potentiel agricole. Demande retour en zone U. Courrier et plans.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> La Commune a supporté le projet d'aménagement porté par les consorts QUERE, comme en témoigne la délivrance du permis d'aménager. Dans son principe, la Commune serait encore favorable à ce que ce projet de lotissement aboutisse, lequel contribue à densifier un secteur urbanisé tout en ayant un impact limité sur la consommation d'espaces agricoles utiles. En réalité, le changement de zonage projeté est un choix contraint pour la Commune de GOUZEC, qui découle de deux facteurs. Premièrement, le réseau d'eau est insuffisant pour réaliser 19 lots sur ce terrain et la CCPCP n'envisage pas de financer la réalisation de l'extension du réseau nécessaire à l'aboutissement de l'opération. Aussi, le double zonage de ce terrain vise à permettre de réaliser, sur la zone classée UHc, un nombre de constructions nouvelles compatible avec l'état du réseau d'eau existant tout en préservant le reste de la parcelle. Deuxièmement, le classement de la partie Sud du terrain en zone agricole est également la conséquence des objectifs de réduction de la consommation foncière imposée par la loi ZAN et le schéma de cohérence territoriale du Pays de Châteaulin et du Porzay. Cette proposition de classement s'inscrit dans le parti d'urbanisme décidé à l'échelle communautaire, contre lequel la Commune de GOUZEC ne peut pas s'opposer.					
27/09/2024	CCPCP-R-3	Madame Sylvie MONJOUR	CHATEAULIN	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	Demande de constructibilité des parcelles E 921,E-179,E-181 à CHATEAULIN au lieudit Le Vastil, considérant leur proximité avec le centre de Châteaulin.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune.					

**RÉPONSE DE LA CCPCP :**

Les réponses sont individuelles.

En synthèse :

A CHÂTEAULIN, confirmation de la constructibilité pour (DEMAT-@-18) et (CCPCP-C-5) ; refus de constructibilité incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune (CCPCP-R-3).

A PLEYBEN, refus de constructibilité incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune (DEMAT-@-17pour parcelle > 4500 m2.

A PLONEVEZ-PORZAY, refus de reclassement d'une parcelle 2AUh en 1AUh sur un secteur sensible, localisé en limite d'une zone agricole et à proximité d'une zone d'activité (DEMAT-M-4).

A SAINT NIC, refus de constructibilité pour ne pas étendre l'urbanisation au sud du bourg au-delà de la limite fixée dans le PLUiH (DEMAT-M-12).

A PLOMODIERN, refus de constructibilité pour éviter le développement urbain sur la partie nord de l'agglomération par urbanisation linéaire, de plus, sur une parcelle concernée par une zone humide (PLOMO-R-24).

A PLOEVEN, refus de reclassement d'une parcelle 2AUh en 1AUh pour une maîtrise de l'urbanisation suivant un échéancier prévisionnel (CHATE-R-13).

A GOUZEC, révision à la baisse un projet d'aménagement pour le rendre compatible avec les possibilités de raccordement au réseau d'eau potable et les objectifs de réduction de la consommation foncière imposée par la loi ZAN et le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay (DEMAT-M-15).

A SAINT COULITZ, refus de constructibilité d'une parcelle hors bourg, incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune (DEMAT-@-28 = CCPCP-C-6).

#### APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

**La commission constate que la majorité des demandes se heurte à un refus du fait d'incompatibilité avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune. Un projet de lotissement est revu à la baisse pour défaut d'assainissement. Elle considère que ces réponses reflètent la réflexion sur la répartition des besoins et la prise en compte de la Loi ZAN.**

#### En secteurs A et N

12/09/2024	PLEYB-R-8	Indivision YAOUANC- JACQ GOUZEC	GOUZEC	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N		Au lieudit Menez Vrizet à GOUZEC, demande de constructibilité des parcelles 629-630-631. Elles sont raccordées à 'assainissement, constituent une dent creuse dans le hameau et sont trop petites pour être exploitées.
Réponse de la CCPCP : Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune.						
04/09/2024	CCPCP-C-1	Madame Anne- Marie BLOUET Kerroc'h CAST	SAINT- COULITZ	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N		Demande de constructibilité Parcelle ZA10 au lieudit Kerroc'h Vihan à saint COULITZ. PJ : extrait cadastral
Réponse de la CCPCP : Parcelle située dans le milieu rural (hors bourg), incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune (environ 1500 m², classement au MOS en terre agricole).						
11/09/2024	DEMAT-@-5	Michaël DECODTS 46 rue St Gildas 29150 CAST	CAST	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N		Demande d'ajout de zone constructible sur la parcelle ZM0022

<b>Réponse de la CCPCP :</b> Secteur intégré à la TVB, non constructible, d'une surface de plus de 2,5 hectares : les enjeux environnementaux ne permettent pas de répondre favorablement au projet présenté, le déclassement de la protection des EBC n'est pas souhaité (secteur classé "espace boisé" au MOS), l'implantation d'habitations légères de loisirs ne peut être autorisée que dans les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les villages de vacances, les dépendances des maisons familiales de vacances (article R111-38 du code de l'urbanisme).						
12/09/2024	PLEYB-R-8	Indivision YAOUANC- JACQ GOUEZEC	GOUEZEC	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N		Au lieudit Menez Vrizet à GOUEZEC, demande de constructibilité des parcelles 629-630-631. Elles sont raccordées à l'assainissement, constituent une dent creuse dans le hameau et sont trop petites pour être exploitées.
<b>Réponse de la CCPCP :</b> Incompatible avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune.						

**APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission constate que toutes les demandes se heurtent à un refus du fait d'incompatibilité avec l'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols et avec les besoins en constructibilité de la commune.

Elle considère que ces refus sont conformes au règlement des zones A et N qui interdisent la construction de logements supplémentaires.

## Elaboration du PLUiH – Conclusion et avis

Après avoir :

- Étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public dans son ensemble,
- Procédé à des visites sur le territoire de la commune,
- Constaté le bon déroulement de l'enquête publique elle-même, du 26 août au 27 septembre 2024,
- Tenu 17 permanences et reçu 255 personnes,
- Analysé les 185 observations recueillies,
- Dressé le procès-verbal de synthèse qui a été remis le vendredi 4 octobre au siège de la CCPCP à Madame Gaëlle NICOLAS, présidente de la CCPCP, en présence de Monsieur Joël BLAIZE, vice-président en charge de l'urbanisme, et de Madame Murielle GLEHEN, chargée de mission.
- Recueilli en retour la réponse de CCPCP par mail le 18 octobre 2024.

La commission exprime ci-après son avis, qui s'appuie sur son analyse et ses convictions personnelles acquises pendant l'enquête.

Nous estimons que le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête sur le projet de Plan Local d'urbanisme intercommunal valant PLH et d'abrogation des cartes communales et que les documents mis à disposition dans 5 lieux et sur le site internet de la communauté de communes par l'intermédiaire d'un registre dématérialisé ont permis à celui-ci de prendre connaissance du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un instrument de planification, par lequel la collectivité peut orienter et maîtriser le développement du territoire. Il détermine l'occupation et l'affectation des sols et fixe les règles pour quiconque veut construire, modifier, transformer, réhabiliter ou agrandir une construction.

Les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur l'intercommunalité sont hétérogènes. La démarche PLUi a pour objectif d'aboutir à un document d'urbanisme unique pour l'ensemble des communes, compatible avec les documents d'ordre supérieur, et en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Châteaulin et du Porzay approuvé le 8 juin 2016 et qui concerne 10 communes de l'intercommunalité.

La Communauté de communes a choisi d'intégrer au PLUi, le Plan Local de l'Habitat (PLH) qui permet d'aborder la production de logements et les moyens opérationnels à mobiliser pour y parvenir.

La commission salue la volonté de projet commun pour le territoire et prend en compte les difficultés que cet exercice représente dans un contexte de réduction des surfaces disponibles.

Le programme a été établi avec les éléments disponibles au moment de sa rédaction initiée en 2018 et en amont de la mise en place du SCoT du Pays de Brest avec lequel il devra se mettre en compatibilité.

La commission considère que le projet doit être jugé en tenant compte de l'échéancier des procédures des documents supra communaux à venir et tenir compte du fait qu'il sera modifié en conséquence.

La commission prend en compte le fait que de nouveaux documents viendront en leur temps compléter le PLUiH, notamment le SDAGE 2022-2027, le PGRI 2022-2027, le SCoT du pays de Brest et les éléments de la trajectoire ZAN. Par ailleurs la CCPCP envisage l'élaboration d'un plan de déplacement urbain, et la détermination des zones d'accélération des énergies renouvelables.

Le diagnostic territorial a bien mis en avant les atouts du territoire :

- Une grande qualité environnementale avec une forte proximité à la nature, à l'agriculture, à la mer et à l'Aulne, traduite dans les inventaires.
- Une image valorisée du territoire : des grands paysages de qualité, une image rurale maintenue, une position littorale, une centralité historique affirmée
- Un niveau d'équipements et de commerces globalement satisfaisant.

- Un équilibre entre population et emplois avec le maintien d'activités sur le territoire malgré la proximité des pôles de Quimper et de Brest

Il a également identifié ses faiblesses, notamment :

- Une transition économique en cours avec le déclin de l'agroalimentaire,
- Un vieillissement de la population,
- Une inadéquation du parc de logements avec les besoins quantitatifs (marché en tension) et qualitatifs (taille inadaptée, situation par rapport à l'emploi, performances énergétiques, vétusté),
- Un effort à poursuivre sur la réhabilitation des constructions anciennes notamment à Châteaulin qui est dans la démarche Secteur Patrimonial protégé

Il apparaît nécessaire de :

- Développer de nouvelles activités : industries innovantes, tourisme, pour redynamiser le tissu économique,
- Développer une offre de logement adaptée aux besoins actuels et futurs

Sous conditions de :

- Respect de l'environnement (consommation d'espace, préservation de la qualité écologique et paysagère, préservation de la ressource en eau et assainissement), avec une vigilance sur les contraintes de protection du milieu et de gestion des risques (inondations, recul du trait de côte)
- Répartition équitable entre les communes suivant leurs perspectives

Avec en axes forts :

- Le renforcement de l'attractivité des polarités tout en offrant aux communes des perspectives de renouvellement de leur population,
- Le développement de la centralité de Châteaulin,
- L'augmentation du nombre d'emplois pour réduire la vulnérabilité due au coût des déplacements domicile-travail et la dépendance aux pôles d'emplois voisins. La CCPCP souhaite diversifier ses activités économiques vers des secteurs innovants et ne souhaite pas l'installation d'entreprises consommatrices d'espace du type plateforme logistiques,
- L'affirmation du rôle des zones d'activités pour améliorer la viabilité économique du territoire, tout en offrant les conditions de pérennité de certaines activités isolées,

Le dossier du PLUi-H reflète l'étendue du périmètre et la complexité des enjeux ; il en résulte un document très conséquent aux sous-parties très documentées, mais parfois redondant et difficile à appréhender.

Par ses mécanismes de consultation des personnes publiques associées et consultées, de l'autorité environnementale et de la population lors de l'enquête publique, la CCPCP a pu faire évoluer son document et faire émerger des pistes d'amélioration, qui ont été détaillées dans l'analyse thématique.

La CCPCP a choisi une prévision de croissance démographique de 0.45%, basée sur le scénario le plus ambitieux et comparable à ce que le territoire a vécu de 1999 à 2010, alors que la situation a depuis montré une stagnation.

La commission partage l'avis des PPA sur cette prévision démographique jugée trop optimiste par rapport aux dernières données INSEE. Or, elle est l'élément qui détermine le besoin en logements, en services et en activités et par voie de conséquence, la consommation foncière et l'artificialisation des sols.

L'objectif est pour la CCPCP de disposer d'un document de planification même s'il présente des imperfections compte tenu de l'évolution constante des législations et des données. Une modification aura lieu avec la mise en compatibilité du futur SCoT du pays de Brest.

L'évolution démographique est essentielle pour l'équilibre du projet. Un suivi doit être fait de l'évolution de la population avec une fréquence qui pourrait être celle du PLH soit 3 ans. Cette remarque fera l'objet de la Réserve n°1.

La CCPCP s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat fin 2018 pour la période 2019-2024 traduisant sa volonté de s'engager dans un programme d'actions en faveur du logement avec un budget prévisionnel, un échéancier et des indicateurs de suivi. La commission d'enquête souligne cette démarche de la communauté de communes qui concilie le développement du territoire avec la politique de l'habitat.

La résorption du nombre de logements vacants avec une réduction à 7% est un enjeu important pour remettre sur le marché des logements existants et contribuer ainsi à une meilleure sobriété foncière. Les actions du Programme d'Orientations et d'Actions du PLH en faveur de cette problématique apportent des réponses. Ces mesures devront être suivies. L'observatoire de l'habitat et du foncier est un bon outil que la CCPCP devra mettre en place au plus tard en 2026.

Plus globalement, l'ensemble des mesures proposées pour la réhabilitation du parc existant sont positives et de nature à maintenir les habitants dans leur logement.

Les actions pour réduire la part des résidences secondaires ainsi que l'opportunité d'une majoration de la taxe d'habitation devront être étudiées.

Le logement des jeunes et des saisonniers sera étudié en lien avec l'association Ailes pour mettre en relation des personnes dont le logement est sous occupé avec des jeunes en recherche d'un logement. D'autres pistes pourraient être explorées par la possibilité de mettre en place des constructions légères sur des secteurs dédiés.

La demande des petits logements à bas niveau de loyer (PLAI) est particulièrement importante sur la commune de Châteaulin.

Le pourcentage de logements sociaux pourrait être plus volontariste sur le pôle structurant pour répondre aux enjeux identifiés par les élus de manque de logements. (Recommandation n°1).

La CCPCP s'attache à maintenir une possibilité d'habitat en milieu rural en ayant identifié de nombreux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N (potentiel de 300 logements sur la durée de vie du PLUiH (15 logements par an). Cette orientation est cependant à tempérer par les restrictions de la CDPENAF et/ou de la CDNPS sur la possibilité de logements supplémentaires en campagne.

Au vu des données chiffrées, la CCPCP s'engage sur une meilleure maîtrise de son urbanisation. Les élus ont recherché le meilleur scénario alliant la situation existante, les projets économiques attendus, la « jeunesse » de l'intercommunalité, la volonté de disposer d'un nouveau document d'urbanisme applicable à l'ensemble des communes (6 sont en RNU et 3 en cartes communales).

La CCPCP se place dans la perspective de la loi ZAN. Le PLUiH est un document étape par rapport à cette loi et la CCPCP ne dispose pas à ce stade de la procédure, de l'ensemble des éléments lui permettant d'être en parfaite adéquation avec les objectifs de la loi ZAN (objectifs chiffrés et territorialisation par commune).

Le PLUiH prévoit une consommation foncière de 123 hectares pour la période 2021-2041, la trajectoire ZAN impliquant théoriquement une consommation foncière limitée à 108 hectares, ce qui représente une diminution importante des surfaces précédemment ouvertes à l'urbanisation.

Cet écart est relativement faible et concerne principalement la deuxième période (2031-2041).

Aussi, à partir de l'application de ce nouveau PLUiH, il est important que la CCPCP assure un suivi de sa consommation réelle de foncier pour l'habitat et pour l'activité économique et qu'elle procède aux ajustements nécessaires au cas où la croissance démographique attendue ne serait pas confirmée, lors de la future mise en compatibilité du document avec le SCot du Pays de Brest et dans les délais fixés pour la mise en œuvre de la loi Climat Résilience. Cet ajustement portera notamment sur le phasage des zones AU voire de leur réduction. (Recommandation n°2).

La mobilisation des surfaces urbanisables est traduite par la mise en place d'OAP. La densification est priorisée dans toutes les communes et les extensions sont mesurées.

Une OAP est déclinée pour chaque opération en secteur stratégique et en secteur d'extension urbaine pour encadrer les projets.

Les densités annoncées bien que conformes au SCoT et au SRADDET pourraient être supérieures notamment en introduisant des formes urbaines diversifiées avec le recours au petit collectif.

Les surfaces dédiées au développement économique sont localisées essentiellement à Châteaulin (ZA du Pouillot/Lopars) et Lothey avec des projets identifiés et pour certains déjà commencés. Cette répartition correspond aux perspectives de développement de nouvelles activités, à l'OAP thématique "équipement commercial, artisanal et logistique".

Chaque OAP a fait l'objet d'une expertise environnementale.

L'OAP Paysage formalise un certain nombre de prescriptions. Les permis d'aménager devront être suffisamment précis, pour assurer la protection/restauration des linéaires existants et la mise en place de nouveaux linéaires boisés en limite de parcelle, ainsi que le « traitement de qualité » des espaces libres et des aires de stationnement.

La communauté de communes a hérité de situations disparates en matière d'assainissement, et elle a engagé l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle intercommunale. Ce schéma devra être approuvé et intégré dans les meilleurs délais dans le PLUiH.

Le volet assainissement du rapport de présentation du PLUi H arrêté, devrait être complété en identifiant les projets de rénovation des STEP et du réseau.

En accord avec le PADD, la programmation de l'urbanisation doit être en parfaite adéquation avec la problématique de l'assainissement. Il n'est pas envisageable de classer une zone en 1AU, si l'état et les performances du couple réseau/station ne le permettent pas et le basculement en 2AU devra être la règle. Ceci fera l'objet de la Réserve n°2.

S'agissant des mobilités, la CCPCP va s'engager dans la réalisation rapide d'un plan de mobilité qui permettrait d'appuyer la démarche du PLUi et du PLH à l'échelle des 17 communes et de promouvoir des mobilités respectueuses de l'environnement. Ceci fera l'objet de la recommandation n°3.

Sur les aspects réglementaires du document qui ont fait l'objet de nombreuses demandes, la CCPCP a répondu de façon individuelle et argumentée à l'ensemble des observations du public et des PPA.

Des critères objectifs pour la délimitation de l'enveloppe urbaine auraient pu être définis, ceux-ci étant de nature à apporter des réponses plus précises aux observations et/ou interrogations émises.

La CCPCP s'engage à communiquer sur le contexte réglementaire qui s'impose aux collectivités en matière de consommation d'espace et de respect de la Loi Littoral.

Les dispositions relatives à l'aspect des constructions à Châteaulin risquent de compromettre des projets architecturaux contemporains économes en énergie et moins coûteux que les formes traditionnelles. Une certaine souplesse pourrait être apportée à cette disposition notamment dans les secteurs d'OAP. Ceci fera l'objet de la recommandation n°4.

Les mesures en faveur de la transition énergétique reflètent une démarche volontariste dans la lutte contre le changement climatique.

En conclusion, la commission estime que ce projet de PLUi-H complété et ajusté, sans remettre en cause son économie générale, peut répondre aux multiples enjeux du territoire en faveur notamment de l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant l'environnement. Ce projet prend en compte l'évolution de la législation avec une trajectoire à terme vers le Zéro Artificialisation Nette.

## La commission émet un avis FAVORABLE au projet de PLUi-H

### Assorti de 2 réserves et de 4 recommandations.

RÉSERVE 1 : Mettre en œuvre des outils de suivi, comprenant tous les indicateurs sur l'évolution démographique du territoire, l'évolution de l'emploi, la consommation du foncier et les autorisations d'urbanisme. Réaliser une évaluation de l'évolution démographique lors du bilan à mi-parcours du PLH soit à 3 ans.

RÉSERVE 2 : Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU à la réalisation de la conformité des équipements épuratoires.

Recommandation 1 : Mettre en place une politique volontariste de production de logements sociaux sur le pôle structurant pour répondre aux enjeux de manque de logements identifiés par les élus.

Recommandation 2 : Ajuster le phasage des zones AU (voire suppression de certaines) en lien avec la croissance démographique attendue au moment de l'évaluation du document.

Recommandation 3 : Lancer la réalisation du plan de mobilité à l'échelle intercommunale.

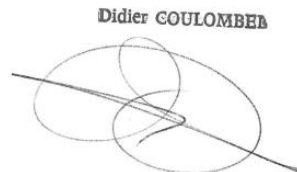
Recommandation 4 : Apporter une souplesse dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sur le centre urbain, notamment sur les secteurs d'OAP qui privilégient une opération d'ensemble dans le cadre des prescriptions de l'OAP thématique « paysage ».

A Châteaulin, le 25 octobre 2024,

Anne RAMEAU  
Présidente de la commission



Didier COULOMBEL  
Membre Titulaire



Sylvie CABARET  
Membre Titulaire

