

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN-CHATEAULIN-PORZAY



**ENQUÊTE PUBLIQUE 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 1 / RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête :

Présidente : Anne RAMEAU
Membres titulaires : Sylvie CABARET
Didier COULOMBEL

Table des matières

Table des matières

1- Généralités	6
1-1 La Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.....	6
1-2 Objets de l'enquête	7
1-2-1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH)	7
1-2-2 L'abrogation des cartes communales	7
1-3 Historique et cadre réglementaire	7
1- 4 Glossaire	9
2 Le projet.....	11
2-1 Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement	11
2-1-1 Le contexte paysager et le contexte urbain.....	11
2-1-2 La dynamique socio-démographique.....	15
2-1-3 Le parc de logements	17
2-1-4 Le marché de la construction et de l'habitat	19
2-1-5 Le développement économique	20
2-1-6 Équipements et services	24
2-1-7 Les commerces.....	26
2-1-8 Mobilités et déplacements	26
2-2 L'état initial de l'environnement.....	28
2-2-1 Environnement naturel	28
2-2-2 Patrimoine bâti et cadre de vie.....	35
2-2-3 Gestion des ressources	37
2-2-4 Risques et nuisances	41
2-3 Traduction des choix	45
2-3-1 Prévisions démographiques et économiques, choix retenus	45
2-3-2 Le PADD et sa compatibilité avec les documents supra communaux	48
2-3-3 Le Programme d'Aménagement et d'Orientation : le volet Habitat	53
2-3-4 Les OAP thématiques	55
2-3-4 Les OAP sectorielles	62
2-3-6 Le règlement	64
2-3-7 Les STECAL et les changements de destination	70
2-3-8 Articulation du plan avec la loi Littoral	71
2-4 Incidences du projet : expertise environnementale	72
2-4-1 Expertise environnementale	73

2-4-2 Modalités d'évaluation	78
2- 5 Bilan de la concertation.....	79
2-5-1 Modalités de la concertation :	79
2-5-2 Synthèse et prise en compte des observations recueillies	79
2-6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).....	81
2-6-1 Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés	81
2-6-2 Qualité de l'évaluation environnementale	81
2-6-3 Prise en compte de l'environnement par le projet.....	82
2-7 Avis des personnes Publiques Associées.....	83
2-7-1 Établissement Public de Gestion et d'Aménagement de la baie de Douarnenez (EPAD)	83
2-7-2 Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère	83
2-7-3 Commission Locale de l'Eau / SAGE Aulne.....	83
2-7-4 CCI Métropolitaine Bretagne Ouest.....	83
2-7-5 Parc Naturel Régional d'Armorique	83
2-7-6 L' Institut National de l'Origine et de la qualité INAO / Unité Territoriale Ouest.....	83
2-7-7 Chambre d'Agriculture du Finistère.....	83
2-7-8 Pôle métropolitain du Pays de Brest.....	84
2-7-9 CDPENAF	84
2-7-10 Préfet du Finistère.....	85
2-7-11 Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)	86
2-8 Avis formulés par les 17 communes.....	86
2-9 Composition du dossier	88
3 Déroulement de l'enquête	90
3.1 Phase préalable à l'enquête	90
3.1.1 Désignation de la commission d'enquête	90
3.1.2 Réunions avec le maitre d'ouvrage	90
3.1.3 Rédactions arrêté et avis d'enquête	90
3.1.4 Présentation du projet et visite sur place	91
3.1.5 Publicité de l'enquête.....	92
3.1.6 Paraphe des dossiers et registres, information des secrétaires de mairie.	92
3.1.7 Participation du public par voie électronique	92
3.2 Phase d'enquête publique.....	93
3.2.1 Mise à disposition de l'information.....	93
3.2.2 Déroulement des permanences	93
3.2.3 Clôture de l'enquête.....	93
3.3 Phase à l'issue de l'enquête	93

3.3.1 Bilan comptable de l'enquête	93
3.3.3 Procès-verbal de l'enquête.....	99
3.3.4 Mémoire en réponse	99
3.3.5 Remise du rapport.....	99

1- Généralités

1-1 La Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay

Occupant une surface de 426,89 km², la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay regroupe 17 communes. Elle 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.

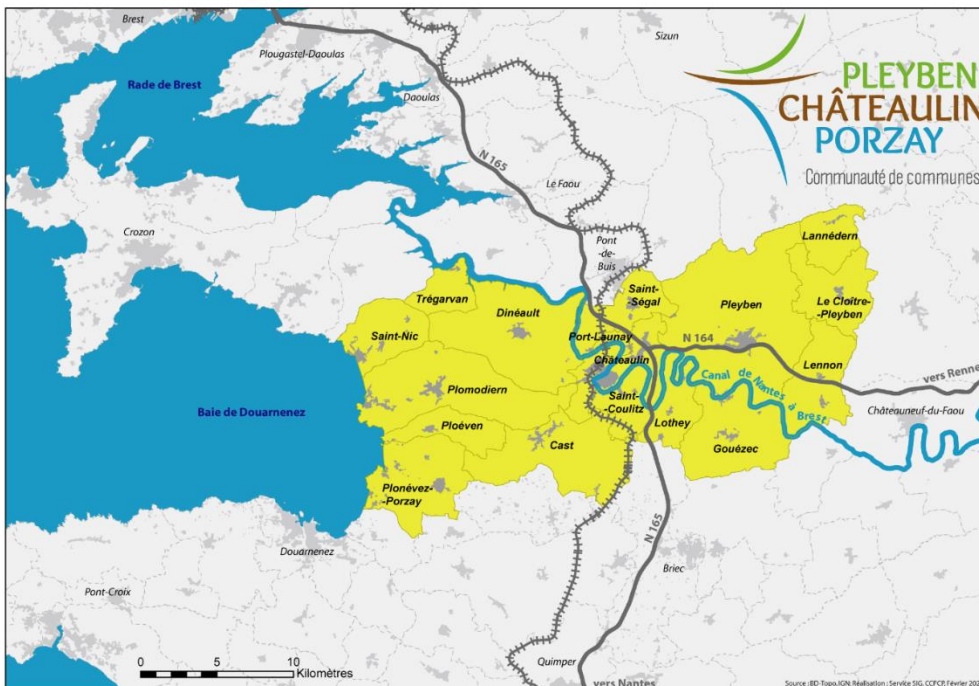
La CCPCP est issue de la fusion en janvier 2017, de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay, de la Région de Pleyben et de la commune de Saint Segal.

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.

1-2 Objets de l'enquête

1-2-1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH)

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.¹

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.

1-2-2 L'abrogation des cartes communales

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 communale² ; 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-Ségal.

La CCPCP est compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu, et carte communale. Le 6 novembre 2018, la communauté de communes a prescrit l'élaboration de son PLUiH. L'enquête publique unique porte à la fois sur l'approbation du PLUiH et sur l'abrogation des cartes communales. Ces deux objets feront l'objet de conclusions séparées.

1-3 Historique et cadre 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.

Les principes généraux d'un PLU sont fixés par l'article L.101-1 du code de l'urbanisme : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

L'article L101-2 du code de l'urbanisme énonce les principes qui encadrent l'action des collectivités en matière d'urbanisme :

- L'équilibre entre le développement urbain, la préservation des espaces naturels, la protection du patrimoine culturel, les besoins en mobilité,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,

¹ 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.

² 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 » :

- La prévention des risques naturels et technologiques,
- La lutte contre l'artificialisation des sols,
- La lutte contre le changement climatique,
- La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Les PLU créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de **décembre 2000** ont considérablement évolué au fil des réformes.

La loi d'engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du **12 juillet 2010** a modifié plusieurs aspects du PLU, notamment en prescrivant 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** a instauré le transfert automatique de la compétence en matière de PLU des communes aux communautés de communes et communautés d'agglomération.

Les PLU sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie...

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du **13 octobre 2014** redéfinit les possibilités d'extension et les changements de destination dans les zones rurales.

La loi de 2020-1525 du **7 décembre 2020** d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) a modifié des dispositions en matière de droit de l'environnement et de procédures. Elle institue notamment l'évaluation environnementale systématique des PLU.

En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la loi 2021-1104 du **22 août 2021** Climat et résilience, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

La loi 2023-630 du **20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, a accordé un délai supplémentaire pour décliner les objectifs de réduction par deux du rythme de l'artificialisation des sols d'ici 2031 dans les PLU, soit avant le 22 février 2028.

La loi 2023-175 du **10 mars 2023** relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) a prévu 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** 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.

Quand un PLUi vient à remplacer des cartes communales existantes celles-ci doivent être abrogées selon la procédure utilisée pour leur élaboration. Leur abrogation est donc soumise à enquête publique. Selon l'article R163-10 du code de l'urbanisme lorsque la carte communale est abrogée afin d'être remplacée par un plan local d'urbanisme, la délibération portant abrogation de la carte communale prévoit qu'elle prendra effet le jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme deviendra exécutoire.

A l'issue de l'enquête publique unique, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, l'abrogation des cartes communales des communes concernées sont susceptibles d'être modifiés pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique unique et des avis des personnes publiques associées.

Les dossiers éventuellement modifiés seront soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCPCP.

La procédure d'abrogation des cartes communales des communes concernées sera ensuite finalisée par arrêté préfectoral.

1- 4 Glossaire

Ae	Autorité environnementale
ALUR (loi)	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANAH	Agence Nationale de l'habitat
BASOL	Base des sols pollués
BCAE	Bonnes conditions agricoles et environnementales
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels
CLE	Commission Locale de l'Eau
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DDRM	Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
E.P.	Enquête publique
EBC	Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer
EHPAD	Établissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes
ENR	Énergies Renouvelables
ENS	Espaces Naturels Sensibles
EPAB	Établissement public de gestion et d'aménagement de la baie de Douarnenez
EPAGA	Établissement public d'aménagement et de gestion du bassin versant de l'Aulne
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ER	Emplacements Réservés
ERC	Éviter réduire Compenser
ESAT	Établissement et service d'accompagnement par le travail
FSH	Fonds Social Habitat
ICPE	Installation classée pour l'environnement
LLS	Logements locatifs sociaux
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Loi ELAN	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
Loi SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH-RU	Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PAPI	Programme d'Action et de Prévention contre les Inondations
PCAET	Plan Climat-Air-Énergie Territorial.
PDH	Plan Départemental de l'Habitat

PDIR	Plan Départemental des Itinéraires de promenades et de Randonnées
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PGRI	Plan de Gestion des Risques Inondation
PLAV	Plan algues vertes
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PNRA	Parc Naturel Régional d'Armorique
PPI	Programme Particulier d'Intervention
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRi	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRt	Plan de Prévention des Risques technologiques
RE	Règlement Écrit
RG	Règlement Graphique
ROE	Référentiel d'obstacles à l'écoulement
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SARE	Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique
SAU	Surface Agricole Utile
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAEP	Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDGEP	Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRE	Schéma Régional Éolien
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEU	Station de Traitement des Eaux Usées (= STEP)
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TMD	Transport de Matières Dangereuses
ZA	Zones d'Activités
ZAR	Zone d'action renforcée
ZH	Zones Humides
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 - directive Oiseaux)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000 - directive Habitat Faune Flore)

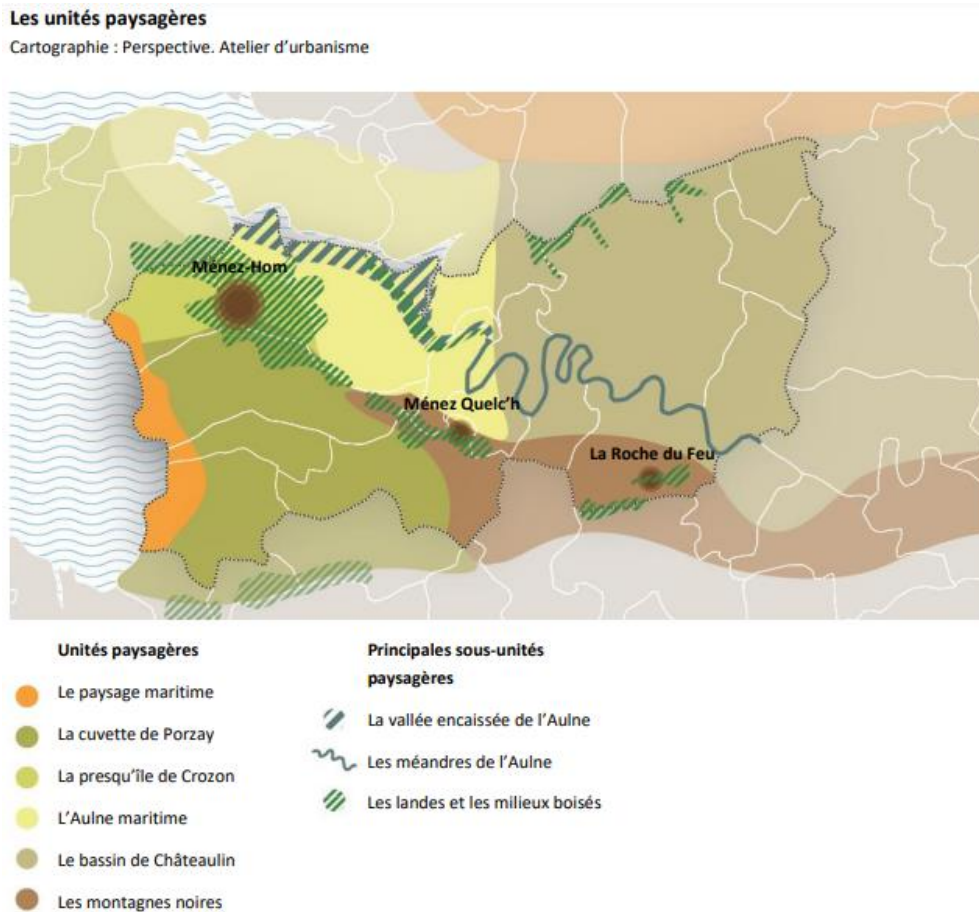
2 Le projet

2-1 Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement

2-1-1 Le contexte paysager et le contexte urbain

Contexte paysager

Le territoire est caractérisé par sa forte proximité à la nature, à l'agriculture, à la mer et à l'Aulne. Il est structuré par la ligne de crête formée par le grès armoricain (Menez-Hom, et petites collines des monts d'Arrée) et partagé entre six grandes unités paysagères, qui dépassent les limites intercommunales :



- Le paysage maritime :

Il présente une alternance de grandes plages de sable, de dunes et de pointes rocheuses. Le relief est peu marqué, le paysage ouvert, permettant les vues lointaines. L'agriculture s'y maintient et s'étend jusqu'au bord de mer. La côte reste en partie préservée mais le paysage évolue avec le développement du tourisme et de l'habitat : parcs résidentiels de loisirs ou de campings, développement de hameaux situés à proximité immédiate du rivage (Pentrez à Saint-Nic, pointe de Tal Ar Grip à Plomodiern).

- La cuvette de Porzay :

Elle constitue un amphithéâtre ouvert à l'ouest aux vents littoraux. Le relief s'accroît à la périphérie de la cuvette et offre des vues lointaines. Le paysage est caractérisé par la présence de plusieurs bourgs (Plomodiern, Ploéven, Cast, Plonévez-Porzay, Dinéault) et par l'importance des surfaces agricoles avec un bocage résiduel, plus marqué à l'ouest. L'exposition aux vents d'ouest est peu favorable aux boisements. On les retrouve essentiellement dans les pentes des vallées et des vallons et au niveau des contreforts du Menez-Hom. Les bâtiments agricoles, les éoliennes, le développement d'un habitat pavillonnaire en continuité des bourgs et autour de hameaux ont un impact fort sur le paysage rural.

- La presqu'île de Crozon :

Le Ménez-Hom marque l'entrée de la presqu'île de Crozon. La qualité de cette unité paysagère est reconnue par la mise en place de mesures de protection et de gestion et par la réalisation d'inventaires environnementaux. Elle est caractérisée par un maillage bocager très lâche, la présence de conifères sur les pentes, et au sommet, un paysage de landes très ouvert, offrant un point de vue de grande qualité.

- L'Aulne maritime

Les points hauts offrent des perspectives sur les paysages agricoles et les unités paysagères voisines. L'Aulne maritime forme l'estuaire de l'un des plus grands fleuves côtiers de Bretagne. L'influence des marées modifie le paysage par la présence de vasières. Les versants concaves sont hauts (plus de 100 mètres), abrupts et boisés, les versants convexes sont évasés et cultivés.

Aux abords de l'Aulne, l'agriculture semble en déprise. Les boisements s'intensifient et le phénomène d'enrichissement contribue à la fermeture des paysages. Sur le reste de l'unité, l'agriculture se maintient et de nouveaux bâtiments sont créés, certains constituant des éléments peu valorisants pour le paysage.

A noter la présence à l'est, de la RN 165, entaille visible au milieu des ondulations des collines.

Les espaces agglomérés sont plutôt de petite taille, avec une forte imbrication de la mer dans le paysage urbain (présence de cales et mouillages pour la petite plaisance).

- Le bassin de Châteaulin

Il est délimité par les monts d'Arrée au nord et les montagnes noires au sud et caractérisé par un relief modéré et une homogénéité forte.

L'agriculture s'est maintenue sur les plateaux avec des champs de grande taille au maillage bocager déstructuré. Du fait des paysages ouverts, on voit apparaître de grands bâtiments agro-industriels, des infrastructures avec silos et aussi des bâtiments d'élevages le plus souvent implantés à proximité du bâti agricole ancien. Les fonds de vallons sont boisés.

L'Aulne canalisée constitue un élément majeur du patrimoine paysager : elle se caractérise par une succession d'écluses et un chemin de halage souligné par des alignements plus ou moins continus de peupliers.

Le territoire est marqué par la présence de nombreux hameaux et villages présentant peu d'extension pavillonnaire.

A noter la présence d'industries agroalimentaires localisées le long de la RN 164 qui est un axe majeur de découverte des paysages.

- Les Montagnes Noires :

Cette unité est formée par une chaîne de collines peu élevées, orientées est-ouest, constituées d'affleurements rocheux sur lesquels se développent des végétations diversifiées. Les lignes à haute-tension sont très présentes dans le paysage. On y retrouve des boisements de résineux entre lesquels subsistent des parcelles cultivées et des portions de bocage relativement denses.

L'agriculture se maintient, les bâtiments agricoles se modernisent et on voit apparaître des nouvelles grandes infrastructures dans le paysage.

Les villages présentent peu d'extension pavillonnaire mais des constructions récentes ne s'intègrent pas toujours bien à la topographie.

Contexte urbain

Historiquement, l'urbanisation s'est structurée par un réseau de voies bien constitué. Châteaulin/Port-Launay et Pleyben, situés le long des voies reliant Brest, Quimper et Carhaix se sont développés alors que les autres bourgs sont restés de taille modeste.

La dispersion de l'habitat rural est une caractéristique régionale avec une répartition hétérogène des hameaux et des écarts suivant la topographie, les éléments naturels et la nécessité d'utiliser au mieux les terres agricoles en réservant les terres moins fertiles pour la construction.

L'exode rural et la concentration de la population dans les centres urbains et le long du littoral ont profondément marqué les paysages dans la seconde moitié du 20^e siècle. Le développement du tourisme a favorisé l'implantation des habitations et des campings le long du littoral.

Aujourd'hui, la structuration du territoire est largement assurée par Châteaulin, dont le rayonnement est intercommunal. La commune s'est développée grâce à sa situation de fond de ria, l'arrivée du chemin de fer et sa désignation comme sous-préfecture. Localisée au centre du territoire, elle apporte une réponse aux principales attentes des habitants du Pays de Châteaulin aussi bien en termes d'équipements, que de commerces, de services et d'emplois.

L'évolution du contexte urbain

On observe trois principales formes urbaines originelles, liées au développement des bourgs et des contraintes géomorphologiques.

- Village « groupé » ou « tas » (développement globalement concentrique autour d'un espace central) : bourgs de Plomodiern, Plonévez-Porzay, Trégarantec, Saint-Ségal, Saint-Coulitz, Lothey, Lennon et du Cloître-Pleyben.
- « Village-rue » (développement linéaire en formant un couloir urbanisé) : bourgs de Saint-Nic, Ploéven, Dinéault, Cast, Châteaulin, Port-Launay, Gouézec et Lannédern.
- « Village étoile » (développement le long de plusieurs voies qui partent de part et d'autre du noyau central) : centre de Pleyben.

En l'espace d'un siècle, le paysage urbain s'est considérablement modifié sous l'influence de la pression démographique, des coûts du foncier, de l'implantation de zones d'activités économiques et de la place croissante faite à la voiture. Le phénomène d'étalement urbain est partagé, à des degrés divers, par l'ensemble des communes

- Le centre de Châteaulin s'est étendu le long des axes de communication et sur les versants produisant une forme urbaine relativement compacte. L'urbanisation s'est effectuée par vagues successives de lotissements, principalement sous forme d'habitat pavillonnaire. L'accroissement de la zone urbanisée tend à réunir Châteaulin et Port-Launay initialement séparés par des espaces agricoles.
- Sur plusieurs communes, l'urbanisation récente s'est effectuée de manière linéaire, le long des voies principales (Saint-Nic, Cast, Lannédern et Port-Launay), en lien avec un facteur contraignant les constructions (relief, présence d'un cours d'eau).
- Sur la majorité des autres communes, l'urbanisation s'est faite de manière diluée autour des bourgs mais aussi parfois à l'extérieur des bourgs aboutissant à un mitage important, une discontinuité du bâti laissant de vastes espaces libres à proximité immédiate du centre bourg alors que de nombreux espaces bâtis en sont éloignés.

Deux cas particuliers sont identifiés sur le littoral.

- La commune de Plomodiern présente un développement diffus en « toile d'araignée », réalisé sans organisation, le long des voies secondaires et sans épaisseur.
- Le bourg de Plonévez-Porzay s'est développé sur un modèle concentrique, il s'étend de manière homogène autour de son centre avec une consommation d'espace mieux maîtrisée et un accès facile aux services notamment par le biais d'axes de circulation doux.

Le développement des centres ruraux s'est globalement fait dans le respect des espaces de nature en ville : coulées vertes intégrées dans le tissu urbain, place importante réservée aux jardins, parcelles agricoles insérées dans le tissu des bourgs. Les extensions récentes ont modifié la forme initiale des bourgs et sont souvent peu intégrées au paysage. Les entrées de ville sont de qualité variable et l'urbanisation linéaire récente tend sur certains secteurs, à restreindre les espaces de respiration entre deux espaces urbains.

Sur les communes littorales, les coupures d'urbanisation jouent un rôle essentiel dans la valorisation paysagère, l'aération et la structuration des espaces bâtis mais également dans le fonctionnement des milieux naturels.

Typologie et diagnostic

Le paysage urbain de l'agglomération de Châteaulin se caractérise par une géographie marquée entre les rives de l'Aulne, le promontoire du Château et les versants urbanisés. Le noyau ancien est très identifiable : la rive

gauche présente un patrimoine bâti remarquable, notamment le quartier Notre-Dame (maisons du 17^e siècle), le Vieux-Bourg ou les quais (front bâti aux façades ordonnancées selon une architecture néo-classique).

En dépit de sa qualité architecturale et patrimoniale, le centre de Châteaulin présente plusieurs difficultés et la dynamisation du centre urbain est un enjeu majeur. Plusieurs actions ont été engagées : promotion de l'activité économique locale, végétalisation des espaces publics, augmentation des espaces de rencontre, amélioration du confort et de la sécurité des espaces publics. D'autres leviers sont à prendre en compte : limitation de l'évasion commerciale à l'échelle de la ville, réflexion sur la localisation des services publics et des équipements, reconquête des bâtiments vacants et dégradés, mise en valeur du patrimoine bâti, mise en œuvre d'une politique foncière pour reconquérir les espaces stratégiques, réflexion sur la multimodalité, etc. En termes de cadre de vie, le potentiel repose notamment sur la clarification des fonctions urbaines selon les échelles du centre (centre historique, centre urbain, espaces périphériques). La présence du canal au cœur du centre est un atout qui gagnerait à être valorisé.

Lors de l'étude d'attractivité du centre-ville en 2020, les principaux enjeux identifiés en matière de paysage sont :

- La préservation de la forme urbaine compacte et dense de l'agglomération, notamment par la maîtrise du développement urbain de la rive droite ;
- La protection et la mise en valeur des points de vue sur le site urbain depuis les itinéraires routiers ou les promontoires ;
- La limitation du développement linéaire le long des axes routiers ;
- La sauvegarde et la valorisation des coulées vertes ainsi que les espaces publics ;
- La création de talus et de haies en limite de l'espace agricole pour favoriser les insertions paysagères ;
- La mise en valeur des entrées de ville.

Dans les autres bourgs et les principaux villages ou hameaux, le tissu traditionnel est cantonné aux places des églises ou aux rues y accédant, avec des éléments repères tels que les églises ou des places et une présence plus ou moins dense de commerces ou de services en rez-de-chaussée.

Le bâti est essentiellement constitué de maisons de ville mitoyennes et d'une hauteur modeste. Il est implanté sur des parcelles en lanière avec jardin à l'arrière, le plus souvent aligné sur la voie et sans retrait par rapport aux limites séparatives. L'image qui s'en dégage est plutôt minérale. Là où ce tissu urbain est moins présent, la trame est plus lâche et aérée, donnant une atmosphère plus rurale aux bourgs.

On a assisté à un développement d'un habitat individuel diffus qui a mité le paysage, sans lien avec l'activité agricole. L'attrait du littoral a notamment favorisé le développement de cette forme d'habitat. Il s'agit le plus souvent de maisons individuelles implantées les unes à côté des autres, au gré de la vente de terrains constructibles par des particuliers. Le bâtiment est situé au milieu de parcelles souvent de grandes superficies.

Les lotissements sont des quartiers à vocation exclusivement résidentielle avec prédominance des maisons individuelles, le plus souvent construites en milieu de parcelle. Les opérations plus récentes intègrent parfois des constructions en semi-mitoyenneté, mais très rarement des petits collectifs. Une uniformisation des constructions s'opère, accélérée par la mise en place de règlements d'urbanisme homogènes et contraignants quel que soit le contexte local. L'espace public est généralement réservé aux voiries et aux places de stationnement. Des espaces tels que des aires de jeux, placettes, jardins, etc. ou des cheminements piétons sont de plus en plus présents dans les aménagements. Implantés en périphérie du tissu aggloméré, ils contribuent à l'uniformisation et la banalisation des franges et des entrées des bourgs. Ils en réduisent parfois fortement le caractère rural.

Mémoires d'une culture rurale à caractère agricole, les écarts et hameaux constituent des éléments à forte valeur patrimoniale. Leur noyau d'origine constitué d'un ou de plusieurs corps de fermes, bien que parfois rattrapé par une urbanisation récente de type pavillonnaire et par des constructions agricoles modernes, a perduré jusqu'à aujourd'hui.

La campagne connaît une dynamique de réhabilitation de ces ensembles, très appréciés pour leur situation isolée.

Les zones d'activités économiques sont généralement situées en bordure des principaux axes routiers. Leur traitement paysager et leur qualité architecturale sont souvent médiocres et elles ont un réel impact sur les paysages.

Concernant les espaces urbanisés des communes littorales, le PLUiH identifie huit agglomérations correspondant aux bourgs des six communes littorales, Pentrez (Saint-Nic) et Ty Vougeret (Dinéault). Le SCoT liste un village (Croaz Diben à Plomodiern) et un secteur déjà urbanisé (Saint-Anne-la-Palud à Plonévez-Porzay).

<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un habitat dispersé, signature historique de l'urbanisation de la Bretagne. Un phénomène qui s'est peu à peu accentué le long du littoral. - Une image valorisée du territoire : des grands paysages de qualité, une image rurale maintenue, une position littorale, une centralité historique affirmée - Des éléments paysagers qui participent toujours à l'identité rurale et littorale du territoire mais une urbanisation récente qui tend à banaliser le paysage, avec une prise de conscience inégale de l'altération des paysages. 	<p>Enjeux retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels, dans le milieu rural et le long du littoral. Valoriser les perspectives sur le grand paysage et les paysages emblématiques. - Assurer le maintien de la nature en ville et la porosité entre espace urbanisé et espace cultivé. - Maintenir les silhouettes urbaines, limiter le développement linéaire, traiter la transition entre les espaces urbanisés et les milieux agricoles et naturels au niveau des franges et des entrées de ville. - Maintenir et affirmer l'identité de ville de Châteaulin, afin de conforter son rôle de pôle structurant dans l'armature territoriale.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2-1-2 La dynamique socio-démographique

Les données ci-dessous sont issues du rapport de présentation. Elles ne couvrent pas la période récente.

La CCPCP est la plus modeste des communautés du Pays de Brest organisée autour de Châteaulin, la ville centre. Elle est principalement constituée de petites communes (9 ont moins de 1000 habitants).

La CCPCP a gagné près de 2000 habitants entre 1999 et 2016 (+10,5 %) soit une croissance annuelle moyenne de 0,60 %, expliquée par un phénomène de périurbanisation qui se fait de plus en plus loin de la métropole Brestoise.

Le solde naturel est resté négatif sur la même période (- 0,19 % par an en moyenne).

La tendance actuelle est néanmoins à un ralentissement de la dynamique démographique. D'une croissance moyenne de 0,9 % entre 1999 et 2006, la croissance est descendue à 0,2 % entre 2011 et 2016.

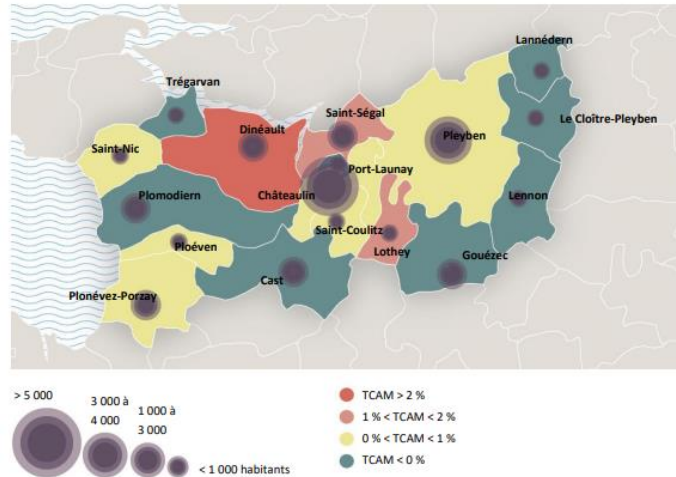
Le gain de la population a été divisé par quatre sur la période récente.

La croissance démographique s'est effectuée de manière contrastée selon les communes :

- Entre 1999 et 2011, ce sont les communes rurales qui se sont le plus développées en concentrant environ 75,5 % du gain démographique du territoire communautaire.
- Entre 2011 et 2016, l'accueil des nouveaux habitants s'est porté sur Châteaulin, Pleyben et Dinéault, confortant un dynamisme sur les gros bourgs bénéficiant d'une attractivité plus large du fait des services et commerces. La commune de Dinéault explique sa dynamique par l'accueil de nouveaux militaires à la caserne Ty Vougeret.
- Les communes rurales n'ont pas toutes évolué de la même façon. Saint Ségal et Lothey ont bien résisté à la baisse récente du fait de la mise en œuvre de lotissements communaux et de leur proximité avec la RN 165. Les autres communes présentent un solde migratoire négatif entre 2011 et 2016.
- La population des communes littorales s'érode. Après avoir connu un gain démographique entre 1999 et 2011, elles ont perdu des habitants sur la période récente 2011-2016. Un léger gain est à nouveau constaté entre 2014 et 2020. Le déficit d'attractivité résulte de l'éloignement du réseau routier et d'une pression

immobilière forte qui rend difficile l'installation de jeunes ménages. En revanche, l'accroissement de la population est significatif en période estivale (24 000 touristes sont accueillis en été sur les quatre principales communes littorales) créant des besoins particuliers pour ces communes.

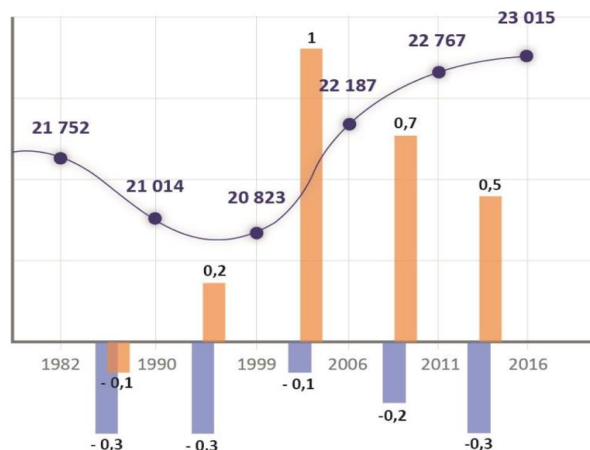
Le poids démographique des communes et le taux de croissance moyen annuel (TCAM) entre 2011 et 2016
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme



Evolution du nombre d'habitants

Source : Insee

- Habitants de la CCPCP
- Solde migratoire
- Solde naturel



La CCPCP subit un exode des jeunes actifs principalement entre 30 et 44 ans. En revanche, le nombre de personnes seules et de couples sans enfants a augmenté entre 2006 et 2016 avec une tendance confirmée selon les données INSEE 2020. Le centre urbain concentre une part importante des personnes seules.

Les communes rurales bénéficiant d'un solde migratoire positif entre 1999 et 2011 ont compensé le vieillissement de leur population. Ainsi la part des enfants de moins de 14 ans dans ces communes (17,7 %) est supérieure à celle des communes littorales (16,03 %) et celles du centre urbain (16,6%).

27,6 % des habitants de la CCPCP ont plus de 60 ans, phénomène plus marqué sur les communes littorales (34%) et le centre urbain (26,9%). L'évolution s'est accentuée sur les cinq dernières années sur les communes littorales.

Le nombre de ménages augmente. En 2020, il est de 10 209 alors que le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer (2,1 en 2016 équivalent à la moyenne du Finistère). Ce phénomène s'explique par l'allongement de la durée de vie et par la recomposition des ménages (monoparentalité, séparation...). Il peut traduire un vieillissement de la population résidente.

La CCPCP compte près de 10 920 actifs en 2016 dont 89,5 % ont un emploi avec une part importante d'ouvriers (26,2%) par rapport aux cadres (8,4%). Le revenu annuel médian est moins élevé que dans les autres communautés limitrophes.

Constats : <ul style="list-style-type: none"> - Un solde migratoire positif mais qui s'érode, un solde naturel négatif. - Une population âgée et vieillissante notamment dans les communes littorales - Un desserrement des ménages qui se poursuit, avec davantage de personnes seules et de couples sans enfant 	Enjeux retenus : <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le renouvellement démographique du territoire - Renforcer l'attractivité des polarités et offrir aux communes des perspectives de renouvellement de leur population - Anticiper les conséquences du vieillissement de la population et de l'évolution de la structure des ménages
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2-1-3 Le parc de logements

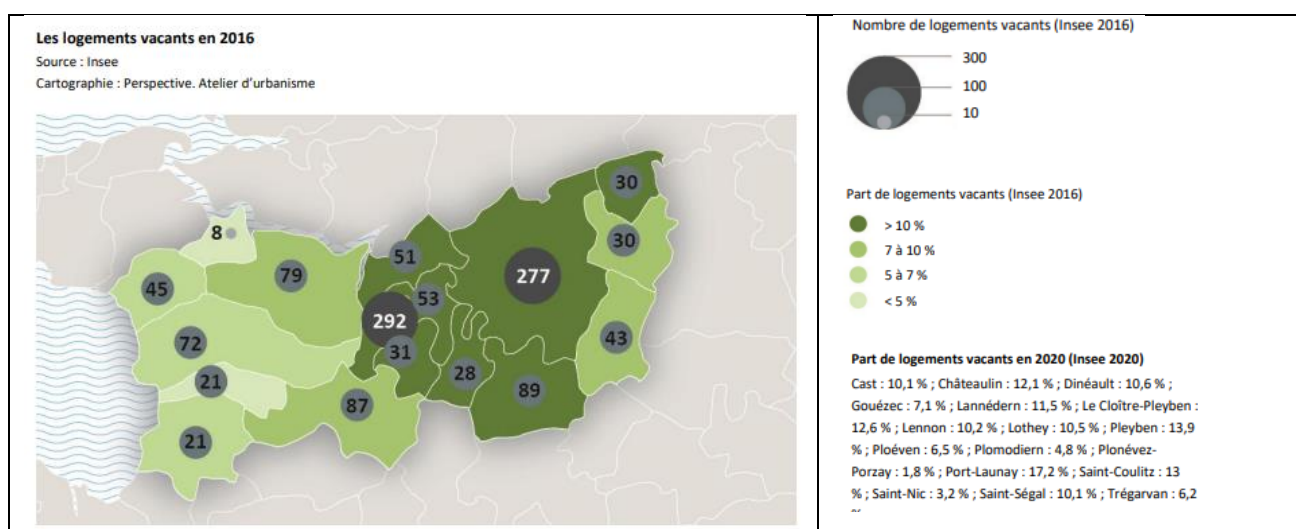
En 2016, la CCPCP comptait environ 13 620 logements soit une évolution de 20 % par rapport à 1999, surtout observée sur les communes rurales. En 2020, le nombre de logements est de 13 753.

Sur les dernières années, le rythme de construction s'est nettement ralenti. Le centre urbain semble mieux résister à la baisse de production. Quantitativement, la construction reste prédominante sur les communes littorales et rurales par rapport au pôle urbain.

L'augmentation de la construction et du nombre de logements n'a pas participé à l'accroissement de la population. Elle est venue compenser le desserrement des ménages et l'évolution de la structure du parc (résidences secondaires, vacance...).

En 2020, 2257 résidences secondaires sont recensées soit 16,4% du parc de logements. Elles sont concentrées sur les communes littorales où elles représentent 36 % du parc de ces communes. La commune de St Nic affiche à elle seule un taux de 60 % de résidences secondaires. La transformation en résidence principale au moment du départ en retraite est fréquente, accentuant ainsi le phénomène de vieillissement de la population de ces communes.

Le taux de vacance des logements est relativement élevé et en progression depuis 1999. En 2020, 1274 logements sont recensés vacants par l'INSEE soit 9,6 % du parc de logements. Le taux de vacance est plus important dans le centre urbain et à Pleyben, ces deux communes concentrant près de la moitié de la vacance du territoire. Pour mémoire, il est admis qu'un taux de vacance autour de 6 à 7 % est adapté à la nécessaire rotation et entretien du parc. A l'échelle de la CCPCP, la part de vacance dite structurelle de plus de 3 ans s'élève à 42 % très supérieure à la moyenne départementale (34 %). Souvent, ce sont des logements anciens difficilement mobilisables ou inadaptes.



Le parc de logement est assez ancien (70 % des logements datent d'avant 1982, date de mise en place des mesures d'amélioration des performances énergétiques). La part des logements construits avant 1949 est importante et représente 1/3 du parc des communes à dominante rurale. D'après l'agence de l'Energie du Pays de Brest, 44 % des logements appartiennent aux catégories E, F, G supérieurs à la moyenne bretonne. Ces logements constituent une cible potentielle en matière d'amélioration thermique. L'ancienneté du parc fait ressortir également des logements qualifiés de potentiellement indignes.

La structure du parc est dominée par la maison individuelle caractérisée par de grands logements souvent sous occupés. La construction récente reste marquée par cette prédominance en dehors du centre urbain où le parc de logements est plus diversifié ainsi qu'à St Nic du fait de la présence de résidences de tourisme.

On observe une majorité de propriétaires occupants. Le centre urbain accueille une part plus importante de locataires. La part des locataires HLM est proche de la moyenne départementale (9 %) avec une part de logés gratuitement de 2,7 % supérieure au Finistère (1%).

Le parc locatif privé est bien représenté et sa part est plus significative que l'offre locative sociale. On le retrouve principalement dans le centre urbain, à Pleyben, Lothey et St Nic.

Le taux de logements locatifs sociaux reste cependant élevé comparativement aux autres communautés du pays de Brest. 54 % des logements sociaux sont dans le centre urbain et la commune de Pleyben. Le parc est composé de 45 % de logements individuels et 55 % de logements collectifs.

Le parc locatif social

Source : PLH 2019 – 2024

	Logements locatifs publics	Logements locatifs privés conventionnés	Logements communaux
Cast	43	2	-
Châteaulin	546	11	23
Le Cloître- Pleyben	14	3	-
Dinéault	43	5	2
Gouézec	22	1	8
Lannédern	8	-	3
Lennon	12	7	-
Lothey	9	1	-
Pleyben	116	30	-
Ploéven	14	-	5
Plomodiern	77	1	-
Plonévez- Porzay	51	1	1
Port- Launay	23	6	-
Saint- Coulitz	22	-	1
Saint-Nic	32	1	-
Saint-Ségal	31	2	-
Trégarvan	-	1	-
TOTAL	1 063	72	47

La moitié du parc date d'avant 1990 et a donc majoritairement une étiquette énergétique au-delà du DPE C. Le parc social participe bien au parcours résidentiel des ménages, avec un taux de changement de locataires de 17,2 % en 2015. Les délais d'attente pour accéder à un logement sont relativement courts. Une demande plus forte est observée sur la commune de Plonévez-Porzay. Les communes de Châteaulin et Pleyben, du fait notamment de leur offre en services et équipements concentrent les demandes externes. Les demandeurs ont des ressources modestes. 78 % sont éligibles aux logements financés en PLAI (réservés aux personnes en situation de grande précarité) mais ceux-ci ne représentent que 2 % du parc soit 26 logements.

Les demandeurs sont en majorité des ménages d'une à deux personnes et relativement jeunes (42 % ont moins de 30 ans).

En ce qui concerne, l'accueil des personnes âgées en situation de dépendance, la CCPCP dispose sur son territoire de 4 EHPAD pour une capacité totale de 413 places (Châteaulin, Pleyben et Plomodiern) ce qui représente un taux d'équipement supérieur à celui du Finistère.

L'accueil des personnes handicapées est bien développé avec trois établissements situés à Châteaulin, Dinéault et Pleyben.

Pour l'accueil des jeunes, la CCPCP dispose d'une résidence étudiante de 50 logements à Châteaulin mais un besoin pour du logement temporaire se fait sentir.

Une aire d'accueil de 20 places est aménagée pour les gens du voyage à Châteaulin. Il n'existe pas d'aires temporaires.

Pour l'accès au logement des personnes en difficulté, la CCPCP ne dispose pas d'offres en hébergement d'urgence. Seule Châteaulin dispose d'un logement géré par le CCAS.

<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre de grands logements en maison individuelle, - Une vacance en augmentation, - Un parc locatif privé bien représenté, - Un parc ancien aux performances énergétiques défavorables, - Une bonne adéquation de l'offre locative sociale mais une faible représentation de logements à bas niveaux de loyer (PLAi), - Des personnes seules à faible ressource et un besoin en petits logements 	<p>Enjeux retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les typologies d'habitat (individuel groupé, collectif), - Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, développer une offre adaptée à ce public et réfléchir au devenir du parc ancien, - Diversifier les produits dans le locatif social, - Encourager l'amélioration de l'habitat et la remise sur le marché de logements vacants, - Réfléchir à l'équilibre résidences principales, résidences secondaires sur les communes littorales, - Encourager la rénovation énergétique du parc de logements.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2-1-4 Le marché de la construction et de l'habitat

L'activité de construction des logements est irrégulière en fonction de la conjoncture économique et des dispositifs de défiscalisation mis en place. Après une période de forte production entre 2003 et 2008 avec plus de 100 logements commencés par an sur la communauté de communes, elle faiblit à partir de 2012. Entre 2013 et 2017, deux fois moins de logements sont commencés par rapport à la période 2008-2012 (48 logements par an contre 117). Cette tendance semble se poursuivre aujourd'hui. La production est largement portée par la maison individuelle.

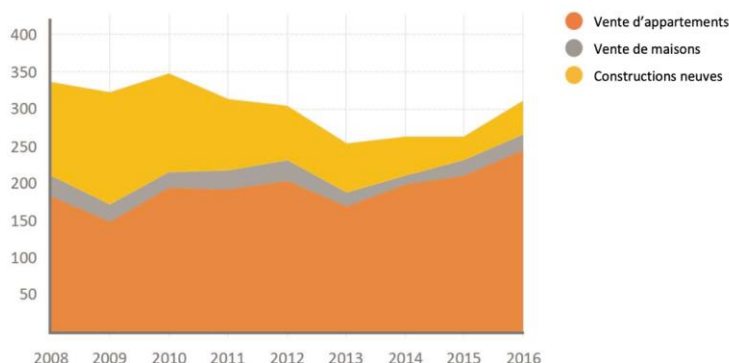
Le marché de l'occasion est relativement stable (200 transactions en moyenne par an) mais ne semble pas avoir d'impact sur l'arrivée de nouveaux habitants. Il est dynamique sur les communes de Pleyben, de Châteaulin et de Plomodiern. Les prix des maisons ont baissé de 27 % entre 2007 et 2014 avec des montants inférieurs à 150 000 euros. Les prix supérieurs à 250 000 euros sont rares et concernent les communes littorales. Ces données datent de 2015 et le dossier ne présente pas d'éléments plus récents notamment suite à la crise du covid.

Le profil des acquéreurs est plutôt des personnes de catégorie modeste et jeune.

Les prix des terrains ont augmenté en parallèle de la forte période de production entre 2004 et 2008. Depuis cette date, les prix ont baissé en moyenne de 21 % sur la CCPCP notamment dans le centre urbain et les communes rurales. Le prix s'est stabilisé sur les communes littorales. Le marché est aujourd'hui ralenti. La taille moyenne des terrains tend à baisser.

Evolution de la construction neuve et des ventes d'occasion

Source : Sit@del, DVF



En termes de consommation d'espace, 54 hectares ont été consommés pour la création d'habitat sur la période 2011-2021, soit une moyenne annuelle de 5,4 hectares. L'habitat individuel est le plus consommateur. La CCPCP a élaboré un référentiel foncier en 2023 sur les centres bourgs pour évaluer la capacité de production de logements en renouvellement urbain. Le potentiel identifié permet de répondre aux objectifs du SCoT en la matière. La majorité du potentiel se situe à Châteaulin, Pleyben et Plonévez-Porzay.

Les capacités de densification en dents creuses et en divisions parcellaires représentent un potentiel d'environ 430 logements dont 90 dans les villages et hameaux.

La CCPCP a approuvé un PLH en 2021 pour la période 2019-2024 dont un bilan à mi-parcours a été effectué. 162 logements ont été produits entre 2019 et 2021 (17 % des objectifs du PLH). Une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été réalisée. 22 logements locatifs sociaux ont été agréés (48% de l'objectif).

Constats : <ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique de construction réduite, - Des prix accessibles mais plus élevés sur les communes littorales, - Des surfaces de terrain assez grandes, - Un marché de l'occasion dynamique. 	Enjeux retenus : <ul style="list-style-type: none"> - Aider les communes en acquisition foncière, - Tendre vers une densité plus élevée en travaillant sur une diversité des formes urbaines, - Encourager le renouvellement urbain, - Favoriser la rénovation énergétique des logements acquis
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2-1-5 Le développement économique

Population active et l'emploi :

La CCPCP compte près de 11 000 actifs (10 916 en 2016 de 15 à 64 ans), avec près de 90 % (89,3) en emploi, soit 9.750 personnes.

Le taux d'activité ressort à 76,5 % sur le territoire, taux comparable aux autres territoires similaires du département. Des écarts existent au sein du territoire, avec 72,5 % dans le centre urbain (Châteaulin) avec une population plus diversifiée, 76,5 % sur les communes du littoral et jusqu'à 79,5 % au sein des communes rurales, avec des profils de population plus jeunes. Par ailleurs, ce taux d'activité est plus fort au sud de la CCPCP qu'au nord, avec un attrait plus fort sur Quimper en termes d'emplois.

Enfin, il peut être relevé un vieillissement de la population active, avec 14 % de 55-64 ans en 2016 (contre 10 % en 2009).

7.050 emplois, soit plus des ¾ de la CCPCP, (77 %) se concentrent sur le pôle urbain, essentiellement Pleyben et Dinéault. La CCPCP pourvoit de façon moindre à la moyenne départementale, aux emplois de la population active, avec un indicateur de concentration de l'emploi de seulement 92,5 contre 98,8 en moyenne sur le département, révélant un tissu économique sous proportionné par rapport à la population de l'intercommunalité. Au sein de la CCPCP, cet indicateur tombe à 62 pour les communes rurales et 52 sur le

littoral, contre 198 dans le centre urbain, avec 1 actif sur 3 qui travaille dans sa commune sur le littoral, quand ce chiffre atteint 1 sur 2 dans le centre urbain. A l'échelle de la CCPCP, c'est 57 % des actifs qui travaillent en son sein, expliqué par le positionnement géographique, entre les agglomérations de Brest et Quimper.

La CCPCP offre (2016) 9.113 emplois sur son territoire, en augmentation de 180 par rapport à 2011, la prise en compte des gendarmes (école de Dinéault) masquant une baisse globale de l'emploi, plus marquée dans le pôle urbain avec - 460 emplois sur la période, mais également - 66 sur le territoire en littoral. Les données INSEE sur la période 2014-2020 confirment cette baisse, avec - 135 emplois sur la période au sein de l'intercommunalité. Ces pertes d'emplois sont plus prégnantes dans le secteur agricole et la construction.

Le niveau moyen de diplôme est globalement moindre que dans le pays de Brest, avec 45,9 % de bacheliers ou diplômés du supérieur (50 % à Brest) et plus d'¼ des plus de 15 ans peu ou pas diplômés, soit le plus fort taux du nord du département.

⅓ des actifs sont employés (3 sur 10 dans le pays de Brest), plus d'¼ (27,2 %) sont ouvriers (21,4 % sur Brest) et à peine 7 % cadres ou ayant des professions intellectuelles supérieures, contre près de 15 % dans le pays de Brest.

Sur 9.210 emplois, le secteur tertiaire en concentre près de 70 %, répartis entre 56 % dans l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale et 44 % 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 %.

Structurellement, les activités économiques productives, tournées sur des marchés extérieurs, sont surreprésentées, avec 45 % des établissements et 41 % des emplois (1 sur 3 au niveau départemental), exposant davantage le territoire de la CCPCP aux mutations économiques ou aux chocs conjoncturels.

Contexte et analyse des dynamiques économiques

Le territoire de la CCPCP se caractérise par une économie diversifiée, mais concentrée autour de secteurs spécifiques. On note une forte polarisation géographique des emplois, avec 38 % des actifs travaillant en dehors du territoire. Les zones d'activités économiques (ZAE) jouent un rôle crucial, représentant environ 60 % des emplois locaux, avec une présence notable dans les secteurs industriel, artisanal et logistique.

Parmi ces ZAE, la ZAC de Kroas Saliou, située à Châteaulin, est l'une des plus importantes, couvrant 60 hectares et accueillant plus de 50 entreprises. La taille des parcelles dans ces zones varie entre 1 000 et 20 000 m², offrant ainsi des opportunités pour des entreprises de différentes tailles. Cependant, environ 15 % des entreprises sont dispersées en zones rurales, souvent éloignées des principaux axes de communication, ce qui pose des défis en termes de logistique et d'accessibilité.

Zone	Nombre d'Établissements	Nombre d'Emplois	Surface Disponible	Réserve Foncière	Axes Routiers
La zone du Drevers	47	420	2,7 hectares	Non précisé	RN 164 (Châteaulin-Carhaix)
La zone de Menez Bos	3	40	3 000 m ²	1,25 hectare	RN 165 (Brest-Quimper)
La zone de Ty Hémon	3	80	1,8 hectare	10,3 hectares	RN 165 (Brest-Quimper)
La zone du Porzay	6	30	1 200 m ²	2 hectares	RD 63 (Crozon-Quimper)
La zone de Kerharo/Keraléon	Non précisé	Non précisé	Non précisé	2,65 hectares + 0,76 hectare	RD n°63 et 47 (Plomodiern)

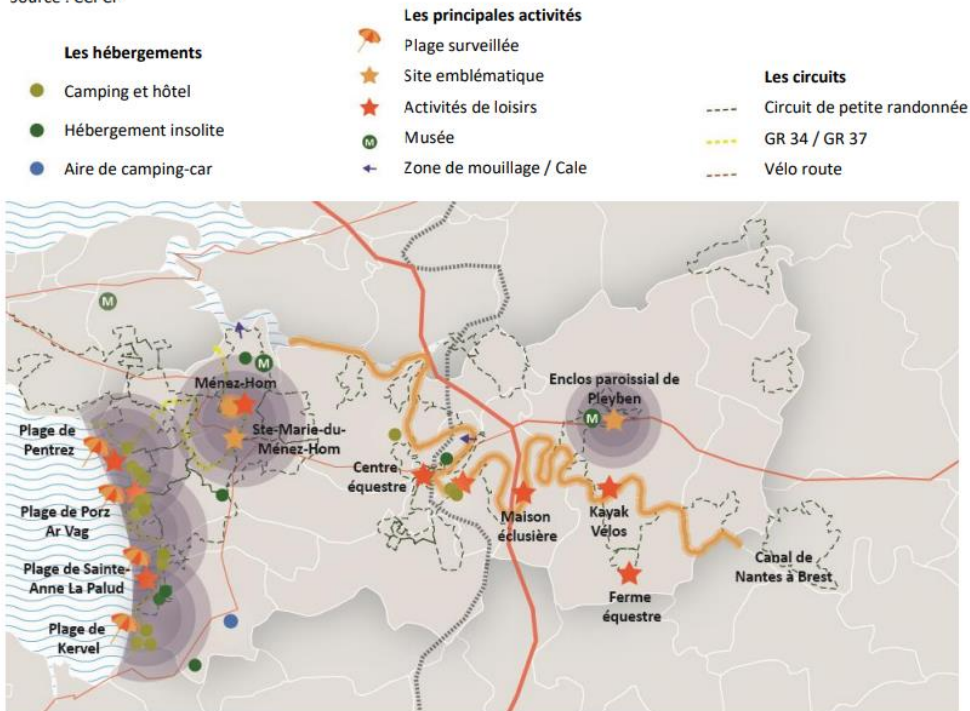
Tourisme

L'attractivité touristique du territoire repose sur la richesse du patrimoine naturel (façade littorale, rives de l'Aulne, canal de Nantes à Brest, site du Ménez-Hom) ainsi que du patrimoine historique et architectural. Elle est renforcée par sa position centrale au sein du département, sa bonne accessibilité et la proximité de la presqu'île de Crozon.

Les principaux équipements touristiques

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

Source : CCPCP



L'offre en hébergement marchand est dominée par l'hôtellerie de plein air avec un niveau de gamme relevant pour 49 % des emplacements d'un classement 3 étoiles. L'offre de gîtes et chambres d'hôtes est en développement. On recense environ une trentaine d'exploitants agricoles exerçant une activité complémentaire d'hébergement. Les locations et chambres classées ou labellisées complètent l'offre d'hébergement. L'offre d'aire de services aménagée pour les camping-cars est relativement faible (Plonévez-Porzay, Plodiern et Châteaulin). A noter néanmoins que de nombreux campings proposent ce service le long du littoral.

Le tourisme balnéaire demeure l'activité dominante de la clientèle touristique. Environ 24 000 touristes sont accueillis en saison estivale sur les 4 communes littorales.

Le tourisme rural repose sur les activités de plein air (activités nautiques et de plaisance, parapente au Ménez-Hom, équitation dans les deux centres équestres, randonnée pédestre et à vélo, VTT...), et le patrimoine architectural.

Le territoire est maillé par un réseau de chemins de randonnées (GR 34 et 37) intégrés partiellement dans le PDIPR et qui sera complété par la création de la voie verte reliant Carhaix à Camaret. La mise en valeur du sentier littoral se poursuit ainsi que la mise en place de la véloroute littorale. La connexion des itinéraires pourrait permettre de développer les relations entre le littoral et l'arrière-pays.

Les principaux éléments et équipements patrimoniaux sont l'enclos paroissial de Pleyben, le Musée de l'École rurale à Trégarvan, l'observatoire aquatique à Châteaulin, le centre d'interprétation de la faune à la Maison éclusière de l'Aulne, la ferme pédagogique des Genêts d'Or.

Le territoire accueille des manifestations culturelles telles que le Festival du Ménez-Hom, le pardon de Sainte-Anne-la-Palud, le pardon de Kergoat ou la course des Boucles de l'Aulne.

L'Aulne maritime et sa partie canalisée offrent un patrimoine naturel exceptionnel qui jusqu'ici est peu valorisé par la collectivité. La CCPCP souhaite exploiter ce potentiel économique et touristique en améliorant l'accueil

des plaisanciers (environ 500 bateaux par an) et cyclotouristes de passage en aménageant les rives de l'Aulne. Un schéma de développement des biefs de Port-Launay, Châteaulin, Saint-Coulitz a été réalisé dans ce sens. La découverte piétonne des centres de Châteaulin et Port-Launay est un possible levier pour valoriser cette partie du territoire.

De façon générale, la complémentarité est à renforcer entre tourisme rural et tourisme littoral.

Agriculture et industrie agroalimentaire

L'agriculture occupe une place centrale dans l'économie locale, avec environ 700 exploitations agricoles recensées sur le territoire. Ces exploitations couvrent près de 35 000 hectares, dont une majorité est dédiée à l'élevage bovin (50 %) et à la production laitière (30 %). Le secteur agroalimentaire, qui en dépend fortement, emploie près de 2 000 personnes, soit environ 10 % de l'emploi total du territoire.

L'industrie agroalimentaire est particulièrement développée autour des produits laitiers et des viandes. Toutefois, les fluctuations des prix agricoles, notamment pour le lait, qui a connu une baisse de 10 % en 2021, mettent en évidence la vulnérabilité de ce secteur. Pour assurer sa pérennité, le rapport préconise une diversification des productions, notamment vers les produits bio, dont la demande a augmenté de 15 % en moyenne sur les trois dernières années.

La définition des zonages et du règlement représente un réel enjeu pour ce secteur économique et l'urbanisation peut avoir de lourdes conséquences sur le fonctionnement des exploitations agricoles.

Conformément à la charte Agriculture et Urbanisme « pour un aménagement équilibré du territoire » co-signée par l'Association des Maires du Finistère, le Conseil Départemental, l'État et la Chambre d'agriculture, un diagnostic agricole préalable aux documents d'urbanisme a été réalisé en 2019 (annexe 1 du rapport de présentation). Il avait pour objectif d'aider la collectivité à orienter ses choix en matière d'urbanisme en fonction des atouts et contraintes de l'activité agricole existante, des opportunités foncières et des orientations durables de cette activité. Il a été réalisé par la Chambre d'Agriculture de Bretagne avec la participation des agriculteurs. Il a consisté à caractériser les exploitations, les sites et le foncier agricole, et à identifier les enjeux.

Les situations ont été analysées par commune et sont illustrées de cartes et de graphiques.

Les principaux éléments de connaissance acquis dans le cadre de l'étude mettent en évidence :

- Le poids de l'agriculture tant en matière d'économie que d'aménagement du territoire : ceci se traduit par une surface agricole utile représentant 67 % de la surface du territoire, et un chiffre d'affaires de 176 millions d'euros (source : Chiffres clés de l'agriculture – édition 2017 – Chambres d'Agriculture de Bretagne).
- Une spécificité d'exploitations en productions animales spécialisées ou mixtes (Lait / Porcs / Volailles).
- Une relative stabilité des outils à 5 ans : 86 % des exploitations stables ou avec une installation prévue.

La CCPCP rassemble plusieurs industries agroalimentaires sur son territoire, principalement dans les secteurs de la volaille, du lait et des produits de la mer. Lors de la reprise du groupe Doux en 2018, le cœur de l'activité du volailler breton a été repris par le Saoudien Almunajem qui a créé une nouvelle filiale, France Poultry. L'abattoir châteaulinois emploie 465 salariés. Par contre, le projet de construction d'un nouvel abattoir par LDC (200 salariés) a été annulé.

Tissu entrepreneurial et transmission d'entreprises

Le tissu entrepreneurial du territoire est composé majoritairement de très petites entreprises (TPE), qui représentent environ 80 % des entreprises locales. Ces TPE emploient en moyenne 3 à 5 personnes, mais beaucoup sont dirigées par des entrepreneurs proches de la retraite. On estime que d'ici 2030, près de 30 % des entreprises locales pourraient être concernées par un problème de transmission, avec un risque élevé de fermeture faute de repreneurs.

Pour contrer ce risque, le rapport recommande de renforcer les dispositifs d'accompagnement des transmissions d'entreprises. Actuellement, seuls 20 % des entrepreneurs qui souhaitent céder leur activité sont accompagnés par des structures spécialisées. L'objectif est de porter ce taux à 50 % d'ici cinq ans, afin de sécuriser la pérennité du tissu économique local.

Enjeux et perspectives économiques

Le développement économique du territoire passe par la création de 1 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 pour réduire la dépendance aux pôles d'emploi extérieurs. Cela nécessite le renforcement des zones d'activités existantes, dont 80 % sont actuellement saturées, et la création de nouvelles zones, en ciblant particulièrement les secteurs innovants et à forte valeur ajoutée.

La préservation des terres agricoles, qui représentent 70 % du territoire, est également un enjeu majeur. Le rapport préconise une réduction de l'artificialisation des sols à 5 % d'ici 2030, contre 10 % actuellement, afin de préserver la vocation agricole du territoire tout en répondant aux besoins de développement urbain.

Constats	Enjeux retenus
<ul style="list-style-type: none"> - Une attractivité qui reste faible, à l'image du Pays de Brest. Des actifs de plus en plus âgés, plus nombreux dans les communes rurales et littorales. - Une forte polarisation de l'emploi et des actifs plutôt « captifs » du territoire. Les actifs des communes rurales et littorales sont plus mobiles, sous l'influence économique de Châteaulin et des pôles d'emploi voisins. - Des investissements importants et continus de la collectivité pour le développement des parcs d'activités. Un besoin de garantir une offre continue sur l'ensemble du territoire. - Les habitudes liées aux navettes domicile-travail, conjuguées à la délocalisation des commerces en entrée de ville, entraînent une baisse de la fréquentation de la centralité historique. - Une place importante de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire. Une filière qui pourrait connaître des évolutions majeures dans les années à venir, ce qui fragiliserait le tissu productif de la CCPCP. - Un fort taux de très petites entreprises. Un tissu globalement pérenne au cœur de la richesse du territoire, mais peu de transmission de propriété des TPE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter le nombre d'emplois pour réduire la vulnérabilité due au coût des déplacements domicile-travail et la dépendance aux pôles d'emploi voisins. - Affirmer le rôle des zones d'activités pour améliorer la viabilité économique du territoire. - Offrir les conditions de pérennité de certaines activités isolées en complémentarité avec l'offre en parc d'activités. - Veiller à l'équilibre centralités / extensions urbaines et mieux préciser la nature des activités accueillies dans les zones périphériques. Une réflexion nécessaire sur la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. - Préserver l'activité agricole, notamment en maîtrisant la consommation foncière et en offrant des conditions de diversification.

2-1-6 Équipements et services

Répartition et accessibilité des équipements

Le territoire dispose de 25 établissements scolaires, couvrant toutes les étapes du parcours éducatif. Cependant, la baisse de la natalité, avec une diminution de 8 % des naissances entre 2015 et 2020, pose des défis pour le maintien des écoles élémentaires et primaires, notamment dans les zones rurales.

Les collèges et lycées, implantés à Châteaulin et à Pleyben, ont connu une croissance de leurs effectifs en raison de la dynamique démographique des dernières années, avec une aire d'attraction qui va au-delà du périmètre de l'intercommunalité.

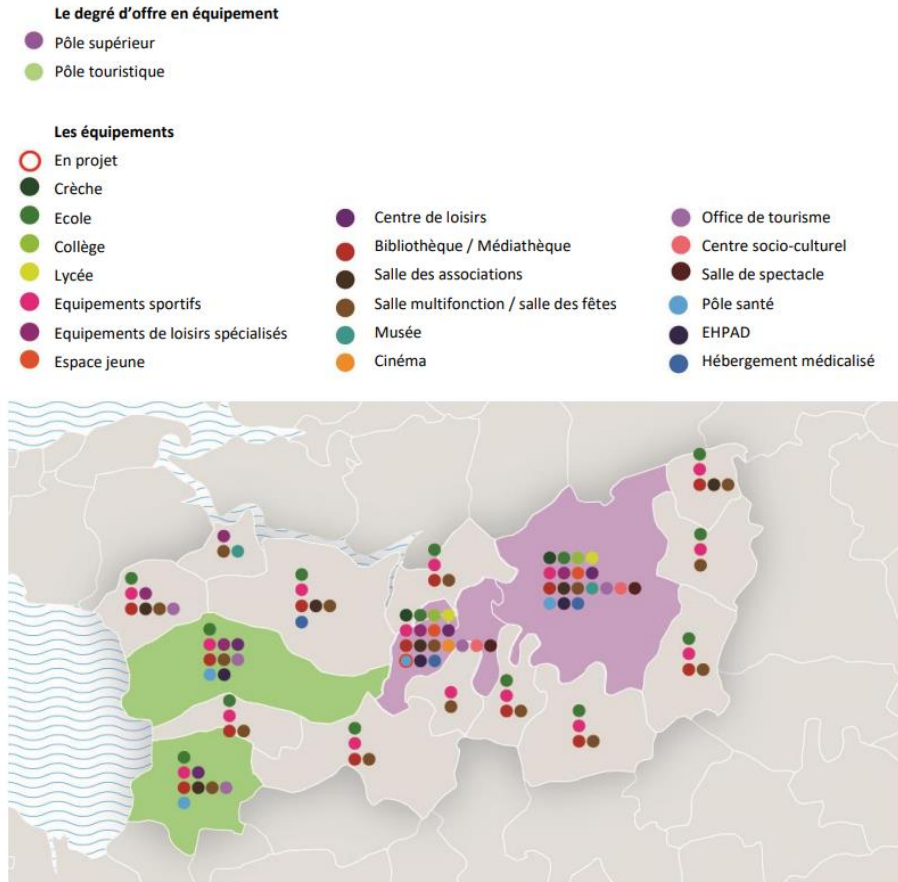
L'offre de services de santé inclut 30 médecins généralistes, 15 dentistes et 20 pharmacies. Toutefois, le vieillissement des professionnels de santé, dont 40 % ont plus de 55 ans, nécessite un renouvellement urgent. Le rapport recommande la création de 3 maisons de santé pluridisciplinaires d'ici 2025 pour attirer de nouveaux praticiens et garantir un accès équitable aux soins.

Équipements culturels et sportifs

Les équipements culturels et sportifs sont relativement bien développés, avec 10 bibliothèques, 5 salles de spectacle et 15 équipements sportifs majeurs. Cependant, leur répartition est inégale, avec une concentration

dans les pôles urbains. Le rapport suggère de renforcer l'offre en milieu rural, où seulement 30 % des communes disposent d'un équipement culturel ou sportif.

L'organisation d'événements culturels itinérants pourrait toucher un public plus large et revitaliser les communes rurales. Actuellement, ces événements attirent environ 10 000 participants par an, un chiffre que le rapport propose de doubler d'ici 2025 en augmentant la fréquence et la diversité des manifestations.



Constats

- Le niveau d'équipements est globalement satisfaisant. Il permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants.
- Châteaulin et Pleyben disposent d'équipements structurants qui bénéficient à l'ensemble des communes environnantes, notamment au niveau administratif, scolaire, social et médical.
- Le périmètre du Pays de Châteaulin peut être considéré comme celui d'un bassin de vie. Les communes du Porzay (Ploéven, Plomodiern, Saint-Nic, Cast, Plonévez-Porzay) ont tendance à se tourner vers les pôles de Quimper, Douarnenez et Crozon.
- Le territoire bénéficie d'un niveau de service dans le domaine de la santé correct. C'est un facteur clé d'attractivité à renforcer pour le futur.

Enjeux retenus

- Assurer l'accessibilité aux équipements pour l'ensemble de la population, notamment pour les jeunes n'habitant pas Châteaulin ou Pleyben.
- Privilégier l'intensité et la concentration des équipements du quotidien entraînant des flux importants et ne nécessitant pas d'emprise au sol importante dans le centre urbain.
- Mettre en cohérence les politiques culturelles et de loisirs communales.
- Assurer la desserte nécessaire en très haut débit afin de répondre aux besoins des entreprises et des habitants.
- Dynamiser l'offre de santé et permettre aux communes de conserver des services de santé de premiers recours à proximité de leurs administrés.

2-1-7 Les commerces

Le commerce représente environ 866 emplois salariés privés, dont 64 % situés dans le pôle urbain (<10 % des emplois de la CCCPCP) avec un fort recul du commerce de détail.

Le rayonnement de Châteaulin en tant que centralité commerciale est déclinant du fait d'installations récentes de commerces en périphérie et de l'évasion commerciale vers Quimper notamment pour les achats non alimentaires.

Le commerce de proximité représente environ 45 % des établissements commerciaux du territoire. Cependant, ces commerces sont confrontés à une concurrence croissante des grandes surfaces situées en périphérie, qui captent près de 60 % du chiffre d'affaires total du secteur commercial.

Le taux de vacance commerciale dans les centres-bourgs atteint 12 %, ce qui reflète la difficulté à maintenir une activité économique dynamique en centre-ville. Le rapport propose de réduire ce taux à 5 % d'ici 2030 en favorisant l'installation de nouvelles activités commerciales, notamment celles liées aux circuits courts, dont la part de marché a augmenté de 20 % en cinq ans.

Quatre communes disposent de GMS alimentaires et non alimentaires : Châteaulin (offre variée sauf électroménager et bricolage, deux pôles commerciaux à proximité du centre-ville et un à Pen Ar Roz à 2,5 km du centre), Pleyben et Plonévez-Porzay (zones d'activités en continuité du bourg), Plomodiern (supermarché en cœur de bourg).

Constats	Enjeux retenus
<ul style="list-style-type: none"> - Le tissu commercial est peu pourvoyeur d'emplois et le commerce de détail souffre. Le commerce s'appuie sur une organisation polarisée. Châteaulin est une centralité commerciale au rayonnement déclinant. - Les habitudes liées aux navettes domicile-travail, conjuguées à la délocalisation des commerces en entrée de ville, entraînent une baisse de la fréquentation de la centralité historique et un difficile maintien des commerces dans les communes rurales. - Les projets d'extension des ZAE à vocation commerciale ont tendance à entraîner une importante consommation foncière et participent davantage à une dévitalisation des centres, avec une problématique particulière de vacances commerciales à Châteaulin. 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la modification des circuits alimentaires (drive, vente directe...). - Veiller à l'équilibre centralités / extensions urbaines et mieux préciser la nature des activités accueillies dans les zones périphériques. Inciter les opérations de renouvellement urbain dans les centralités. - Permettre le développement d'une nouvelle offre dans certaines zones périphériques, en complémentarité avec le pôle urbain et l'offre existante dans les bourgs

2-1-8 Mobilités et déplacements

Infrastructures

Connectée à la RN 165 (Brest-Quimper) et la RN 164 (Carhaix-Châteaulin-Crozon), la CCPCP occupe une situation de carrefour à mi-chemin entre Brest et Quimper. La ville de Châteaulin se trouve à moins de 30 minutes de Quimper et 40 minutes de Brest et est confrontée à des difficultés de circulation qui nuisent au dynamisme du centre-ville. Le territoire est irrigué par un réseau d'axes secondaires avec parfois des charges de trafic élevées notamment en période estivale vers la presqu'île de Crozon ;

Le réseau de transports collectifs régionaux (BreizhGo) est peu présent sur le territoire et irrigue principalement Châteaulin, au niveau de l'échangeur du Pouillot situé à 4 kilomètres du centre-ville. Une ligne reliant Châteaulin à Carhaix et desservant Pleyben et Lennon et une seconde ligne desservant les communes littorales complètent le réseau. La question de la desserte en transport public des territoires ruraux rencontre la difficulté de l'équilibre entre coût d'exploitation et taux d'utilisation.

La gare ferroviaire de Châteaulin bénéficie de 6 à 9 allers-retours par jour mais elle est insuffisamment connectée au reste du territoire.

Des pratiques de covoiturage sont organisées aux abords des axes structurants et de la principale zone d'emplois : 76 places au niveau de l'échangeur du Pouillot, quelques aires de dimension réduite à Cast, Saint-Segal et Lennon.

Stationnement

L'inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation a été réalisé conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme : Environ 18 700 places de stationnements sont identifiées sur la CCPCP, réparties de la façon suivante :

<ul style="list-style-type: none"> • Cast : 380 • Châteaulin : 7 580 • Dinéault : 1 620 • Gouézec : 410 • Lannédern : 50 	<ul style="list-style-type: none"> • Le Cloître-Pleyben : 165 • Lennon : 210 • Lothey : 220 • Pleyben : 2 130 	<ul style="list-style-type: none"> • Ploéven : 215 • Plomodiern : 1 420 • Plonévez-Porzay : 2 385 • Port-Launay : 245 	<ul style="list-style-type: none"> • Saint-Coulitz : 80 • Saint-Nic : 970 • Saint-Ségal : 365 • Trégarvan : 260
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le long du littoral, la période estivale induit des difficultés d'accès à la plage, de desserte et de stationnement, notamment sur le secteur de Pentrez, dans une moindre mesure sur le secteur de la plage de Lestrevet et du Menez Hom à Plomodiern.

Des bornes de recharge pour voiture électrique sont présentes à Cast, Châteaulin, Dinéault, Lannédern, Pleyben, Plomodiern, Plonévez-Porzay et Saint-Ségal.

Les stationnements publics spécifiques couverts et sécurisés dédiés aux cycles sont rares.

Analyse des pratiques de mobilité

Le taux de motorisation des ménages atteint 91,4 %, supérieur à la moyenne nationale (82 %). Cette dépendance à l'automobile s'explique par la faible densité de population (50 habitants/km²) et les distances importantes entre les lieux de résidence et les pôles d'activité. Environ 70 % des déplacements domicile-travail se font en voiture, avec une distance moyenne de 12 km.

L'usage des transports en commun reste marginal, avec seulement 5 % des déplacements effectués en bus ou en train. Le réseau de transport en commun est limité, avec une fréquence moyenne de 3 passages par jour pour les lignes de bus interurbaines, ce qui dissuade son utilisation.

Le vélo et la marche représentent une part très faible des moyens de transport utilisés pour les déplacements autres que domicile-travail : environ 4 % pour la marche à pied et 0,5 % pour le vélo.

Défis environnementaux et coûts des déplacements

Le coût des déplacements représente environ 15 % du budget des ménages, un chiffre en hausse de 5 % par rapport à 2015, en raison de l'augmentation des prix des carburants. L'impact environnemental est également préoccupant, avec des émissions de CO₂ liées aux transports représentant 30 % des émissions totales du territoire.

Le rapport préconise une réduction de 20 % des émissions de CO₂ d'ici 2030, en favorisant les mobilités douces et en développant les infrastructures de covoiturage. Actuellement, seules 10 % des communes disposent d'une aire de covoiturage, un chiffre qui devrait être porté à 50 % d'ici cinq ans.

Renforcement de l'offre de transport en commun

Pour réduire la dépendance à l'automobile, le rapport propose de renforcer l'offre de transport en commun, avec un objectif d'augmentation de 50 % de la fréquentation des bus et trains d'ici 2030. Cela inclut le développement d'un pôle gare multimodal à Châteaulin, qui devrait desservir 5 000 passagers par jour, contre 3 000 actuellement.

L'amélioration de la connectivité avec les réseaux de bus départementaux est également cruciale, avec la création de nouvelles lignes express reliant les principaux pôles d'activités et les centres urbains. Le rapport propose également le développement du transport à la demande, actuellement utilisé par 2 % des habitants, pour les zones rurales mal desservies.

Projections démographiques et impact sur les mobilités

Les projections démographiques prévoient une augmentation de 10 % de la population d'ici 2030, avec une part croissante de personnes âgées. Le nombre de ménages devrait passer de 15 000 à 16 500, ce qui aura un impact direct sur les besoins en matière de transport.

Le vieillissement de la population entraînera une baisse de la mobilité active (marche, vélo), actuellement pratiquée par 20 % des habitants. Le rapport insiste sur la nécessité de développer des solutions de transport adaptées aux personnes âgées, telles que le transport à la demande et les navettes communales, pour répondre à cette évolution démographique.

Enjeux pour l'avenir

Les enjeux en matière de mobilité sont multiples. Il s'agit de réduire de 30 % la dépendance à l'automobile d'ici 2030, en développant des alternatives crédibles comme les transports en commun et le covoiturage. Le développement d'infrastructures pour les mobilités douces, comme des pistes cyclables, est également crucial pour atteindre cet objectif.

L'accessibilité du territoire, avec l'amélioration des connexions aux grandes villes régionales, est un autre enjeu clé. Le rapport prévoit une augmentation de 20 % des connexions ferroviaires avec les grandes villes d'ici 2030, pour renforcer l'attractivité du territoire et soutenir son développement économique.

Constats	Enjeux retenus
<ul style="list-style-type: none"> - Une situation caractéristique d'un territoire à dominante rurale, avec une dépendance à la voiture pour les déplacements du quotidien, un taux d'équipement automobile des ménages élevé, un déficit de mobilité alternative à la voiture, pour tous les types de déplacement (travail, loisirs, achats...) - Un manque de liaisons entre Châteaulin et les autres communes, ce qui constitue une fragilité dans le cadre des dynamiques économiques et résidentielles internes au territoire. - Une desserte par le réseau de transport collectif BreizhGo peu développée - La place du train et du covoiturage insuffisamment mise en valeur 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser la position de porte d'entrée du Pays de Brest - Faciliter l'accès de toutes les catégories de population aux commerces, services et équipements - Optimiser la circulation et le stationnement dans les bourgs, limiter les nuisances engendrées par le trafic et le stationnement des véhicules motorisés - Prévoir des liaisons douces à vocation « utilitaire » entre les communes

2-2 L'état initial de l'environnement

2-2-1 Environnement naturel

Le climat

Climat tempéré océanique avec deux zones climatiques : une partie littorale ventée et caractérisée par des pluies moyennes, des étés frais et des hivers doux ; la région des Monts d'Arrée, caractérisée par de fortes pluies et des températures basses.

Données Infoclimat (relevés 2010-2018 à la station de Quimper-Pluguffan) :

- Les températures : température moyenne annuelle de 12,1°C, écarts thermiques relativement faibles (10,7 °C entre février à 6,7°C et août à 17,4 °C).
- Les précipitations : cumul moyen annuel de 1122,9 millimètres ; précipitations abondantes entre novembre et février.
- Les vents : prédominance des vents de secteur sud-ouest.
- L'ensoleillement : taux d'ensoleillement de 1749 heures par an, soit une moyenne de 146 heures par mois (> 200 heures par mois en mai, juin et juillet. < 100 heures par mois entre novembre et février).

Evolution climatique récente :

Les mesures des stations météo locales mettent en évidence :

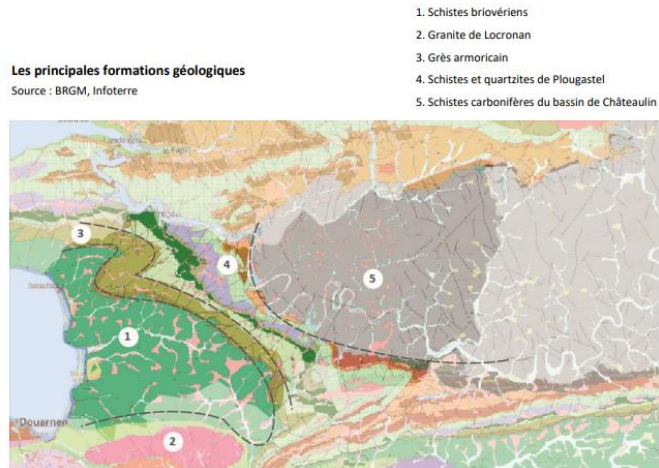
- Une augmentation des températures moyennes annuelles entre 0,2 °C et 0,3 °C par décennie sur la période 1959 et 2009 à la station Brest-Guipavas. L'été et le printemps sont les saisons qui se sont le plus réchauffées.
- Une augmentation des occurrences de chaleur, avec vers 1970 en moyenne 46 jours/an avec une température maximale journalière supérieure à 20 °C, contre en moyenne 90 jours/an aujourd'hui (station Quimper-Pluguffan).
- Une légère tendance à l'augmentation des épisodes de fortes pluies à l'échelle de la Bretagne.

Géologie et géomorphologie

Le territoire se situe, dans sa quasi-totalité, sur des formations géologiques d'origine sédimentaire.

Les schistes de la baie de Douarnenez occupent la partie ouest. Ils sont limités au sud par le granite de Locronan.

La partie nord-est du territoire, en rive droite de l'Aulne, est relativement homogène du point de vue géologique. Les « schistes de Châteaulin » présentent des veines ardoisières, qui ont été exploitées en bordures de l'Aulne entre Châteaulin et Gouézec et utilisées en tant que matériau de construction, le granite, absent localement, étant réservé aux encadrements des ouvertures.



3 sites géologiques d'intérêt patrimonial identifiés à Châteaulin, Saint-Ségal (carrière du Poull Du) et Trégarvan.

Le relief

Le territoire de la CCPCP s'intègre à la partie occidentale du bassin de Châteaulin, qui forme une vaste dépression au relief assez accidenté, enserrée entre les Monts d'Arrée au nord et les Montagnes Noires au sud.

Le nord du territoire est marqué par une ligne de crête culminant à 170 mètres d'altitude, entre les bourgs de Saint-Ségal et du Cloître-Pleyben.

Aux abords de Châteaulin, l'Aulne et ses affluents dessinent un relief ondulé et sillonné de vallons. Au sud, entre l'Aulne et le Porzay, une petite chaîne de montagnes se présente sous l'aspect d'une double ligne de crête que sépare une vallée médiane. Il s'agit des sommets de Cast, Plomodiern et Dinéault, qui terminent les Montagnes Noires le long d'une ligne nord-ouest/sud-est.

La façade littorale au fond de la baie de Douarnenez, s'inscrit au cœur de la plaine du Porzay. Elle est marquée par trois ensembles morphologiques : les falaises vives ; les cordons littoraux de sable ; les zones humides littorales.

Le relief offre de nombreux points de vue et perspectives sur le « grand paysage ».

Les inventaires locaux : le réseau hydrographique et les formations végétales

Les cours d'eau

La CCPCP est incluse dans le sous-bassin « Vilaine et côtiers bretons »³.

Le territoire est drainé principalement par l'Aulne, aussi appelée « rivière de Châteaulin » dans sa partie aval, et par des cours d'eau côtiers ayant leur exutoire dans l'estuaire de l'Aulne ou dans la baie de Douarnenez. Entre Pont-Triffen et Port-Launay, l'Aulne est canalisée et constitue une partie du Canal de Nantes à Brest. La partie en aval de Châteaulin (« Aulne maritime ») est soumise à l'influence des marées et forme une ria. Elle se jette dans la rade de Brest. Ses principaux affluents sont, d'amont en aval, le Ster Goanez, le Rozvéguen, le Rau des Trois Fontaines, le Vernic et enfin la Douffine au niveau de l'estuaire.

L'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère est la référence pour l'application des règlements au titre du code de l'environnement et du code rural et de la pêche maritime, notamment les déclarations et autorisations « loi sur l'eau », les arrêtés phytosanitaires et les cours d'eau BCAE⁴.

Les cours d'eau sont concernés par deux Plans d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) : celui du SAGE Aulne qui prévoit d'« intégrer l'inventaire des cours d'eau dans les documents d'urbanisme (classement, prescriptions ou orientations d'aménagement permettant de répondre à l'objectif de préservation de leur morphologie) et celui du SAGE de la baie de Douarnenez qui retient comme orientation, la préservation et la restauration des cours d'eau notamment pour rétablir la continuité écologique. Les obstacles à l'écoulement sont principalement des seuils sur l'Aulne, ainsi que des seuils et d'obstacles induits par des ponts sur le Lapic. Avec la loi sur l'eau de 2006, deux listes de classement de cours d'eau ont été établies, avec pour objectif de veiller au bon état des eaux. Elles sont établies par le SDAGE Loire Bretagne.

13 cours d'eau présents sur la CCPCP sont classés en liste 1⁵. Il s'agit : de l'Aulne de la source jusqu'à l'estuaire et de ses affluents ; de cours d'eau se jetant directement dans l'estuaire de l'Aulne ; et du Steir, affluent de l'Odet.

3 cours d'eau sont classés en liste 2⁶ : portions du Lapic, de l'Aulne et la Douffine.

Le SDAGE Loire Bretagne définit en outre une Zone d'Action Prioritaire (ZAP) pour l'anguille, dans laquelle les projets de restauration écologique doivent rendre les rivières les plus transparentes possibles à la migration des espèces et au transport sédimentaire.

Sur la CCPCP, certains cours d'eau sont désignés en tant que réservoirs biologiques⁷ (Ker Ha Ro, le Steir et la Douffine).

Le domaine public fluvial est constitué des cours d'eau et lacs appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales. Deux servitudes de halage et de marchepied s'y appliquent.

Sur la CCPCP, le domaine public fluvial est constitué de : l'Aulne, à partir de la limite transversale de la mer fixée au Passage de Rosnoën ; la rivière La Douffine ; le canal de Nantes à Brest (Aulne canalisée).

Les zones humides

La définition et la délimitation d'une zone humide reposent sur deux critères : la végétation et le sol. Il suffit que l'un des deux réponde aux caractéristiques d'une zone humide. Les zones humides rendent de nombreux

³ Un bassin versant est un territoire qui regroupe toutes les surfaces dont les eaux ruissellent vers le cours d'eau principal jusqu'à un même point : l'exutoire. S'appuyant sur des frontières naturelles (la ligne de partage des eaux de surface), un bassin versant recueille l'eau et la draine au travers des terres cultivées et des zones agglomérées qui peuvent être source de dégradation de sa qualité. On peut délimiter, à l'intérieur du bassin versant Loire-Bretagne, plusieurs sous-bassins versants.

⁴ Les cours d'eau BCAE sont des bandes tampon le long des cours d'eau. Les agriculteurs bénéficiant des aides de la politique agricole commune (PAC) doivent les implanter au titre des Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE). Ces bandes enherbées, d'une largeur minimale de 5 mètres, ne doivent pas recevoir de traitement phytopharmaceutique ni de fertilisation.

⁵ Le classement en liste 1 est une approche préventive qui permet de préserver les cours d'eau de dégradations futures et d'afficher un objectif de restauration à long terme.

⁶ Le classement en liste 2 est une approche tournée vers la restauration des cours d'eau. Il impose aux ouvrages existants les mesures correctrices de leurs impacts sur la continuité écologique, d'ici 2020, permettant ainsi d'accélérer le processus de restauration des cours d'eau et de la circulation des poissons migrateurs.

⁷ Cours d'eau ou parties de cours d'eau qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant.

services écologiques : épuration des eaux ; régulation des crues ; soutien des étiages. Elles constituent aussi un écosystème particulier qui abrite une riche biodiversité et des espèces caractéristiques à préserver.

Le SDAGE du bassin Loire Bretagne rend obligatoire l'incorporation dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides.

L'inventaire des zones humides, à l'échelle du bassin versant de l'Aulne a été conduit sur 12 communes entre 2012 et 2022 avec par commune, un comité de suivi associant le public et les parties prenantes. Les résultats des investigations de terrain ont été présentés au public et les observations ont été prises en compte pour aboutir à une validation par les élus communaux et la CLE. Les bilans sont quantitatifs (surfaces) et qualitatifs (présence d'espèces protégées, fonctionnalités).

Un travail similaire a été réalisé dans le cadre du SAGE de la baie de Douarnenez, et pour la commune de Cast par le SIVALODET (Aménagement et gestion du bassin versant de l'Odet).

Conformément aux recommandations des PAGD, Les résultats sont présentés de façon exhaustive et par commune dans l'annexe I « Inventaire des zones humides ».

Les boisements

La CCPCP présente peu de boisements. Les principaux boisements sont situés sur les communes de Trégarvan, Dinéault, Cast, Gouézec, et à mi-hauteur des pentes du Ménez-Hom. On note la présence de quelques boisements au niveau du canal au-delà de Châteaulin et le long des versants de La Douffine. Quelques entités ponctuent également l'espace agricole et rural et jouent un rôle paysager et écologique. Les vallons sont colonisés par une végétation spontanée adaptée aux milieux humides, notamment des saules. Sur les coteaux des vallées, on retrouve quelques boisements plus diversifiés.

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 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 bocage

Sur 5 communes (Lannédern, Le Cloître-Pleyben, Lennon, Gouézec et Lothey), les haies ont été identifiées et caractérisées. Les secteurs d'intervention sur le bassin versant de l'Aulne ont été priorisés en 2014, en évaluant les enjeux de limitation du ruissellement, la lutte contre l'érosion des sols, l'amélioration de l'auto-épuration des eaux ainsi que la prise en compte du concept de réseau écologique.

Sont classées comme prioritaires de niveau 1 les communes de Saint-Ségal et Port-Launay et de niveau 2 les communes de Châteaulin, Pleyben, Trégarvan, Dinéault, Saint-Coulitz. L'objectif associé à ce classement est de « recréer un maillage cohérent et fonctionnel et suivre les travaux réalisés ».

La CCPCP et la Communauté de communes du Pays de Douarnenez (CCDZ) se sont engagées dans le 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. C'est dans ce cadre qu'un inventaire du bocage a également été réalisé.

L'objectif de « protéger les éléments du bocage dans les documents d'urbanisme » se traduit par l'intégration du linéaire bocager aux documents graphiques du PLUiH, et le cas échéant, des orientations d'aménagement, un classement et/ou des règles assurant leur préservation.

Les landes et tourbières

Les landes sont principalement situées sur la ligne de crête de quartzite allant du Ménez-Hom au Ménez Quel'h. On retrouve des milieux de landes de plus petite taille sur le reste du territoire et notamment le long du littoral, par exemple au nord de l'anse de Kervigen à Plomodiern.

Soumises à des conditions physiques rudes (vents violents, sols peu profonds et pauvres), les landes situées sur les sommets des collines sont stables. En revanche, les landes installées sur des sols plus profonds et abrités, au sein du plateau agricole, sont susceptibles d'évoluer vers des stades pré-forestiers et forestiers. Les espèces qui se développent au sein des landes sont pour beaucoup hautement spécialisées et présentent donc une grande sensibilité.

Le territoire de la CCPCP compte onze tourbières. Elles sont localisées à Trégarvan, Saint-Nic, Dinéault, Cast, Châteaulin et Saint-Coulitz. Les tourbières se forment lorsque le sol est constamment engorgé d'eau, sous un climat frais et humide. Elles se caractérisent par leurs formations végétales où dominent des végétaux hydrophiles (mousses, sphaignes, carex, roseaux, joncs...) dont la croissance engendre une accumulation importante de matière végétale non décomposée, la tourbe.

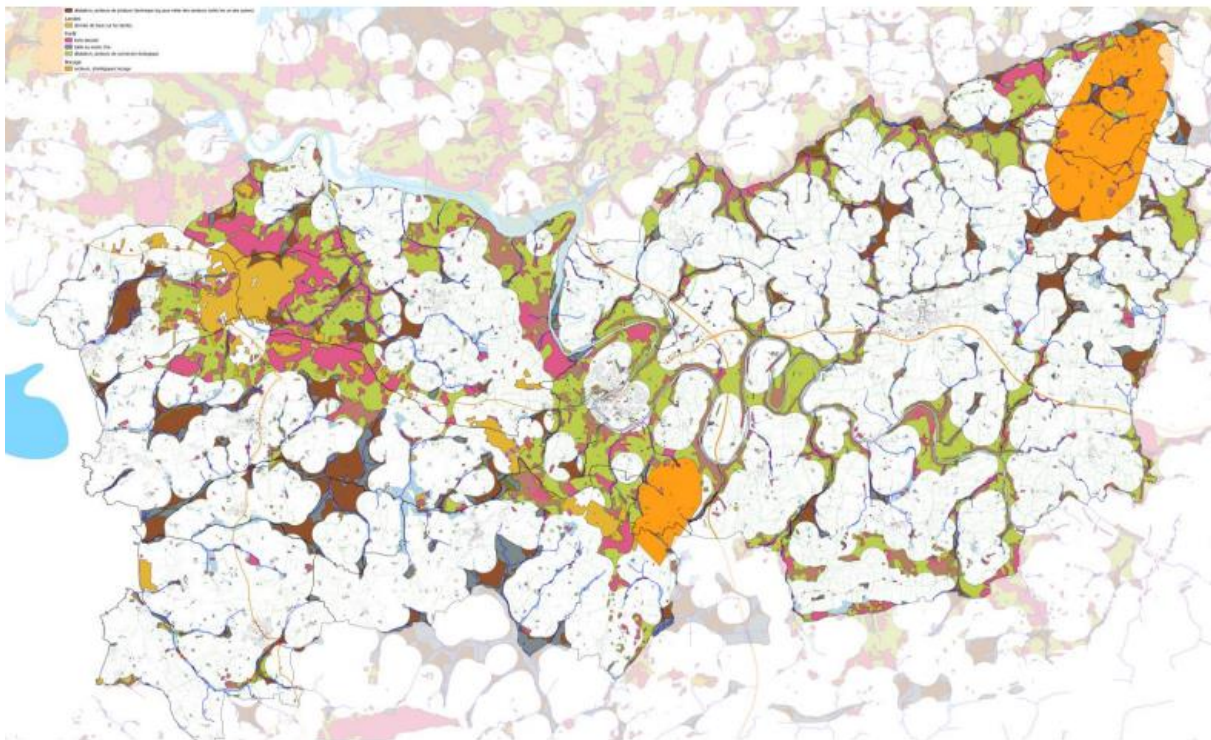
Ecosystèmes singuliers et fragiles, leurs caractéristiques en font notamment des réserves hydriques, des zones épuratrices mais aussi des puits de carbone, il convient donc tout particulièrement de les protéger. A ce titre, elles sont désignées comme élément du patrimoine naturel remarquable, abritant des espèces animales et végétales spécifiques.

Carte de synthèse :

Les inventaires des cours d'eau, des zones humides, du bocage et des boisements

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

Source : DDTM, SAGEs, Adeupa, Communes



- Cours d'eau
- Zones humides
- Zone humide > 3 ha
- Secteurs de connexion écologique
- Bocage
- Secteurs stratégiques bocage
- Forêt : forte densité
- Forêt > 3 ha
- Secteurs de connexion écologique
- Landes

Les inventaires communaux et sites de protection de l'environnement

Ils recensent et décrivent :

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique, identifiés à partir de critères établis par le Museum d'Histoire Naturelle. Leur présence n'a pas de portée réglementaire directe mais doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Les ZNIEFF de type 1, particulièrement sensibles, recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale. Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles naturels (vallée, massif forestier, plateau...) riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs zones de type 1.

La CCPCP compte 19 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

- Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : sites dont les critères ornithologiques justifient une attention particulière au regard de l'application de la directive qui vise à « maintenir ou rétablir une diversité et une superficie d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire de la communauté européenne ».

La CCPCP compte la ZICO « Baie de Daoulas – Anse du Poulmic ».

- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) : espaces dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable.

La CCPCP compte 4 ENS.

- Les sites classés et inscrits : espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Les sites classés offrent une protection renforcée par rapport aux sites inscrits.

La CCPCP compte 13 sites inscrits et 4 sites classés.

- Les sites Natura 2000 : sites naturels terrestres et marins identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces et des milieux naturels qu'ils abritent. La transposition en droit français des directives européennes prévoit la délimitation de zones spéciales de conservation (ZSC) et de zones de protection spéciales (ZPS).

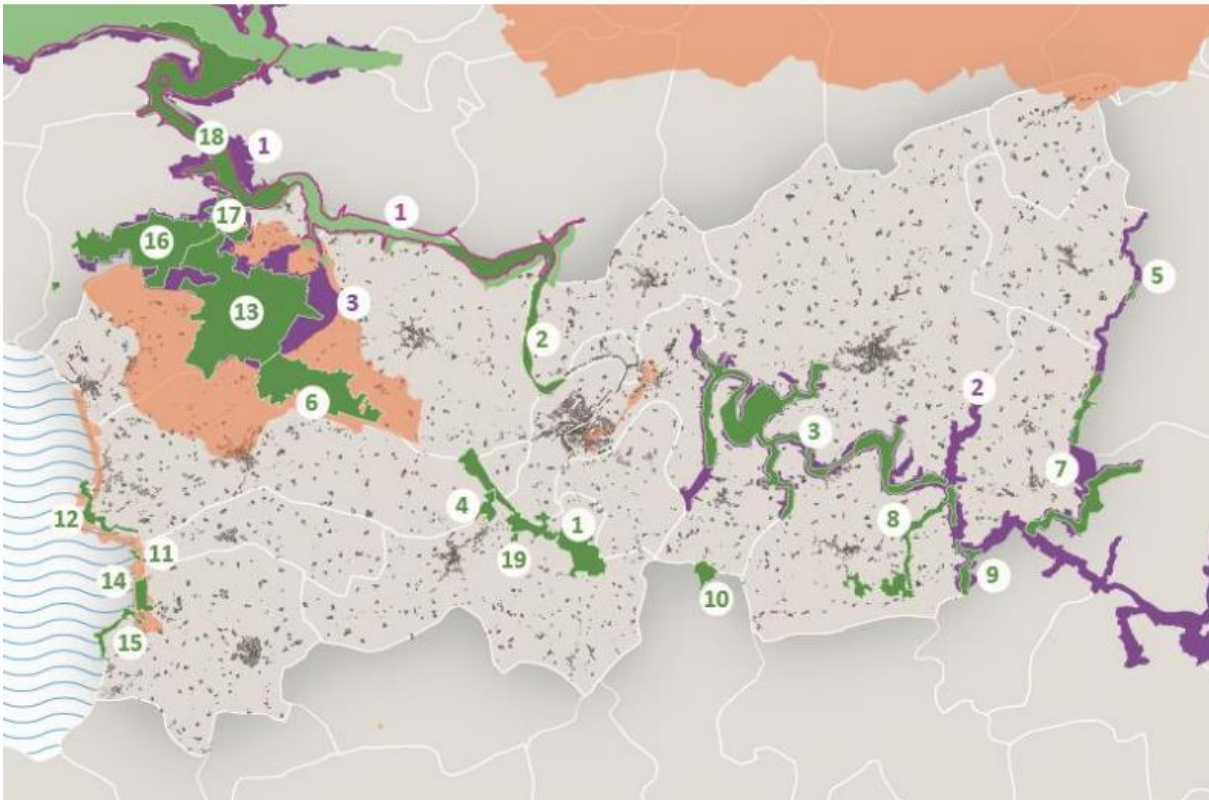
La CCPCP compte 3 ZSC.

Le rapport comprend une description des sites avec leur superficie, leur localisation et caractérisation, les habitats et espèces déterminantes.

Les espaces naturels protégés et inventoriés

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

Source : Géobretagne



- **ZNIEFF de type 1** : 1. « Menez Kerque – Montagne-St-Gildas » ; 2. « Marais de l'Aulne Maritime autour de la pointe de Rosconnec » ; 3. « Corridor boisé de l'Aulne » ; 4. « Landes de Cotornec – Saint-Gildas » ; 5. « Pont ar Grossec » ; 6. « Landes et tourbières des Run-braz, Run-bihan et Run-Askel » ; 7. « Steir Goanes » ; 8. « Rosveguen » ; 9. « Ster pont ar C'hlaon » ; 10. « Tourbière de Ty ar Yeun » ; 11. « Côte de Ty-Anquer » ; 12. « Landes et pelouses de la pointe de Talagrip à Kervigen » ; 13. « Landes et tourbières du Menez Hom – Kerfréval » ; 14. « Dunes de Sainte-Anne-La Palud » ; 15. « Côte de Treffuntec » ; 16. « Rochers, landes et Tourbières de la montagne d'Argol » ; 17. « Bois du Folgoat et de Folgoat (forêt domaniale de Landevennec) » ; 18. « Anse de Landevennec » ; 19. « Gullispars »
- **ZICO** « Baie de Daoulas – Anse du Poulmic »
- **Sites classés et inscrits**
- Sites Natura 2000** :
- 1. ZSC « Rade de Brest : Baie de Daoulas, estuaire de l'Aulne » ; 2. ZSC « Vallée de l'Aulne » ; 3. « Complexe du Menez-Hom »
- 1. ZPS « Rade de Brest : Baie de Daoulas, Anse de Poulmic »

La trame verte et bleue (TVB)

L'objectif de la démarche TVB consiste à participer à la préservation, à la gestion et, si besoin, à la remise en bon état des continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. Elle inclut une composante verte : espaces naturels protégés ou importants pour la préservation de la biodiversité, corridors écologiques⁸, couvertures végétales permanentes le long de certains cours d'eau. Sa composante bleue fait référence aux milieux marins, cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux, zones humides.

Les secteurs intégrés à la TVB dans le cadre du PLUiH compilent les éléments cartographiques réalisés dans le cadre du SCot du Pays de Châteaulin et du Porzay et de la TVB régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). La pièce 5b du règlement graphique reprend la cartographie de la TVB.

⁸ Espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces entre eux

2-2-2 Patrimoine bâti et cadre de vie

Le patrimoine se définit comme « l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique » (article L.1 du Code du patrimoine).

Le patrimoine archéologique

Les entités archéologiques répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) sont classées en deux catégories. Les sites de « protection 1 » sont des sites connus dont la valeur est à préciser. Les sites de « protection 2 » sont des sites dont l'importance est reconnue.

Ils sont à délimiter et à classer en zone inconstructible du PLUiH et sont soumis également à application de la loi sur l'archéologie préventive. L'inventaire actuel est susceptible d'être mis à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire conformément aux articles L.522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

Les zones de protection demandées au PLUiH au titre de l'archéologie sont répertoriées dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'entre elles, son numéro, la nature des protections demandées, les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone et le ou les sites archéologiques concernés. Les tableaux relatifs à chaque commune sont annexés au rapport de présentation. Il est précisé que selon le standard CNIG PLU, cette information ne fait pas partie des annexes informatives obligatoires du PLU et ne correspond pas à une prescription à superposer au zonage.

Le patrimoine protégé

Les monuments historiques les plus remarquables relèvent de deux degrés de protection : le classement et l'inscription à l'inventaire historique, qui entraînent tous deux une protection du monument lui-même et de ses abords.⁹

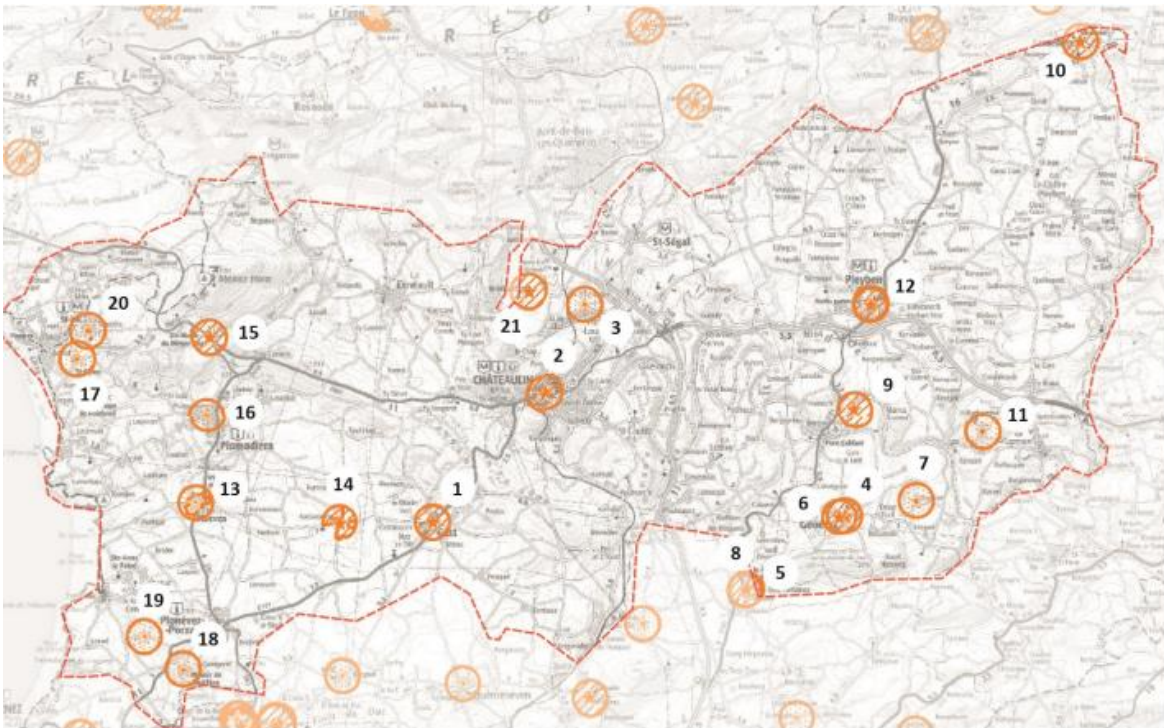
Le territoire de la CCPCP compte 13 monuments classés et 8 monuments inscrits. Il s'agit principalement d'éléments du patrimoine religieux, de manoirs (2 inscrits) et d'éléments archéologiques (2). Hormis à Ploéven où il existe des périmètres adaptés, ils sont entourés d'un périmètre de protection de 500 mètres, où chaque opération d'aménagement est supervisée par un Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les sites patrimoniaux remarquables

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) se sont substitués automatiquement aux anciens dispositifs dont la ZPPAUP relative sur la commune de Ploéven.

La commune de Châteaulin a décidé d'engager une démarche de création d'un SPR, au titre de la qualité architecturale urbaine et paysagère des quais, la présence de l'eau au cœur de la ville et la prégnance du relief. Il s'en suivra l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

⁹ Sont classés « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public ». Sont inscrits « les immeubles qui (...) présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».



Localisation des Monuments Historiques

Source : cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Eglise et calvaire - Cast | 12. Eglise, calvaire, Ossuaire – Pleyben |
| 2. Chapelle Notre Dame, arc de triomphe, croix et ossuaire - Châteaulin | 13. Eglise, calvaire du cimetière – (dans SPR de Ploëven) |
| 3. Chapelle Saint-Aubin en totalité, son calvaire et son enclos, parcelle - Châteaulin et Port Launay | 14. Stèle protohistorique dite Le Fuseau ou La Quenouille de Sainte-Barbe – Ploëven |
| 4. Eglise, calvaire et arc de triomphe – Gouézec | 15. Chapelle Sainte-Marie, arc de triomphe et calvaire du Ménez-Hom – Plomodiern |
| 5. Fontaine voisine de la Chapelle Notre-Dame des 3 fontaines – Gouézec | 16. Eglise, chevet et porche méridional – Plomodiern |
| 6. Calvaire du cimetière - Gouézec | 17. Chapelle Saint-Côme et ses abords – Saint-Nic |
| 7. Chapelle Notre -Dame de Tréguron – Gouézec | 18. Manoir de Moëllien – Plonévez-Porzay |
| 8. Chapelle Notre-Dame des trois fontaines - Gouézec | 19. Manoir de Keryar – Plonévez-Porzay |
| 9. Allée couverte dite Loc'h ar Ronfl au lieu-dit Kerriou – Gouézec - Pleyben | 20. Eglise Saint-Nicaise, calvaire et cimetière entourant l'église – Saint-Nic |
| 10. Eglise, calvaire et ossuaire – Lannédern | 21. Chapelle Saint-Sébastien, calvaire, arc de triomphe et placître – Saint-Ségal |
| 11. Chapelle St Maudet (Narc'h Guen) – Lennon | |

Le patrimoine local

Le petit patrimoine désigne des édifices et des constructions, qui sans être classés ou inscrits, contribuent tout de même à la richesse patrimoniale locale : édifices religieux (chapelles, oratoires, croix, etc.), constructions liées à l'eau (lavoirs, fontaines, puits, etc.) à des activités (fours, moulins, pigeonniers, etc.), ouvrages publics (équipements, ponts, etc.).

Un inventaire du petit patrimoine a été effectué par plusieurs communes dans le cadre de l'élaboration de leur PLU. Au total 272 éléments ont été identifiés.

Le patrimoine susceptible de changer de destination

L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles et forestières et en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), le règlement peut désigner les

bâtiments qui peuvent changer de destination (affecter au bâtiment actuel une destination différente de celle qu'il avait au moment où des travaux sont envisagés), dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel le PLUiH assure le maintien du patrimoine d'intérêt local.

La sélection finale du bâti susceptible de changer de destination a été réalisée sur la base de 3 critères : l'intérêt architectural ou patrimonial (le bâtiment ne peut pas être une ruine), la capacité à réaliser un assainissement individuel aux normes, la possibilité d'être raccordé aux différents réseaux, une situation en dehors des zones inondables ou humides.

A l'issue de l'inventaire réalisé par les communes, 2507 bâtiments ont été identifiés.

L'inventaire complet est présenté en annexe 5d du règlement (une fiche par commune).

2-2-3 Gestion des ressources

La ressource en eau

Le grand cycle de l'eau

On recense sur la CCPCP :

- 3 masses d'eau souterraines : celles de la Baie de Douarnenez, de l'Odet et de l'Aulne. Il s'agit de nappes libres, qui ne sont pas protégées par rapport aux risques de pollution liés aux activités en surface. Selon le dernier état des lieux en 2013, elles présentent un bon état quantitatif et un bon état chimique (paramètres nitrate et pesticides).

- 12 masses d'eau superficielles : 10 en bon état, 2 en état moyen.

- 1 masse d'eau côtière : « Baie de Douarnenez ». Elle présente un bon état chimique mais un état écologique médiocre en 2013, en raison de la présence d'algues vertes. La baie de Douarnenez est concernée par le plan Algues Vertes (PLAV) 2017-2021 qui a pour objectif une réduction des flux d'azote aux exutoires des cours.

6 communes de la CCPCP (Cast, Dinéault, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Saint-Nic) sont situées en Zone d'Actions Renforcées (ZAR), ce qui implique des règles supplémentaires aux exploitants agricoles pour une meilleure gestion des apports de fertilisants.

En 2018, la majorité des plages bénéficient d'un classement « excellent » par l'Agence régionale de santé. Seule 1 plage était classée « bonne » (Ty Anquer à Ploéven).

Les eaux pluviales

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP)¹⁰ résulte d'une démarche de gestion globale pour apprécier l'adéquation entre le dimensionnement du réseau et les évolutions urbaines à venir.

Les collectivités du territoire du SAGE de la baie de Douarnenez ont été invitées à élaborer un SDGEP, en concomitance avec leur zonage pluvial. Les collectivités du SAGE Aulne situées en zone prioritaire ont reçu la même injonction.

A ce jour 5 zonages ont été réalisés (Cast, Chateaulin, Dinéault, Saint Coulitz et Saint Segal), ainsi que 2 SDGEP (Cast, Saint-Nic). Les études sont annexées au dossier de PLUiH :

6e : Annexes sanitaires

6f : Zonage eaux usées et des eaux pluviales

6g : Réseaux eau potable, eaux usées et eaux pluviales

Le petit cycle de l'eau

L'alimentation en eau potable

¹⁰ L'étude du SDGEP débute par une modélisation du fonctionnement des réseaux existants, elle s'appuie ensuite sur le projet de développement urbain inscrit dans les documents d'urbanisme pour identifier les objectifs de gestion des eaux pluviales et de leur impact en aval. Elle établit ensuite la nécessité de réaliser d'éventuels ouvrages (bassin de rétention, de décantation...) au vu de l'urbanisation à venir. Enfin, elle formule un programme d'actions assorti d'un calendrier des investissements prévus et estime leur coût.

Un schéma d'alimentation en eau potable (SDAEP 2014-2030) a été élaboré par le Département et l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne afin de planifier et d'organiser les actions.

Ses 4 objectifs sont : 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.

La CCPCP compte 14 ouvrages, majoritairement par prise d'eau en rivière.

Le captage de l'aire de La Madeleine (Pleyben) a été identifié comme sensible aux pollutions diffuses nitrates et pesticides et des actions correctives ou préventives sont ciblées sur son aire d'alimentation.

Le bassin versant de l'Aulne peut connaître des épisodes de sécheresse marquée en période estivale. Un soutien d'étiage a été mis en place par le Conseil général du Finistère au début des années 2000 (lâchers d'eau depuis la retenue Saint Michel à Brennilis) pour sécuriser l'approvisionnement notamment en période d'affluence estivale.

La CCPCP possède la compétence « eau potable » depuis le 1^e janvier 2020. Cette compétence comprend la production, l'adduction, la distribution de l'eau potable.

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 m³ 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 m³ d'eau potable par jour.

En ce qui concerne les communes hors SMA, les situations sont contrastées. Lennon est à l'équilibre ; Lannédern et Trégarvan légèrement déficitaires ; Le Cloître-Pleyben déficitaire.

La CCPCP ne dispose pas de zonage eau potable. Toute demande d'extension du réseau fait l'objet d'une étude et d'une décision du conseil d'exploitation en fonction du nombre d'habitations concernées, de la longueur du réseau, du coût des travaux etc.

En 2021, les indices de conformité aux limites de qualité des analyses obligatoires sont de 100 % concernant les prélèvements microbiologiques. Pour les prélèvements physico-chimiques, ils sont de 100 % à Châteaulin, Port-Launay, Lennon et Saint-Ségal, 92,30 % à Pleyben et 99,15 % sur les autres communes.

Le rendement du réseau (quantité d'eau au robinet du consommateur/ quantité mise en distribution) est satisfaisant (>85 %) uniquement à Port-Launay, Châteaulin et Lennon, ce qui témoigne du besoin de renouvellement du réseau.

L'assainissement des eaux usées

Le schéma départemental d'assainissement 2013 définit comme prioritaire la protection des zones littorales, des zones sensibles à l'eutrophisation, des milieux récepteurs sensibles, des masses d'eau prioritaires.

Les communes ont été classées en trois niveaux de priorité du plus prioritaire (niveau 1) au non prioritaire :

- Niveau 1 : Dinéault, Lannédern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Saint-Ségal, Trégarvan.
- Niveau 2 : Cast, Le Cloître-Pleyben, Ploéven, Plomodiern, Saint-Nic.
- Niveau 3 : Châteaulin, Gouézec, Lennon, Lothey, Pleyben, Saint-Coulitz.

12 communes disposent d'un zonage d'assainissement, 2 communes d'une carte d'aptitude des sols. Les documents sont annexés au PLUiH.

L'intercommunalité a engagé l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle intercommunale.

15 communes sont desservies par un réseau d'assainissement collectif. Seules Lothey et Trégarvan ne sont pas concernées.

Il existe 12 stations d'épuration sur le territoire avec une capacité d'épuration comprise entre 90 et 25 000 EH, la plus importante étant celle de Châteaulin. Elles sont toutes conformes à l'arrêté national assainissement du 21/07/2015, tant sur le plan des équipements que des performances. Les rejets sont effectués pour la plupart en eau douce de surface, ainsi que dans le sol et en estuaire pour Châteaulin.

En 2019, aucune situation de surcharge n'est identifiée sur le territoire. Néanmoins, les charges maximales reçues dans les stations de Plomodiern, de Plonévez-Porzay Ar Vourc'h et de Pleyben dépassent les 75% de

leur capacité nominale, à hauteur de 87% pour les deux premières, et de 76% pour Pleyben. A Saint-Nic, les effluents de Pentrez sont traités par une station privée qui est saturée en période hautes eaux (eaux parasites). 2 communes de la CCPCP sont uniquement couvertes par de l'assainissement non collectif, Lothery et Trégarvan.

En 2020, 5 756 habitations ont été identifiées comme étant susceptibles d'être dotées d'un système d'assainissement non collectif (ANC). Le taux de conformité (nombre d'installations conformes/nombre total d'installations contrôlées) est d'environ 38 %.

La gestion des déchets

La CCPCP assure le service de la gestion des déchets ménagers au sein des 17 communes depuis le 1^{er} janvier 2017. Le service déchets assure :

- La gestion de la collecte des déchets ménagers et assimilés résiduels (dont le traitement par incinération avec valorisation énergétique, confié au Syndicat intercommunal d'incinération des déchets du Pays de Quimper (SIDEPAQ), auquel la CCPCP est adhérente) ;
- La collecte en régie des déchets recyclables ;
- L'exploitation des 3 déchetteries de Châteaulin, de Plonévez-Porzay et Pleyben ;
- L'exploitation, par prestation de services de la plateforme de co-compostage d'algues vertes et de déchets verts de Plonévez-Porzay ;
- La gestion des marchés transversaux concernant l'activité du service.

Chiffres 2018 :

- Ordures ménagères : 5163 tonnes, soit 211 kilos/hab. (en diminution), contre 264 kilos par habitant au niveau national.
- Déchets recyclables : 1455 tonnes, soit 59 kilos/hab. (en augmentation) avec un fort taux de refus (19,4%). Ils sont déposés au centre de transfert de Péren (Châteaulin) puis acheminés au centre de tri de Fouesnant (Kérambris), pour envoi vers leurs filières respectives de valorisation.
- Verre : 1134 tonnes, soit 46 kilos/hab. (en augmentation). Le verre est acheminé sur le site de Saint-Gobain à Quimper avant d'être transporté soit à l'usine de Châteaubernard (Charente), soit à l'usine de Rosay-Saint-Albin (Aisne).
- 3 déchetteries : 9188 tonnes collectées en 2018 (

Annexe 6I : Prescriptions techniques sur la gestion des déchets

Le sous-sol

Une seule carrière en activité : au Hinguer, à cheval sur les communes de Cast et de Briec-de-l'Odet. Production maximale annuelle de 480 000 tonnes de granulats jusqu'en 2035.

Les énergies renouvelables

La mise en œuvre du PCAET, approuvé en 2023 doit concourir au double objectif de réduction des consommations énergétiques et d'augmentation des énergies renouvelables.

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.

La consommation énergétique du territoire est à attribuer en premier lieu au bâtiment (42 %), puis au transport (33 %). Viennent ensuite l'industrie (13 %) et l'agriculture (13 %). Les énergies consommées sont en premier lieu du fioul/gazole (40%), de l'électricité (24%) et du gaz (13%). La facture énergétique du territoire s'élève à 51 millions d'euros, soit environ 2 250 euros par habitant. Le poids du fioul/gazole et l'électricité est respectivement de 41 % et 31 %. Les ménages sont les premiers consommateurs d'énergie.

Le PCAET table sur une diminution potentielle de 18 % de la consommation d'énergie (482 GWH) à horizon 2030.

La CCPCP produit 133 GWH d'énergie, à partir de ressources renouvelables, d'abord l'éolien (70 GWH), puis le bois, qui occupe une place prépondérante du bouquet énergétique du territoire (36 GWH) et la méthanisation (20 GWH).

L'éolien

27 éoliennes réparties dans 5 parcs, pour une production de 80 GWH/an et une puissance installée de 40 MW. Compte tenu des contraintes, seules de petites zones sont identifiées par le PCAET sur les communes de Cast, Plomodiern et Dinéault, avec un potentiel estimé de 5 GWH correspondant principalement à une augmentation de la production par le remplacement des machines existantes.

Le solaire photovoltaïque

Aucune installation photovoltaïque en 2017.

Potentiel à horizon 2030 : 45 GWH (15 GWH pour les panneaux sur bâti résidentiel agricole tertiaire, et 30 GWH pour les panneaux au sol et les ombrières sur les parkings).

La production de chaleur

Le bois bûche et granulés : 36 GWH produits (installations de particuliers). Potentiel à horizon 2030 : 50 GWH grâce à la conversion des chauffages au gaz et le remplacement des équipements peu performants.

Le bois déchiqueté : Utilisé principalement dans les chaufferies des hôpitaux, maisons de retraite, de l'industrie, des exploitations agricoles et au sein des collectivités (équipements publics, réseaux de chaleur). Potentiel à horizon 2030 à 10 GWH (création de 20 chaufferies bois de 0,3 MW, création de petits réseaux de chaleur). La commune de Gouézec est en cours de création d'un réseau de chaleur en cœur de bourg. 125 GWH seront produits, pour l'alimentation de 12 logements collectifs, la mairie et la bibliothèque.

La méthanisation : Les installations relèvent principalement d'exploitations agricoles qui exploitent les matières organiques issues des déjections animales, des déchets agricoles et de l'agro-alimentaire, ou des collectivités (déchets verts, boues de stations d'épuration). 1 méthaniseur à Châteaulin : 20 GWH/an. A l'échelle régionale, l'existence de 70 projets de ce type atteste de la forte dynamique de cette filière. Les gisements et les débouchés de cette filière restent à analyser plus finement.

La centrale de biogaz Kastellin, inaugurée en 2018, doit produire 22 GWH par an à partir de 45 000 tonnes de déchets organiques, apportés par 45 exploitations agricoles, l'ancien « Doux » et la Socopa. Le potentiel est, selon le PCAET, à chercher dans d'autres matières : les biodéchets de restauration, les déchets verts et les algues vertes.

Potentiel à horizon 2030 : 30 GWH.

Le solaire thermique (chauffe-eau individuels ou collectifs et systèmes solaires combinés). Aucune installation solaire thermique sur le territoire de la CCPCP. Potentiel à horizon 2030 : à 5WH (2500 maisons équipées et 55 exploitations agricoles).

Constats	Enjeux retenus
<ul style="list-style-type: none"> - Une qualité des masses d'eau globalement en bon état et des enjeux particuliers liés aux algues vertes - 15 communes sont desservies par un réseau d'assainissement collectif. Seules Lohéy et Trégarvan ne sont pas concernées. Des stations d'épuration conformes en équipements et en performance, à l'exception de la STEP de Pont-de-Buis, située hors CCPCP. - Un panel d'énergies renouvelables marqué par l'éolien, le bois bûches et granulés et la méthanisation. Deux principaux gisements à mobiliser d'ici 2030 : le photovoltaïque et le bois énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les zones humides afin de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles - Protéger les captages d'eau potable - Faciliter la mise en œuvre du PCAET et l'émergence de projets de production d'énergies renouvelables

2-2-4 Risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques

L'évaluation des risques et les mesures envisagées relèvent de plusieurs documents :

- Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM)¹¹ de 2018,
- Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)¹² du bassin Loire-Bretagne 2016-2021,
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de Châteaulin, Port Launay et Saint-Coulitz (Aulne-aval) et pour les communes de Pleyben et Gouézec, le futur PPRI Aulne-amont en cours d'élaboration.

Les risques naturels

- Le risque d'inondation par submersion marine

Ce risque sera accru par l'élévation du niveau de la mer : le GIEC prévoit une hausse de 56 cm d'ici à 2100 pour le scénario optimiste, et de 98 cm pour le scénario pessimiste.

9 communes sont concernées : Châteaulin, Dinéault, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan.

4 terrains de camping sont situés en zones soumises à risque de submersion (Ty an Quer à Ploéven, Kergorz à Plomodiern, Ménez Bichen et Ker Ys à Saint-Nic).

Les cartes des zones basses littorales exposées au risque de submersion marine désignent des zones d'aléa (fort, moyen ou « liée au changement climatique à horizon 2100 ») et les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des structures de protection (digues ou cordons dunaires).

Ces zones sont cartographiées en détail sur le règlement graphique du PLUiH. (5B Plans thématiques)

- Le risque d'inondation par les cours d'eau (principalement l'Aulne) ou les fortes précipitations.

Châteaulin, Port-Launay et Saint-Coulitz sont régulièrement confrontées à des débordements de cours d'eau résultant de la conjonction d'une pluviométrie excessive et de forts coefficients de marée.

Le zonage réglementaire du PPRI de Châteaulin, Port Launay et Saint-Coulitz (Aulne-aval) détermine 3 types de zones en fonction de l'aléa : zone rouge correspondant au secteur urbanisé inconstructible sauf exceptions ; zone bleue correspondant aux zones périurbaines de Châteaulin où des constructions nouvelles sont admises sous conditions ; zone orange correspondant au centre urbain, dont le règlement vise à maintenir l'activité, préserver le patrimoine architectural et urbain et protéger, de façon réaliste, les constructions, reconstructions et adaptations du bâti existant.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUiH. Annexe 5 e du règlement graphique (PPRI Aulne Amont) PPRMT carte des aléas, annexe 6c Risques)

- Le risque tempête

En moyenne, on observe 2 à 3 tempêtes par an dont les vents dépassent les 100 km/h. Les tempêtes ont un impact potentiel sur le trait de côte et peuvent le faire évoluer en un laps de temps très court.

- L'érosion du trait de côte

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.

- Le risque de mouvement de terrain

Une carte d'aléas a été réalisée en 2009 dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène de mouvements de terrain (PPRMT) qui concerne Châteaulin et Port-Launay.

¹¹ Le DDRM est un document dans lequel le Préfet consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs au niveau de son département, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

¹² Le PPRI vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il définit des zones d'interdiction et les zones constructibles sous réserve de prescriptions. Il peut aussi imposer d'agir sur l'existant pour réduire la vulnérabilité des biens. L'objectif est double : le contrôle du développement en zone inondable jusqu'au niveau de la crue de référence ; la préservation des champs d'expansion des crues.

Le BRGM recense 59 cavités souterraines avec risque d'effondrement ponctuel sur le territoire : 43 carrières liées à l'extraction d'ardoises, 5 cavités naturelles, 5 ouvrages civils, 4 ouvrages militaires. Les cavités minières ne sont pas recensées, car elles impliquent des profondeurs et des extensions différentes et ont des dispositions législatives spécifiques.

L'aléa « retrait-gonflement » des argiles apparaît pratiquement nul, en raison du contexte géologique.

Il n'y a pas de communes particulièrement exposées au risque sismique.

Cf Annexe 5 e du règlement graphique PPRMT carte des aléas, annexe 6c Risques)

- Le risque feu de forêt

Le territoire est potentiellement concerné par le phénomène « incendie de forêt et de la lande ». Le PCAET note que l'augmentation des températures devrait provoquer une augmentation des épisodes de fortes chaleurs et des sécheresses, et augmenter ce risque.

- Le risque radon

14 communes de la CCPCP (à part Ploéven, Port-Launay et Saint-Ségal) sont classées en catégorie 3. Des techniques simples de prévention liées à la construction sont recommandées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments

Les risques technologiques

- Le risque lié au transport de marchandises dangereuses

Saint-Ségal, Port-Launay, Châteaulin, Lohéy, Pleyben et Lennon sont concernées par des ouvrages de transport de gaz. Ils donnent lieu à une SUP¹³ d'implantation et de passage (zone inconstructible et non plantable), et à une SUP pour la maîtrise des risques autour des canalisations (zone de consultation des services de GRTgaz).

Les fiches d'information correspondant à ces 2 SUP sont annexées au PLUiH.

- Les impacts du changement climatique

Le PCAET liste en détail et par grands secteurs les impacts du changement climatique à horizon 2035 à 2055, dans le cadre d'un scénario dit pessimiste. Il met en avant l'adaptation des pratiques, la maîtrise des conflits d'usage liés à l'eau durant la période estivale et le bon état des réseaux.

Le secteur littoral cumule les facteurs de sensibilité, en accueillant une grande partie de l'activité touristique avec notamment des campings et hôtels en zones basses. Ploéven et Saint-Nic, en raison de la digue de Pentrez, concentrent des zones à enjeux 2.

Pour la vallée de l'Aulne exposée aux risques de mouvements de terrain et d'inondations, l'enjeu majeur est la surveillance du bon fonctionnement des réseaux de collecte, d'évacuation et de traitement des eaux, et du vieillissement des infrastructures de transport et des réseaux d'énergie.

Les pollutions et nuisances

- **La pollution des sols**

Aucun site BASOL n'est répertorié sur la CCPCP.

La base de données BASIAS a recensé 33 sites en activité et 85 dont l'activité a cessé. Il s'agit principalement de garages, d'ateliers et de stations essences.

La « loi ALUR » a renforcé l'information concernant la pollution des sols par la création de secteurs d'information sur les sols (SIS)¹⁴ par l'État.

Les SIS du Finistère concernant le territoire de la CCPCP seront annexés au PLUiH.

- **La pollution atmosphérique**

Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) fixe des orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique afin de respecter les objectifs de qualité de l'air : baisse de 8% d'émissions de Gaz Effet de Serre (GES) pour 2020 et de 26% pour 2050 par rapport à 2005.

¹³ Servitude d'utilité Publique

¹⁴ Ils « comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement ».

Le diagnostic Air du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) permet de connaître plus précisément les émissions à l'échelle du territoire :

- 314 400 teq CO₂ par an, soit 13,9 teq CO₂/habitant (moyenne supérieure à celles des territoires voisins et 7 fois supérieure à l'objectif national 2050 de 2 teq CO₂/habitant).
- Émissions de GES : 39% proviennent des émissions énergétiques (transport de voyageurs et chauffage des maisons) ; 60% des émissions sont « non énergétiques » dont 97% proviennent de l'agriculture (méthane, ammoniacs induits par l'élevage). La mobilisation de la filière de la rénovation thermique, des acteurs générateurs de déplacements et du monde agricole est incontournable pour atteindre les objectifs du SRADDET, qui ambitionne de réduire de moitié les émissions de GES entre 2013 et 2050.

La CCPCP, principalement grâce aux forêts et dans une moindre mesure aux prairies, séquestre 24 000 teq CO₂, soit l'équivalent de 8 % des GES qu'elle émet. Selon le PCAET, pour favoriser la séquestration du carbone, la mobilisation du monde agricole paraît déterminante.

- **Le bruit**

Les cartes de bruit stratégiques des grandes infrastructures¹⁵ concernent les communes de Pleyben, en raison du passage de la RN 164, Saint-Ségal, Port-Launay, Châteaulin, Saint-Coulitz et Lothey, en raison du passage de la RN 165.

Des infrastructures classées (RN 165, 164, D887, D770 et D63) sont recensées sur le territoire de la CCPCP. Les voies départementales et la RN164 sont classées selon les segments en catégorie 3 ou 4. La RN 165 fait l'objet d'un classement en catégorie 2.

- **Rayonnements électromagnétiques des lignes à haute tension**

L'Agence Nationale des Fréquences (ANFR) recense les emplacements des antennes radioélectriques.

La liste des centres d'émission et de réception ainsi que les 4 lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts, concernés par des SUP est annexée au PLUiH (servitudes I4, PT1 et PT2).

- **Les installations classées**

Le territoire de la CCPCP compte 206 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit principalement d'élevages de porcs et de volaille.

Il n'existe pas d'établissement dit « Seveso » sur le territoire.

Synthèse des conclusions :

<u>L'état initial de l'environnement</u>	<u>Constats</u>	<u>Enjeux retenus</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - Des inventaires des zones humides et des cours d'eau à jour - Une concentration des enjeux environnementaux : de nombreux inventaires et sites protégés (ZNIEFF, sites classés et inscrits, Natura 2000, Parc Naturel Régional Armorique) - Un couvert végétal à dominante bocagère et peu de massifs forestiers : des inventaires hétérogènes, un maillage bocager plus ou moins dégradé selon les communes, des actions de restauration en cours via le programme Breizh-bocage 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger avec un règlement adapté les éléments constitutifs de la trame verte et bleue - Permettre une évolution raisonnée du maillage bocager en partenariat avec le monde agricole - Prendre en compte l'imperméabilisation des sols en raison du relief et de la pluviométrie - Adapter l'orientation des bâtiments à l'exposition aux vents et au soleil

¹⁵ Elles modélisent les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport supportant des trafics supérieurs à 8 200 véhicules/jour et évaluent la population touchée sont un préalable à la réalisation des plans de protection du bruit dans l'environnement (PPBE) et à la détermination des points noirs du bruit. Elles doivent être révisées tous les 5 ans. Les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories, et sur cette base sont déterminés les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de chaque infrastructure, les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Catégorie 1 la plus bruyante

	<ul style="list-style-type: none"> - Des landes et tourbières qui sont des réservoirs de biodiversité et qui participent au réseau des continuités écologiques - Une trame verte et bleue qui s'inscrit dans un contexte supra communal et intercommunal 	
<u>Le patrimoine et le cadre de vie</u>	Constats <ul style="list-style-type: none"> - 21 Monuments Historiques - De nombreux bâtiments présentant une valeur patrimoniale situés dans le milieu rural - Des éléments de petit patrimoine identifiés dans la majorité des communes 	Enjeux retenus <ul style="list-style-type: none"> - Etudier la possibilité de faire évoluer les périmètres de protection des monuments historiques en fonction des spécificités du site (Co visibilité avec le monument selon la topographie, etc.) - Faire connaître le patrimoine bâti dans son ensemble et sensibiliser les habitants à sa restauration - Permettre l'évolution du patrimoine bâti isolé en campagne à valeur patrimoniale tout en assurant la pérennité des exploitations agricoles.
<u>Les ressources</u>	Constats <ul style="list-style-type: none"> - Une qualité des masses d'eau globalement en bon état et des enjeux particuliers liés aux algues vertes - 15 communes sont desservies par un réseau d'assainissement collectif. Seules Lohéy et Trégarvan ne sont pas concernées. Des stations d'épuration conformes en équipements et en performance, à l'exception de la STEP de Pont-de-Buis, située hors CCPCP. - Un panel d'énergies renouvelables marqué par l'éolien, le bois bûches et granulés et la méthanisation. Deux principaux gisements à mobiliser d'ici 2030 : le photovoltaïque et le bois énergie 	Enjeux retenus <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les zones humides afin de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles - Protéger les captages d'eau potable - Faciliter la mise en œuvre du PCAET et l'émergence de projets de production d'énergies renouvelable
<u>Les risques</u>	Constats <ul style="list-style-type: none"> - Des risques naturels existant sur tout le territoire (météorologique, sismique) et plus localisés (inondation, mouvement de terrain) - Des espaces littoraux vulnérables aux risques d'inondations par submersion marine - Des communes littorales particulièrement exposées, notamment du fait de certains phénomènes qui prendront une nouvelle ampleur dans le futur (érosion côtière, inondations, élévation du niveau de la mer) et des pressions sur les ressources liées à l'attractivité touristique 	Enjeux retenus <ul style="list-style-type: none"> - Assurer l'information de la population, notamment des acquéreurs, des risques le cas échéant - Adapter les pratiques de l'aménagement vis-à-vis de l'augmentation des risques naturels et technologiques liée au changement climatique - Permettre l'expérimentation sur le bâti existant d'adaptations visant une réduction de leur vulnérabilité

	<ul style="list-style-type: none"> - Des voies de circulation classées pour les nuisances sonores : D887, D770, D63, RN164 et RN165 - 65% des émissions de GES du territoire sont imputable à l'agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte la présence de surfaces inondables dans la délimitation des zones urbanisables et limiter la constructibilité à proximité des voies sonores - Améliorer la séquestration de carbone des sols : augmenter la surface des sols non artificialisés et accroître les surfaces des sols ayant un pouvoir de séquestration plus important : les zones humides, forêts, prairies naturelles. - Réduire les émissions énergétiques par la baisse des consommations d'énergie du transport et du bâti
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2-3 Traduction des choix

2-3-1 Prévisions démographiques et économiques, choix retenus

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

L'objectif de croissance moyenne annuelle retenu par la CCPCP, fixé à **0,45 %**, est égal à la tendance observée entre 1999 et 2019. Cet objectif est jugé ambitieux. La CCPCP le considère réaliste aux regards des dynamiques passées et des atouts du territoire, ainsi qu'au regard des équipements ou projets d'équipements à l'échelle locale.

L'ambition portée par la CCPCP calibre le PLUiH avec un équilibre entre la projection INSEE entre 2018 et 2040 (0,33 % sur le secteur regroupant la CCPCP et la presqu'île de Crozon), l'évolution observée entre 1999 et 2019 (0,45 %) et l'ambition portée par le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay (1,1 %).

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**). Pour atteindre cet objectif, le solde migratoire devra croître significativement.

Cet objectif entraîne la production **de 2460 logements** estimés à partir de deux paramètres (le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle).

Ces logements sont 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 PLH en cours prévoyait pour la période 2019-2024 la production de 160 logements /an (objectifs non réalistes avec les projections Insee selon le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement-CRHH).

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.

Croissance moyenne annuelle de + 0,45 %	Croissance moyenne annuelle de + 0,45 %, soit environ + 2 150 habitants	
125 logements à produire par an, soit 2 500 logements sur la durée de vie du PLUiH	2 500 logements, dont 300 changements de destination	
	Potentiel dans les centralités (opérations en cours, capacité de densification spontanée et zones d'OAP en densification)	Potentiel dans les secteurs urbanisables hors centralité principale (villages et secteurs déjà urbanisés)
	50,5 % des constructions (soit 1 262 constructions)	3,5 % des constructions (soit 92 logements)
	54 % en densification des enveloppes urbaines	
Dans le pôle Châteaulin / Port-Launay, un objectif de 50 % de la production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	80 % de la production de logements dans l'enveloppe urbaine, soit 373 logements (<u>hors changement de destination</u>)	
	63 % de la production de logements dans les enveloppes urbaines à l'échelle de la CCPCP (<u>opérations en cours comprises et hors changement de destination</u>)	
	66,5 % des constructions produits sans consommation des espaces en extension, soit 1 654 logements (prise en compte des changements de destination)	
	33,5 % des constructions à produire en extension, soit 800 logements	

Extrait rapport de présentation

Les perspectives d'évolution économique :

En 2016, les espaces économiques concentrent 30 % de l'emploi de la CCPCP, soit environ 2 700 emplois (source : CCPCP). 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. Il est situé à proximité des axes stratégiques et possède une très forte accessibilité. Il peut accueillir des entreprises et groupes d'envergure. Le SCoT prévoit 31 à 32 hectares de zones à urbaniser sur ce site. 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** 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 sur la CCPCP 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.

Zones d'activités économiques et espaces économiques d'intérêt local	Terrains disponibles à la densification classés en zone UE au PLUiH	Terrains classés en zone 1AUE au PLUiH	Terrains classés en zone 2AUE au PLUiH	Total des capacités à échéance 20 ans
Pouillot / Lospars (Châteaulin)	0,10 hectare	21,80 hectares		21,90 hectares
Penn ar Roz (Châteaulin)	3,80 hectares			3,80 hectares
Le Drevers (Pleyben)	2,70 hectares			2,70 hectares
Ty Hémon (Lothey)	1,80 hectare	10,30 hectares		12, 10 hectares
Ménez Bos (Saint-Ségal)	0,30 hectare		1,25 hectare	1,55 hectares
Zone du Porzay (Plonévez-Porzay)	0,10 hectare	2,15 hectares		2,25 hectares
Entrée sud du bourg (Plomodiern)		1,30 hectare	0,80 hectare	2,10 hectares
Mez an Dib Vihan (Cast)		1,20 hectare		1,20 hectare
Entrée sud du bourg (Dinéault)		0,70 hectare		0,70 hectare
Entrée nord du bourg (Port-Launay)			0,35 hectare	0,35 hectare
Total	8,8 hectares	37,45 hectares	2,40 hectares	48,65 hectares

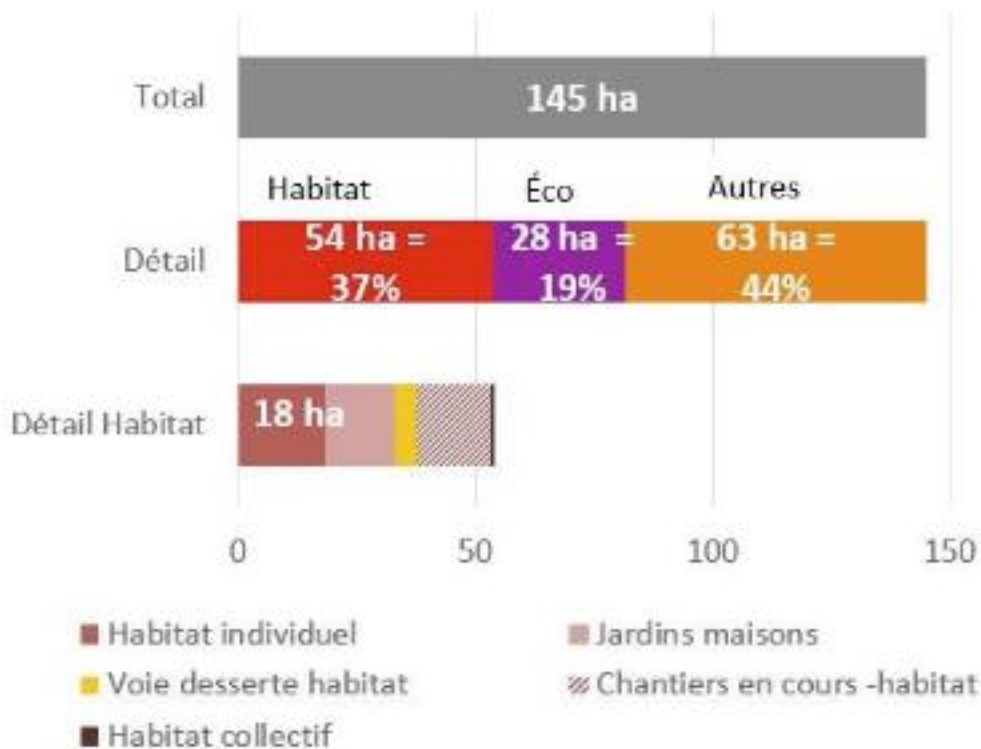
Extrait rapport de présentation

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) créé par l'Adeupa (Agence d'Urbanisme de Brest- Bretagne). Le déploiement de cet outil est en cours à l'échelle de la région Bretagne.

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.

La consommation foncière sur la CCPCP entre 2011 et 2021
 (source : MOS Adeupa – Données au 19/10/22)



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.

2-3-2 Le PADD et sa compatibilité avec les documents supra communaux

La compatibilité avec les documents supra-communaux

Le code de l'urbanisme dispose que le SCoT, qui intègre les documents de planification supérieurs devient le principal document avec lequel le PLUiH doit être compatible. Il convient néanmoins de s'assurer que le PLUiH respecte les orientations fixées par ces documents.

Le Scot du Pays de Châteaulin et du Porzay a été approuvé en juin 2016 et modifié en décembre 2022 pour intégrer le volet littoral de la loi Élan. Il ne couvre pas la totalité du territoire de la CCPCP. Les communes non couvertes par le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay sont considérées en « zone blanche ». Sur ces communes, avant l'approbation d'un nouveau SCoT, aucune disposition du SCoT ne s'applique.

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.

La CCPCP a souhaité, dès le début de la démarche PLUiH, que les objectifs formulés sur l'ensemble des 17 communes tendent vers ceux du SCoT du Pays de Brest, tout en restant compatibles avec ceux du Pays de Châteaulin et du Porzay pour les communes concernées.

Le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) de la CCPCP a été approuvé en septembre 2023. Le projet de PLUiH est jugé compatible en ce qui concerne les actions en faveur de l'habitat, des déplacements, des énergies renouvelables et de lutte contre le changement climatique.

Le Schéma Régional d'Aménagement, du Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé par arrêté du préfet de région le 16 mars 2021. Ce document définit des règles applicables aux Schémas de Cohérence Territoriaux qui s'imposent aux PLU dans un rapport de compatibilité. Le SCoT du pays de Brest est en révision. Le PLUiH a néanmoins intégré dans l'élaboration de son projet les dispositions du SRADDET.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Bretagne a été 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 a été approuvé en mars 2022 pour la période 2022-2027.

Les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE)** de l'Odette, de l'Aulne et de la baie de Douarnenez s'appliquent au territoire de la CCPCP.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation (et de submersion) à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, pour une durée de 6 ans. Il a été arrêté en mars 2022 pour la période 2022-2027.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Aulne Aval sur les communes de Châteaulin, Port Launay et Saint-Coulitz (approuvé en janvier 2005) est intégré au PLUi en tant que servitude d'utilité publique. Celui de l'Aulne Amont sur les communes de Châteauneuf-du-Faou, Gouézec, Pleyben et Saint-Goazec est en cours d'élaboration.

La charte actuelle du **Parc Naturel Régional d'Armorique** a été approuvée en 2009. Elle est en révision en vue de construire un nouveau projet pour la période 2027-2042. Le projet de charte a été approuvé par les élus du parc le 28 mars 2024.

Le Parc Naturel Marin d'Iroise concerne la partie maritime de St Nic, Plomodiern, Ploéven et Plonévez-Porzay. Il a été créé en septembre 2007.

Le volet habitat du PLUi s'inscrit par ailleurs 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.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été approuvé en 2014 pour la période 2014-2020.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) été adopté en 2017 pour la période 2016-2021.

Le Schéma Départemental en faveur des personnes en situation de handicap a été publié pour la période 2019- 2024

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) été approuvé en 2019 pour la période 2020-2026. L'aire d'accueil de Châteaulin répond aux besoins du territoire. Il est cependant préconisé l'aménagement de 1 à 2 aires temporaires sur le secteur Douarnenez / Porzay.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il définit pour la CCPCP 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.

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.

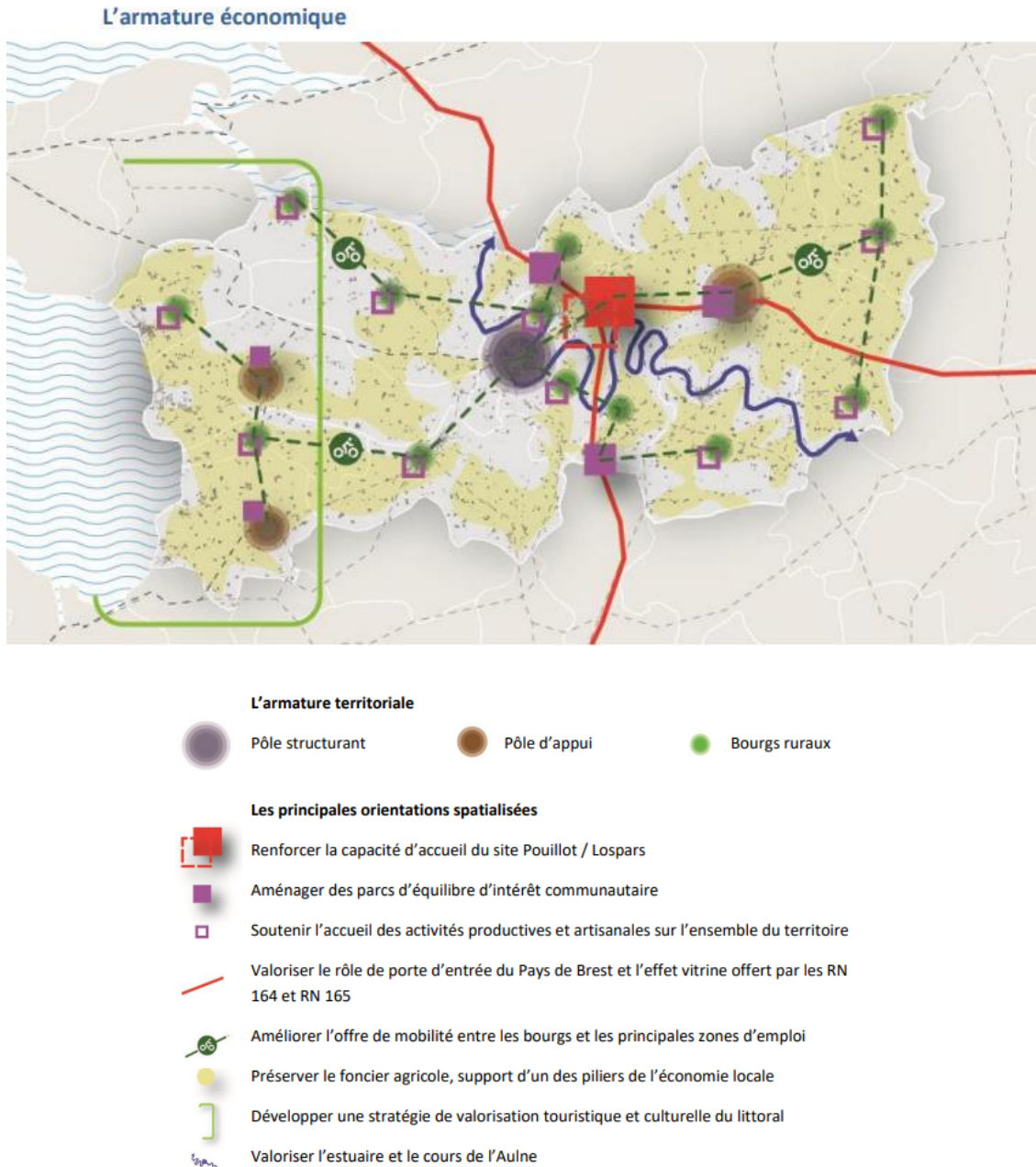
En compatibilité avec le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, et dans le prolongement de l'armature urbaine proposée par l'actuel SCoT du Pays de Brest, la CCPCP souhaite conforter son échelle de bassin de vie par un développement privilégié de l'habitat, des équipements, des services et des activités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

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.

1. En développant une offre de foncier économique et en organisant son développement dans un objectif d'équilibre territorial :
 - S'appuyer sur le site du Pouillot/Lospars implanté au carrefour des RN 165 et la RN 164,
 - Finaliser l'urbanisation des parcs d'équilibre de Pleyben, Lothey, Saint-Ségal et Plonévez-Porzay,
 - Soutenir l'accueil des activités productives et artisanales sur l'ensemble du territoire,
 - Inscire l'aménagement des parcs d'activités dans le respect de l'environnement,
 - Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des parcs,
 - Maîtriser les flux et assurer la sécurité des usagers.
2. En soutenant l'activité agricole :
 - Protéger durablement un espace agricole productif et préserver la fonctionnalité des exploitations,
 - Limiter la présence de tiers dans l'espace agricole pour faciliter la transmission de l'outil agricole,
 - Accompagner la diversification des activités agricoles et faciliter leur transmission.
3. En saisissant les opportunités locales et en mettant en place les conditions de l'attractivité économique de demain :
 - Affirmer le tourisme comme pilier actuel et futur de l'économie,
 - Relever le défi de la transition numérique,
 - Relever le défi de la transition énergétique et écologique.



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.

- 1 En confortant le pôle Châteaulin / Port-Launay :
 - Conforter son poids démographique (22% de la production neuve de logements),
 - Conforter ses « centralités »,
 - Conforter ses équipements structurants et y accueillir les futurs équipements d'envergure communautaire
 - Améliorer l'accessibilité et la fluidité de Châteaulin et en faire le carrefour principal de la desserte en transports en commun du territoire.

- 2 En assurant un rôle d'équilibre aux pôles d'appui dans l'armature territoriale (Pleyben, Plomodiern, Plonévez-Porzay) :
 - Assurer leur dynamisme démographique, reconnaître leur diversité et permettre le maintien des mixités générationnelles et sociales, (37,4 % de la production neuve de logements),
 - Adapter les équipements aux besoins (crèche, école, installation sportive, accueil de loisirs, équipement de loisirs et culturel, salle associative, station d'épuration ...)
 - Conforter leurs centres,
 - Favoriser leur connexion avec les polarités environnantes.
- 3 En maintenant une capacité d'accueil dans les bourgs ruraux :
 - Assurer un développement démographique maîtrisé (40,6 % de la production neuve de logements),
 - Adapter les équipements aux besoins (crèche, école, installation sportive, équipement de loisirs et culturel, salle associative, station d'épuration ...),
 - Viser des centralités animées et attractives,
 - Améliorer l'accès aux services pour les habitants des bourgs ruraux,
 - Valoriser le cadre de vie « rural » de ces communes.
- 4 En ayant une plus grande maîtrise des opérations pour conforter la qualité du cadre de vie :
 - Maîtriser la qualité des espaces urbains,
 - Limiter la consommation des espaces pour préserver au maximum les paysages agricoles et naturels (enveloppe maximale de 180 hectares, 18 logements par hectare en moyenne à l'échelle de la CCPCP),
 - Développer une stratégie foncière et inciter à la revitalisation des centres et des bourgs,
 - Maîtriser les extensions urbaines dans le temps.
- 5 En répondant aux attentes des habitants :
 - Poursuivre les actions menées pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes et/ou handicapées,
 - Améliorer la réponse aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement,
 - Assurer la remise sur le marché de logements vacants et améliorer le confort du parc privé,
 - Améliorer les conditions d'accession des jeunes ménages dans l'ancien,
 - Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux (objectif de 5 % de la production totale),
 - Adapter la production de logements locatifs sociaux aux nouveaux besoins (offre PLAi),
 - Améliorer le confort du parc HLM existant,
 - Renforcer le parc privé à vocation sociale.
- 6 En assurant l'animation de la politique de l'habitat :
 - Améliorer l'information aux habitants en matière de logement,
 - Renforcer la gouvernance.

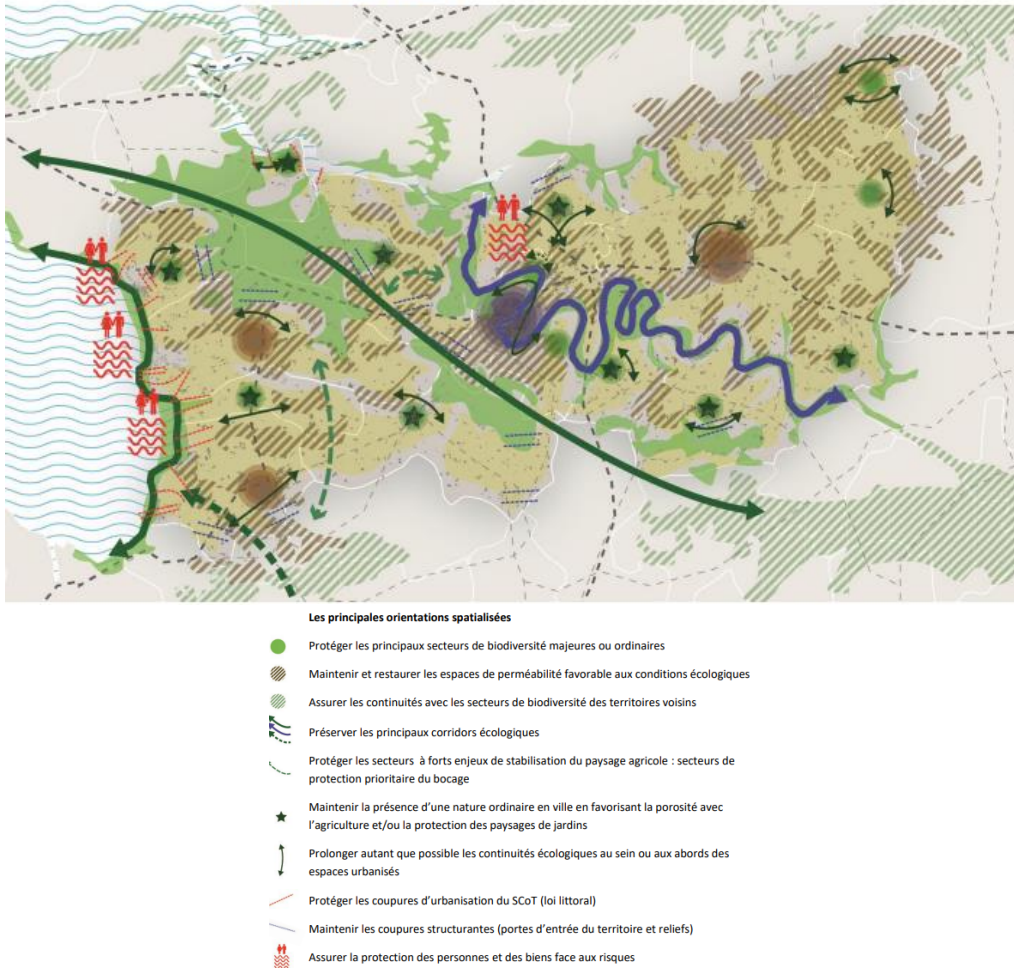
Axe 3 : Promouvoir un aménagement du territoire vertueux et durable

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.

- 1 En protégeant la trame verte et bleue :
 - Préserver les réservoirs de biodiversité,
 - Protéger et restaurer les corridors écologiques,
 - Promouvoir la nature en ville.
- 2 En gérant les risques et les ressources

- Protéger les personnes et les biens face aux risques,
 - Protéger la ressource en eau et limiter les sources de pollution,
 - Sensibiliser et accompagner les acteurs du bocage,
 - Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets.
- 3 En assurant la qualité des paysages construits
- Maintenir la qualité et la diversité des paysages,
 - Valoriser le patrimoine bâti.

La trame verte et bleue et le paysage



2-3-3 Le Programme d'Aménagement et d'Orientation : le volet Habitat

La CCPCP a souhaité intégrer dans son PLUi l'ensemble des éléments présents dans un Programme Local de l'Habitat (PLH). Conformément à l'article L. 151-44 du code de l'urbanisme, le PLUi tiendra lieu de PLH. L'intégration du volet habitat au PLUi se traduit par un document : **le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** qui décline la politique de l'habitat de la CCPCP. Il définit les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par la collectivité en termes d'accueil de population et de production de logements. Il doit servir de base d'échange entre les communes et l'intercommunalité sur les 6 années de sa mise en œuvre.

Le POA de la CCPCP fait suite au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024. Il s'appuie sur le bilan du PLH et a permis d'identifier les pistes d'optimisation des actions existantes en faveur de l'habitat, de faire émerger les priorités communales et de clarifier l'engagement de la CCPCP. Le POA n'est pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel, sorte de boîte à outils au

service des projets des communes. Un objectif de production de logements par communes est établi sur la durée du POA soit 2024-2029 conformément aux orientations du PADD.

Le POA se décline autour de quatre axes et de fiches actions :

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

- Produire 650 logements sur la CCPCP en 6 ans, dont 80% au sein des enveloppes urbaines en tenant compte des équilibres territoriaux,
- Reconduire le fonds communautaire d'intervention foncière et immobilière au sein des enveloppes urbaines afin de limiter la spéculation foncière et développer une offre de petits logements abordables,
- Poursuivre le partenariat engagé avec l'EPF Bretagne. La convention cadre liant l'EPFB et la CCPCP a été renouvelée en décembre 2022 pour une période de 5 ans,
- Favoriser la qualité des opérations par l'accompagnement technique d'un architecte conseil et faire connaître des opérations de référence.

Axe n°2 : Amplifier la réhabilitation du parc existant

- Poursuivre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2022-2025 ; Mettre en œuvre l'OPAH RU 2024- 2028 dans les centres-villes de Châteaulin et de Pleyben ; amplifier la rénovation énergétique du parc ancien dans le cadre du service Tinergie ; étudier la pertinence d'un nouveau dispositif (OPAH/Tinerergie) 2026-2029. Ces actions s'inscrivent dans les objectifs portés par le PCAET,
- Accompagner le remplacement des chaudières au fioul,
- Promouvoir l'accession abordable dans l'ancien en accompagnant l'entrée en vigueur de la loi dite « Climat et résilience » avec notamment l'interdiction progressive de mise en location des logements classés étiquette G dès 2025, et F dès 2028,
- Poursuivre l'accompagnement juridique, administratif et financier avec l'ADIL,
- Lutter contre l'habitat indigne dans le cadre des OPAH,
- Promouvoir les changements de destination en campagne avec un objectif de 15 logements par an,
- Soutenir la réhabilitation du parc locatif social. (70 % du parc est classé en étiquette énergétique inférieure à D).

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

- Produire du logement social en adéquation avec la structuration du territoire et développer une offre locative privée à vocation sociale dans le cadre des OPAH. La CCPCP souhaite réaliser 7 % de logement social dans la production de logements soit 45 logements sociaux sur la période du POA 2024-2029,
- Poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le cadre des OPAH pour favoriser le maintien à domicile et soutenir la production d'habitat inclusif pour les personnes âgées,
- Proposer des solutions d'hébergement temporaire pour les jeunes et les saisonniers en favorisant notamment une cohabitation intergénérationnelle,
- Proposer des solutions d'hébergement d'urgence et d'insertion et favoriser l'accès et le maintien dans le logement. La CCPCP souhaite développer un outil de coordination du parc de logements communaux et, orienter 3 ou 4 logements communaux vers l'allocation logement temporaire (ALT) en coordination avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO),
- Gérer l'aire d'accueil des gens du voyage de Châteaulin qui répond aux besoins du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

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

- La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'habitat. Il doit être mis en place au plus tard 3 ans après que le PLUiH a été rendu exécutoire. Les observatoires thématiques déjà développés à l'échelle du pays de Brest par l'agence d'urbanisme ADEUPa seront complétés de recensements sur les friches constructibles et les locaux vacants ainsi que par le suivi du nombre de logements construits en secteurs urbanisés et zones ouvertes à l'urbanisation,

- La CCPCP souhaite se positionner comme interlocuteur privilégié et de proximité, en matière d'habitat en animant une instance de la politique de l'habitat et du foncier et en communiquant sur les dispositifs et les aides,
- La mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) et potentiellement d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires vise à remettre les logements ciblés sur le marché des résidences principales. L'objectif est de réduire de 10 % le nombre de logements vacants sur la durée du POA soit 80 logements et de limiter la part de résidences secondaires notamment sur les quatre communes littorales. La mise en place d'une taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles (TFPNB) a pour but de lutter contre la rétention foncière en incitant à la mise en vente ou à la réalisation d'opérations sur les terrains en question.

2-3-4 Les OAP thématiques

La trame verte et bleue (TVB)

La TVB est un outil destiné à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces. Elle vise la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.¹⁶ Elle vise aussi des objectifs sociaux : amélioration du cadre de vie et maintien des services rendus par la biodiversité.

L'OAP TVB décline les recommandations complémentaires aux règles fixées dans le règlement, à mettre en œuvre par tout projet sur le territoire pour valoriser la trame verte et bleue. Elle vise également la sensibilisation des habitants et des porteurs de projet à travers l'exposition de « bonnes pratiques ».

Elle concerne :

Les réservoirs de biodiversité (sous-trame forestière, sous-trame landicole et projets situés à proximité)

Recommandations de l'OAP TVB pour la sous-trame forestière

Elles sont complémentaires des législations et dispositifs existants :

- Demande d'autorisation obligatoire auprès de la DDTM pour les défrichements concernant des ensembles boisés de plus de 2,5 hectares, et pour les « coupes » dans les bois qui ne disposent pas de document de gestion durable.
- Classement en EBC qui 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.
- En secteur Nf, autorisation des constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers.

Elles visent à :

- Préserver les espaces boisés : maintenir des îlots sénescents et un volume de bois morts au sol, préserver les lisières forestières, organiser une planification forestière plutôt que des coupes à blanc, conserver les arbres remarquables.
- Inciter à la replantation d'espaces boisés en privilégiant les essences locales mentionnées au sein du règlement écrit.
- Restaurer les milieux patrimoniaux/sensibles lors de coupes de boisements résineux.

Recommandations de l'OAP TVB pour la sous-trame landicole

- Contenir les fréquentations afin d'endiguer le piétinement des landes ainsi que le dérangement, notamment pendant les périodes de nidification : mettre en place des aménagements adaptés et une gestion et de la fréquentation (notamment piétonne).

¹⁶ Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les corridors écologiques assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité.

- Freiner la dynamique d'enfrichement des landes : favoriser l'entretien par un pâturage extensif, ou par une fauche avec export.
- Travailler sur le foncier et l'échange des parcelles pour favoriser leur gestion ou restauration.

Recommandations de l'OAP TVB pour les projets situés à proximité des réservoirs de biodiversité

Dès leur conception, ils devront prendre en compte la sensibilité écologique du site et assurer le prolongement de la trame verte et bleue

- Renforcer la TVB dans les franges et les lisières par des aménagements légers (équipements publics de plein air, cheminements piétons, renaturation de fossé, aménagement de prairie en lisière de forêt).
- Concevoir les franges en respect du fonctionnement écologique du milieu naturel (végétalisation diversifiée, haies champêtres, vergers, jardins partagés ou familiaux, etc.).
- Accueillir dans les franges des fonctions écologiques indispensables au tissu urbain (cycle de l'eau, protections climatiques, petite production énergétique, etc.).

Recommandations de l'OAP TVB pour les corridors écologiques (la sous-trame bocagère, la sous-trame zones humides et cours d'eau)

Recommandations de l'OAP TVB pour la sous-trame bocagère

Les haies et talus ont un rôle hydrologique (freinage, rétention, épuration des eaux de ruissellement), agronomique (brise-vent, ombrage pour les animaux), environnemental (biodiversité végétale et animale). Ils améliorent le cadre de vie et fournissent du bois d'œuvre et énergie.

Les communes de la CCPCP disposent toutes d'un inventaire de la sous trame bocagère. En les intégrant au PLUiH, les objectifs sont les suivants : accompagner l'évolution du bocage en dotant la collectivité d'un droit de regard sur les projets de suppression de haies et en assurant une équité de traitement.

Recommandations :

- Guider l'instruction des déclarations préalables (hors gestion sylvicole) : l'arrachage de haies et les arasements de talus sont soumis à une déclaration préalable en mairie par les propriétaires des terrains. Des compensations différenciées sont prévues en fonction des enjeux environnementaux ou agricoles. Elles peuvent prendre trois formes : l'accompagnement de la régénération naturelle, la restauration d'un linéaire dégradé, la replantation. L'instruction du projet sera guidée par un « arbre de décision ».
- Formuler des conseils à la replantation et à la préservation des linéaires existants : délai, localisation, caractéristiques (orientation, connexion, configuration), essences végétales locales. Ces conseils s'appliquent en contexte agricole et au sein des opérations d'aménagement.

Recommandations de l'OAP TVB pour la sous-trame zones humides et cours d'eau

En complément des règles déterminées dans le règlement écrit (corridor de 5 ou 20 mètres sur chaque rive des cours d'eau et protection des zones humides), l'OAP TVB vise à encourager les bonnes pratiques d'entretien des cours d'eau et à préciser les périmètres des zones humides en phase opérationnelle.

Recommandations :

- Maintenir les éléments naturels contribuant à la fonctionnalité des cours d'eau : repérer les embâcles à enlever (seulement quand ils présentent une menace pour l'écoulement des eaux et des crues, le curage du fond des cours d'eau est à proscrire) ; sélectionner les arbres à élaguer, entretenir la végétation basse, entretenir la végétation du lit ; adapter la gestion au cycle de vie des espèces.
- Réaliser un diagnostic complémentaire des zones humides en phase opérationnelle, en complément de l'inventaire figurant sur le plan graphique du PLUiH.

La trame noire

Elle a pour objectif de constituer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté et permet la circulation des espèces touchées par les nuisances lumineuses, notamment les chiroptères (petits et grands rhinolophes).

Recommandations :

- Réduire la quantité de lumière émise et la durée d'éclairement dans un rayon de 2 kilomètres des sites naturels accueillant les petits et grands rhinolophes : utilisation de lampes à sodium « basse pression », orientation des éclairages vers le bas.

- Adapter l'éclairage : réguler les périodes d'éclairage (ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles.
- Proscrire la diffusion de la lumière vers le ciel et en direction des trames vertes, bleues et noires de même que l'éclairage non fonctionnel des façades et des arbres.

La nature en ville (clôtures, compositions végétales, lieux de sensibilisation)

Recommandations de l'OAP TVB sur les clôtures :

- Installer des clôtures permettant le passage de la petite faune : haies composées d'arbustes locaux ; distance au sol, hauteur et trame des grillages adaptées au contexte ; pas de passage vers les voies circulées.
- Privilégier le maintien des aménagements existants quand ils sont identifiés comme supports de biodiversité.

Recommandations de l'OAP TVB sur les compositions végétales qui favorisent la biodiversité :

- Composer le paysage à partir de plusieurs strates végétales : haies champêtres favorables à l'accueil de la faune et porteuses d'un paysage de qualité ; organisation des aménagements végétalisés en îlots afin de constituer des relais intéressants pour la faune.
- Réduire les surfaces imperméabilisées dans l'aménagement des voies et des cheminements.
- Aménager des habitats pour l'accueil de la faune (nichoirs, hôtels à insectes).

Recommandations de l'OAP TVB sur les lieux de sensibilisation :

- Offrir des espaces de ressourcement et de sensibilisation à la biodiversité : circuits thématiques (sentier de l'eau, observatoires de la faune sauvage, parcours de santé, chemins de randonnée), et de centres d'intérêt (points de vue pittoresques, aires de jeux, squares, parcs, jardins partagés...).

L'équipement commercial, artisanal et logistique

Il s'agit de définir et de préciser les orientations stratégiques du territoire en matière de développement commercial au sein des polarités commerciales existantes.

Le PADD souligne la nécessaire amélioration de l'attractivité commerciale des centres urbains, en privilégiant l'implantation des commerces dans les centralités, en renforçant le pôle commercial structurant de Châteaulin et en limitant fortement le développement commercial hors des centralités urbaines.

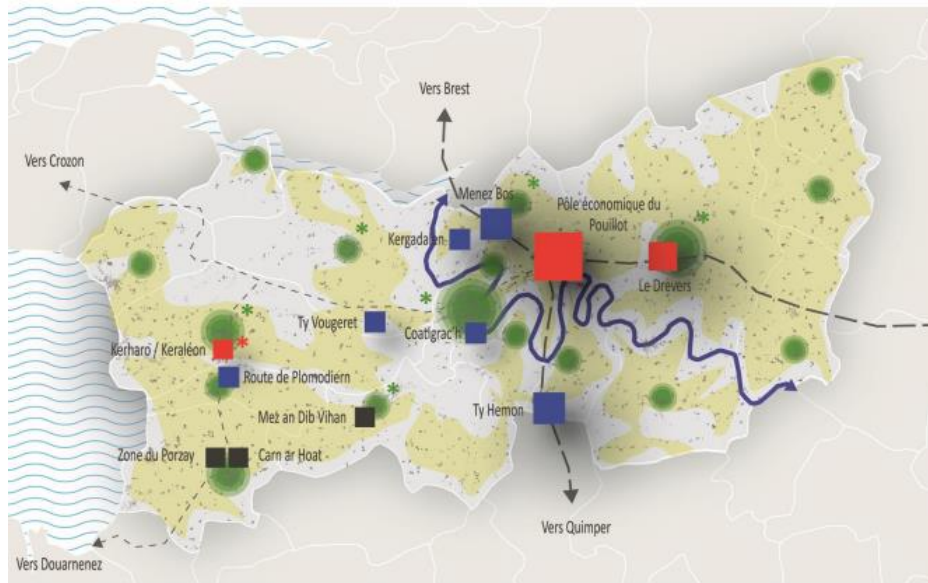
Le champ de l'OAP concerne les constructions relevant de :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Les activités de service avec accueil de clientèle,
- Le commerce de gros.

Elle exclut les activités d'hôtellerie-restauration et les cinémas.

L'armature commerciale de la CCPCP est organisée à partir de pôles commerciaux hiérarchisés en cinq niveaux, qui déterminent leurs objectifs et les possibilités de développement :

- Les centralités urbaines.
- Les polarités commerciales urbaines.
- Les polarités commerciales périphériques.
- Les sites dédiés au commerce de gros.
- Les sites spécifiques (touristiques et équipements, non représentés sur la carte).



Les orientations transversales sont applicables à l'ensemble des projets commerciaux et devront être compatibles avec les 4 recommandations suivantes :

1. Renforcer l'attractivité commerciale et le rayonnement de la centralité de Châteaulin avec :

- Des objectifs en matière de taille maximale des commerces,
- L'interdiction à l'horizon 20 ans d'implanter de nouveaux projets liés à « l'artisanat et le commerce de détail », ainsi que les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans les polarités commerciales périphériques,
- La priorisation de la densification des polarités commerciales existantes dans le centre-ville de Châteaulin.

2. Agir prioritairement par densification des polarités existantes des centralités urbaines de l'ensemble des communes.

- Hormis ces centralités urbaines, seuls les pôles commerciaux urbains existants à Plonévez-Porzhay et Cast ont vocation à se développer en accueillant des surfaces commerciales supplémentaires.
- Respect des périmètres de centralité dans les communes.
- Favoriser une bonne desserte piétonne et cycliste des secteurs concernés et offrir un stationnement des véhicules adapté et suffisant.

3. Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce

- Amélioration en termes de qualité architecturale, d'intégration urbaine, d'aménagement des espaces extérieurs et d'intégration paysagère, ainsi que davantage de mixité fonctionnelle, par l'intégration du commerce dans des opérations mixtes regroupant également logements, bureaux ou équipements.
- Les espaces de stationnement extérieurs supérieurs à 10 places devront être partiellement végétalisés et avec des revêtements de sols semi-perméables.
- Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les projets devront justifier de mesures de réduction de consommation énergétique et/ou de production d'énergie, en répondant à minima aux normes de performance énergétique en vigueur. Ils devront également intégrer un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales.

4. Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles. Les locaux commerciaux peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées.

- La hauteur libre doit être d'au moins 3,50 m sous poutre.
- Le regroupement ou la division de locaux doit être possible.
- Les accès et sorties des locaux commerciaux doivent être indépendants.

Les orientations par type de pôle commercial seront différentes pour les 5 niveaux de pôles commerciaux :

1. Pour les centralités urbaines, les orientations des recommandations de l'OAP thématique seront :

- Générales à travers la préférence d'accueil de nouveaux commerces de tout type d'activités, en plafonnant à 100 m² de surfaces de plancher dans les bourgs ruraux et 2000 m² dans les pôles d'appui.
- Particulières pour le centre-ville des 4 communes de Châteaulin, Pleyben, Plonévez-Porzay et Plomodiern : redynamiser à Châteaulin les quais de l'Aulne, le pôle gare, le Moulin du Roy, la place du Champ de Foire, la Ville Jouen (thématique fluviale et maritime, réorganisation du stationnement) ; requalifier la place Charles De Gaulle à Pleyben et renforcer l'attractivité touristique en lien avec l'enclos paroissial ; valoriser la place de l'église de Plonévez-Porzay et poursuivre la requalification du bâti sur les 2 axes principaux ; conforter le commerce de proximité de Plomodiern dans les rue de la Plage et du Menez Hom et veiller à la complémentarité du commerce entre le cœur du centre-ville et les 2 axes que sont les RD 63 et 47.

2 Pour les polarités commerciales urbaines, les recommandations rendent possibles les implantations d'une surface de plancher supérieure à 300 m² mais interdisent l'implantation de grande ou moyenne surface alimentaire.

3 Concernant les polarités commerciales périphérique, les recommandations ont pour objectif de stabiliser l'offre commerciale existante en la densifiant et d'encadrer leur développement, en interdisant de nouvelles constructions (artisanat, commerce de détail, activités de services avec accueil de clientèle).

4 Quant aux sites dédiés au commerce de gros, il n'ont pas vocation à se développer dans un tissu urbain mixte, avec une densification de l'existant et en privilégiant les zones d'activité non commerciales.

5 Enfin pour les sites spécifiques (identifiés en zonage NI ET Ae) , l'objectif est de conforter la présence des commerces existants et de les pérenniser, en particulier pour ceux participant à l'attractivité touristique du territoire (bords de l'Aulne, littoral).

Les paysages

L'OAP Paysage a pour vocation la prise en compte des spécificités de chaque lieu dans tout projet d'aménagement et de construction. Elle met à disposition des pétitionnaires, des maîtres d'œuvre et des instructeurs, mais aussi des élus et médiateurs professionnels, un cadrage, en complémentarité du règlement du PLUiH. Les objectifs sont de permettre une contextualisation des projets et d'assurer un traitement qualitatif des différentes composantes du projet.

Les constructions en milieu urbain (clôtures, façades et toitures, front urbain de Châteaulin et de Port - Launay)

Recommandations de l'OAP Paysage pour les clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser :

- Clôtures donnant sur l'espace public (mur < 1,20 m ; haie < 1,60 m) : elles ne sont pas obligatoires ; prédominance de la végétation (espèces locales) dans les secteurs à dominante rurale ; matériaux tenant compte de ceux des façades dans les secteurs à densité urbaine ; muret de pierres locales doublé d'une haie dans les secteurs présentant un intérêt patrimonial ; préservation des murs ou murets en pierres locales.
- Clôtures donnant sur les limites séparatives et les fonds de parcelle (< 1,20 m) : haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage laissant passer la petite faune ; murets (en pierre ou enduit, traditionnel en pierres locales), palissade en bois, doublés ou non d'une haie d'essences locales ; murets surmontés d'une balustrade. En limite séparative de zone Agricole (A) ou Naturelle (N), réalisation

obligatoire de haies végétales et/ou de talus plantés, grillage autorisé avec un minimum de deux tiers de la clôture constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune.

Recommandations de l'OAP Paysage pour les façades et les toitures donnant sur l'espace public.

Restaurations et extensions des bâtiments anciens :

- Respecter le caractère du bâtiment existant : volumes, matériaux, proportions, formes, modénatures, ouvertures, joints des pierres apparentes au mortier de chaux aérienne et sable de carrière.
- Autant que possible, réaliser l'extension à partir des éventuelles dépendances existantes, Ne pas dénaturer, ne pas masquer le volume initial du bâti.

Nouvelles constructions :

- Volumétrie : privilégier le plan de base rectangulaire ; affirmer la hiérarchie des volumes.
- Façades et ouvertures : rechercher l'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines ; harmoniser les façades avec les éléments bâtis des environs ; privilégier les ouvertures plus hautes que larges dans les constructions d'expression traditionnelle ; limiter les ouvertures en pignon.
- Toitures et lucarnes : toitures à 2 pans symétriques dans les secteurs présentant un intérêt patrimonial ; ouvrages en toiture axés sur les baies de façade (lucarnes tirées de la typologie traditionnelle, plus hautes que larges et en nombre limité, châssis de toiture encastrés et sans coffre de volet roulant apparent).

Recommandations de l'OAP Paysage pour le front urbain des quais de Châteaulin et de Port-Launay

- Restaurer les bâtisses dans le contexte urbain et patrimonial du secteur : idéalement, conserver les bâtiments dans leur volume actuel, ou reconstruits dans le même gabarit ; en cas de restauration ou d'extension, conserver les éléments architecturaux significatifs ; mettre en valeur le caractère coloré du bâti linéaire de Port-Launay.
- S'assurer de l'intégration des constructions dans le tissu bâti existant sur les quais de l'Aulne ; reprendre les codes des immeubles existants ; garantir une insertion qualitative des devantures commerciales dans l'environnement existant.
- Veiller à la qualité des aménagements des espaces publics : aménagement paysager de la rive avec réaménagement du stationnement ; maintien, voire augmentation des espaces publics ouverts sur l'Aulne le long des quais.
- Développer les activités liées à la plaisance : valoriser les friches industrielles abandonnées, en tenant compte des risques d'inondations et de mouvements de terrain.

L'identité rurale et littorale (les petits bourgs ruraux, les lisières urbaines, les entrées de ville, les zones d'activité, les bâtiments agricoles, la fréquentation des milieux naturels)

Recommandations de l'OAP Paysage pour les petits bourgs ruraux

- Tenir compte de l'implantation des constructions anciennes traditionnelles.
- Intégrer des perspectives vers les points d'appel : maintenir la visibilité des bâtiments ou éléments naturels constituant un repère depuis les entrées de bourg.
- Conserver des espaces paysagers en cœur de bourg : maintenir des espaces non bâtis ; préserver les espaces qualitatifs ; maintenir des espaces ouverts agricoles jusque dans les groupements bâtis.
- Préserver des perspectives vers l'espace agricole depuis les bourgs pour favoriser une ambiance rurale.

Recommandations de l'OAP Paysage pour les lisières urbaines

Les aménagements des lisières urbaines doivent être inclus dans la zone urbaine ou à urbaniser afin de ne pas empiéter sur l'espace agricole ou naturel.

- S'appuyer sur des éléments identitaires du paysage rural : haies, vergers, jardins...
- Développer les équipements publics de plein air ou les cheminements piétons-cycles dans la frange de contact entre les projets, les milieux urbains et les espaces naturels ou agricoles.
- Renforcer et améliorer la trame verte et bleue : renaturation de fossé, aménagement de prairie en lisière de bois, végétalisation (haies, vergers, jardins...)

Recommandations de l'OAP Paysage pour les entrées de ville

- Améliorer la sécurité des entrées de ville : changement de revêtement ou aménagement paysager pour marquer un nouvel espace ; sécurisation des traversées de bourgs et de villes et meilleure cohabitation entre les différents modes de déplacements ; pistes cyclables et chemins piétons sécurisés le long des axes principaux.
- Préserver les éléments végétaux et naturels existants.
- Préserver les éléments bâtis à caractère patrimonial existants.
- Valoriser les cônes de vue d'intérêt, notamment sur les clochers d'églises.
- Assurer une urbanisation bâtie en accord avec le contexte urbain et architectural environnant : harmonisation des composants de l'espace public, réhabilitation régulière des façades et des clôtures des bâtiments encadrant les entrées de ville, harmonisation des hauteurs des constructions avec le contexte bâti environnant.

Recommandations de l'OAP Paysage pour les zones d'activités en limite des zones à vocation principale d'habitat

- Aménagement et fonctionnement de la parcelle : considérer la perception des espaces techniques, des espaces de stationnement et de la façade depuis l'espace public ; implanter les constructions parallèlement à la voie et dans un alignement homogène.
- Intégration paysagère : traitement végétal des franges (plantations), maillage destiné aux piétons à l'intérieur de la zone, dans une ambiance végétalisée, clôtures limitées aux zones de stockage.

Recommandations de l'OAP Paysage pour les bâtiments agricoles

- Éviter l'implantation de nouveaux bâtiments sur une crête.
- Éviter de déconnecter les nouveaux bâtiments des composantes paysagères existantes.
- S'installer à proximité directe des autres bâtiments de l'exploitation.
- S'adapter à la topographie existante : dans l'idéal, implanter le bâti parallèlement aux courbes de niveau.
- Employer le plus de matériaux biosourcés possibles et utiliser en façades des matériaux permettant une insertion harmonieuse du bâtiment dans son environnement.
- Privilégier des volumes les plus simples possibles qui répondent rigoureusement aux besoins de l'activité.
- Ne pas implanter de nouveaux bâtiments agricoles dans les espaces de respiration entre secteurs urbanisés et dans les coupures structurantes identifiées dans le SCoT.

Recommandations de l'OAP Paysage pour la fréquentation des milieux naturels principalement littoraux

- Assurer une circulation piétonne pour rejoindre les lieux de visite ; développer un réseau cyclable pour circuler dans les alentours des sites attractifs ; évaluer et privilégier un ou des éléments naturels valorisants pour délimiter les secteurs d'aménagement.
- Organiser la place prise par les camping-cars sur le littoral en recherchant en priorité l'optimisation de l'utilisation des surfaces de camping existantes. Privilégier les aménagements en retrait du littoral ; et les plus légers possibles de façon à respecter le caractère naturel des sites.
- Protéger les massifs végétaux ; privilégier des revêtements de finition composés d'herbe, de stabilisé compacté, de dalles alvéolaires plantées ou gravillonnées, ou de dalles béton.

Les énergies renouvelables

Recommandations de l'OAP Paysage pour l'éolien

- Topographie : respecter le rythme de la morphologie paysagère, éviter l'implantation en bord de plateau pour limiter l'effet d'écrasement.
- Réseau viaire : la disposition des éoliennes doit être perçue d'un seul regard pour éviter toute confusion visuelle.
- Nombre d'éoliennes : éviter la subdivision en petits groupes d'éoliennes, rechercher une disposition en grands groupes facilement identifiables comme des unités.
- Trame et écartement : implantation réalisée selon les éléments marquants du paysage et disposition sous forme d'une ligne avec un espacement identique entre les éoliennes.

- Hauteur adaptée aux proportions du site.
- Limiter la fragmentation agricole ou forestière lors de l'implantation des plateformes et des chemins d'accès aux dispositifs.
- Créer des espaces de respiration entre les différents parcs pour limiter « l'effet d'encerclement » et éviter les potentiels phénomènes de saturation dans les paysages

Recommandations de l'OAP Paysage pour les unités de méthanisation

- Implantation des unités industrielles au sein des parcs d'activités pour favoriser les synergies avec des entreprises ayant des besoins importants de chaleur et faire le lien avec des stations de bioGNV pour les camions et autres véhicules.
- Implantation des unités agricoles à proximité immédiate du site d'exploitation afin de favoriser la valorisation de la chaleur à la ferme.
- Éviter une implantation isolée, visible des espaces publics ou habités, prendre appui sur les éléments de l'environnement, privilégier une parcelle dotée d'un arrière-plan visuel, privilégier la continuité avec des bâtiments agricoles existants.
- Éviter l'implantation de deux installations à proximité l'une de l'autre, car cela tendrait à stigmatiser le territoire qui accueille les unités.
- Atténuer l'effet visuel en longueur de l'unité par des interventions ponctuelles plantées ou bâties.
- Intervenir qualitativement sur le bâti : bardages bois, plantations de plantes arbustives ou grimpantes, choix de la teinte de la bâche des digesteurs.

2-3-4 Les OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la Communauté de Communes de Châteaulin Pleyben Porzay désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH.

Des préconisations générales sont proposées pour l'ensemble du territoire. Elles concernent

- Des principes d'implantation du bâti
- Des formes urbaines adaptées à la densité
- Des exemples d'aménagement des espaces publics
- La gestion des eaux pluviales
-

Les projets détaillés par commune sont construits avec l'objectif de :

- 1 Faciliter les déplacements par la création de cheminements doux connectant les futurs quartiers d'habitations aux aménités des bourgs. Il s'agit d'encourager les déplacements non motorisés, en particulier en direction des équipements communaux. Les bourgs constituent les pôles d'urbanisation principaux sur les communes. Toutes les zones à urbaniser à vocation d'habitat y sont localisées.
- 2 Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services Les commerces, équipements publics et services présents dans les centre-bourgs participent au bien-être des habitants et à l'affirmation de leur centralité. Dans l'ensemble des communes, il s'agit de pérenniser cette offre, voire de la renforcer.
- 3 Valoriser le cadre de vie rural, avec des espaces verts qu'il n'est pas souhaitable de voir urbanisés et qui ont été identifiés dans les tissus urbains des communes. Il s'agit d'espaces de loisirs (coulée verte, jardin public, etc.) ou de domaines privés ayant une valeur paysagère (parcs paysagers, cœurs d'îlots arborés, jardins vivriers, etc.). Des continuités écologiques ont été définies et ont guidé la réflexion quant aux choix des futurs secteurs à urbaniser et des OAP.
- 4 Densifier le tissu urbain existant. Le potentiel de densification des enveloppes urbaines a été mis à jour avec les élus tout au long de la phase d'étude. Il comprend :

- Des dents creuses, réparties de manière diffuse au sein des enveloppes urbaines pour lesquelles la collectivité peut difficilement avoir la maîtrise du foncier privé et la temporalité de l'urbanisation est non estimable.
- Des parcelles potentiellement constructibles dans le cadre de divisions parcellaires. Leur urbanisation future dépend également de la volonté de chaque propriétaire et est donc difficilement mesurable.
- Des lots en cours de commercialisation qui seront urbanisés à court terme.
- Des cœurs d'îlots parfois difficilement mobilisables en raison de leur enclavement ou de la fragmentation du parcellaire.
- Des secteurs identifiés par la collectivité comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.
- Des terrains encore non bâtis au moment de l'étude mais où la collectivité a connaissance d'un projet de construction à très court terme (permis de construire accordé, chantier en cours) ont été identifiés. Ils donnent à voir les dynamiques de construction à l'œuvre sur le territoire.

Les OAP sont déclinées **sur les secteurs stratégiques et les secteurs d'extension urbaine** en matière d'habitat. Elles peuvent aussi couvrir des secteurs à vocation d'équipements et à vocation économique.

Pour chaque OAP, une fiche donne la situation, la superficie, les enjeux du secteur, la programmation envisagée, les principes d'aménagement en termes de desserte, de paysage, d'environnement et de forme urbaine. Les projets à venir doivent être compatibles avec ces orientations.

Sur les 2500 logements projetés à l'échelle de la CCPCP,

- 504 logements sont prévus en « secteurs stratégiques », représentant 27 sites soit 24 ha concernés sur le territoire.
- 805 logements en zone « à urbaniser » en extension, à vocation principale d'habitat, représentant 43 sites couvrant 48 ha sur la CCPCP.

Le tableau ci-dessous récapitule par commune la répartition des logements envisagés dont ceux concernés par une OAP (secteurs stratégiques et extension) ainsi que les surfaces dédiées à l'économie et aux équipements et loisirs également concernées par une OAP. Les changements de destination ne sont pas pris en compte (300 logements au total).

Commune	Nombre de logements	Densification	Secteurs stratégiques			Extension			Eco (AU) Ha	Equipements Ha	Loisirs Ha
			Nombre logts	Surface Ha	Nombre sites	Nombre logts	Surface Ha	Nombre sites			
Cast	165	61	68	4,50	3	36	2,40	2	1,20		
Chateaulin	464	133	247	8,50	7	84	4,50	4	21,8 (2 sites)	1,10	
Dinéault	86	26	43	2,80	2	17	1,05	2	0,70		
Gouézec	70	45				25	1,65	2			
Lannédern	25	12				13	0,85	1			
Le Cloître-Pleyben	50	35	4	0,15	1	11	0,70	1			
Lennon	62	14	14	0,95	2	34	2,30	2			
Lothey	40	14				26	1,70	3	10,30		
Pleyben	374	203	55	2,20	5	116	5,95	3			0,85
Ploeven	80	30	3	0,20	1	47	3,10	3	0,15		
Plomodiern	195	101	8	0,50	1	86	4,80	5	2,10	0,45	
Plonevez-Porzay	254	58	18	1,00	2	178	9,90	3	2,15		
Port-Launay	23	12				11	0,75	2	0,35		
Saint-Coulitz	50	10				40	2,60	3			
Saint-Nic	116	48				68	4,45	5		0,35	1,30
Saint-Ségal	88	41	41	2,80	2	6	0,45	1	1,25		
Trégarvan	20	10	3	0,20	1	7	0,45	1			
Totaux	2162	853	504	23,8	27	805	47,6	43	18,2	1,9	2,15

2-3-6 Le règlement

Principes généraux

L'article R. 151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ». Le règlement est ainsi constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les principes des OAP, le règlement graphique du PLUiH délimite, sur l'ensemble du territoire : des zones urbaines dites « U », des zones à urbaniser dites « AU », des zones agricoles dites « A », des zones naturelles dites « N ».

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces sont restituées par la déclinaison de sous-secteurs (UH, UE, UL...). Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

La CCPCP a fait le choix d'élaborer un règlement favorisant l'urbanisme de projet à savoir rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbains et limiter la consommation des espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions, permettre les dispositifs d'aménagement ou de construction durable ...

L'obligation de respecter une densité minimale de 16 logements/hectare sur les terrains d'une surface supérieure à 1000 m² et une combinaison de règles permettent notamment de créer des conditions de densité.

Les zones urbaines

Elles recouvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. 108 hectares de zones anciennement constructibles ont été reclassées en zone agricole ou naturelle.

La zone UH couvre des secteurs dans lesquels une mixité des fonctions urbaines existe.

Le **zonage UHa** correspond aux espaces d'hyper centre. Ce sont les secteurs les plus denses des communes. Seules 3 communes rurales (Lannédern, Saint-Coulitz et Trégarvan) ne présentent pas ce zonage. Elles ont connu un développement plus tardif et ne s'appuient pas sur une centralité historique constituée.

Le **zonage UHc** couvre des zones résidentielles plus récentes de type pavillonnaire ou faubourg.

Outre les centralités, des pôles d'urbanisation secondaires sont classés en zone UH. Ce sont des entités bâties indépendantes qui constituent un espace de vie à l'échelle locale.

Les critères retenus pour leur délimitation 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.

Quatre secteurs regroupent ces caractéristiques sur la CCPCP, localisés respectivement à Gouézec et Pleyben, Cast, Lennon et Saint-Coulitz.

A noter que la CCPCP n'a pas retenu de secteur qualifié de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'habitat.

La zone UHcs du liée à la loi Littoral couvre le secteur déjà urbanisé (SDU) identifié à Plonévez-Porzay. Ce secteur ne peut accueillir que de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantations de services publics.

La zone UE reprend les secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique. Elle concerne 6 zones d'activités économiques

(Pouillot/Lospars et Coatigrac'h à Châteaulin, Ty Hemon à Gouézec, Le Drevers à Pleyben, Menez Bos à Saint-Ségal, site des Recycleurs Bretons à Cast) et 6 sites de taille « modeste » situés en continuité ou dans les enveloppes urbaines des agglomérations de Châteaulin, Gouézec, Le Cloître-Pleyben, Pleyben et Ploéven. Le règlement de la zone UE ne permet pas l'implantation de nouveaux commerces. Seule l'extension des commerces existants est autorisée.

Les activités économiques isolées en milieu rural font l'objet d'un classement en **zone « Ae »**.

Les trois polarités commerciales urbaines (Mez an Dib Vihan à Cast, Zone du Porzay et Carn ar Hoat à Plonévez-Porzay) sont classées en **zone UEc** où l'implantation de constructions nouvelles de la destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée. La zone UEc vise l'accueil des activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente, des conditions de stockage, de la nécessité d'un accès majoritaire en voiture ou encore des nuisances pour les habitants. La zone UEc permet uniquement l'implantation de commerce et de service d'« envergure », c'est-à-dire de plus de 300 m².

La **zone UEm** permet les installations, constructions ou équipements nécessaires aux besoins propres aux activités militaires. Elle couvre le site militaire localisé à Dinéault.

La **zone UL** correspond à des secteurs destinés à l'hébergement hôtelier et touristique. La zone UL concerne quatre sites qui, par leur nature et leur situation géographique, nécessitent un classement spécifique. Il s'agit de 2 campings et d'un centre de vacances situés à St Nic à d'un camping situé à Châteaulin en continuité de la centralité.

A noter que pour l'ensemble des communes littorales, les activités d'hébergement touristique isolées en milieu rural font l'objet d'un classement en zone « NI ».

La **zone US** couvre des secteurs dans lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements. Les zones US n'ont été identifiées que sur les emprises significatives regroupant souvent les équipements scolaires, sportifs, de santé ... Le règlement ne fixe pas de règles d'implantation ni de hauteurs maximales pour les constructions, les projets étant portés par l'intérêt général et pouvant présenter des besoins spécifiques à leur vocation.

Les zones à urbaniser

En fonction de la capacité des réseaux pour desservir les constructions à implanter dans la zone, l'ouverture à l'urbanisation est possible immédiatement selon les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement (zones 1AU) ou par modification ou révision du PLUiH (zone 2AU).

Les zones à urbaniser sont composées des **Zones 1AUH** zone d'urbanisation à court et moyen terme et **2AUH**, à long terme. Ce sont des zones à vocation principale d'habitat. Elles sont définies à l'intérieur et en continuité des enveloppes urbaines et en fonction des besoins en matière de production de logements à l'échelle communale, en soustrayant les besoins qui trouvent une réponse en renouvellement urbain et par changement de destination.

Les zones d'urbanisation dédiées à l'habitat représentent environ 38,10 hectares pour les zones 1AUH et 26,80 hectares pour les zones 2AUH.

Les zones ont été étudiées en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès, ...) et des stratégies de développement communal au regard d'une analyse basée sur les éléments suivants :

- L'absence de contraintes agricoles et environnementales
- L'insertion paysagère
- La cohérence en termes de fonctionnement urbain
- L'absence de risques et de nuisances.

Chaque secteur de projet potentiel en zone AU a fait l'objet d'une expertise permettant de tester leur sensibilité environnementale et paysagère.

Le règlement écrit de la zone 1AUH se rapproche de celui de la zone UH avec en outre la prise en compte de l'OAP associée au secteur concerné dans un rapport de compatibilité.

La zone 2AUH interdit toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zones 1AUE, zone d'urbanisation à court et moyen terme, et **2AUE**, à long terme. Ces zones sont destinées à l'extension de parcs d'activités économiques. La zone 1 AUE intègre une sous-catégorie : la zone **1AUEc** (relatives à la zone UEc).

Les extensions sont principalement prévues sur le site stratégique Pouillot/Lospars (21,8 hectares), et sur la zone d'équilibre de Lothey pour le projet de la COPAB (10,3 hectares).

A Plonevez-Porzay, une extension en 1AUEc est projetée sur 2,15 ha.

A St Ségal, une réserve en 2AUE est portée pour 1,25 ha.

Enfin, des possibilités d'extension sont portées sur des espaces économiques d'intérêt local (Plomodiern, Cast et Dineault).

Les règlements écrits des zones 1AUE et 1AUEc se rapprochent des zones UE et UEc.

En zone 2AUE, quasiment aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLUiH.

Zones 1AUL, zone d'urbanisation à court et moyen terme, et **2AUL** à long terme. Ces zones sont à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements. Quatre sites ont été retenus pour un zonage AUL. Deux sites 1AUL localisés à Pentrez sur la commune de Saint-Nic sont liés à des projets en cours : création d'une aire de camping-cars et projet d'implantation d'habitations légères de loisirs. Une zone 2AUL est également prévue pour une future extension du camping.

Un secteur 2AUL est délimité à Pont-Coblant sur la commune de Pleyben en vue de déplacer à terme le camping saisonnier actuellement en zone inondable à risque.

Zones 1AUS, zone d'urbanisation à court et moyen terme, et **2AUS** à long terme. Ces zones sont à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones AUS ont été déterminées au regard des intentions connues des Communes. Aussi, ces zonages sont limités à Châteaulin et Plomodiern.

Les zones agricoles

La délimitation des **zones A** a consisté en l'identification des secteurs dédiés aux terres et aux exploitations agricoles en cohérence et en articulation avec le maintien des continuités écologiques. Elle s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture et le recensement parcellaire graphique.

La zone A peut intégrer des espaces inscrits en trame verte et bleue car leur dominante est agricole et que le maintien de la biodiversité au sein de ces milieux dépend principalement de l'activité agricole.

Au total, les zones agricoles (hormis les zones Ae : activités économiques isolées et As : STECAL équipements d'intérêt collectif) couvrent 28 406 hectares, soit environ 67 % de la superficie du territoire.

Le règlement de la zone A permet d'assurer la protection des terres agricoles et la pérennité des outils de production. Cependant l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants appartenant à des tiers est autorisée ainsi que la création d'annexes. Les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les secteurs Ac correspondent à des coupures d'urbanisation définies au titre de la Loi Littoral. La zone Ac couvre 218,80 hectares répartis sur les communes soumises à la Loi Littoral. Le principe retenu est l'interdiction d'urbanisation nouvelle.

Les secteurs Ae couvrent des entreprises implantées en zone A pour leur donner une possibilité d'évolution. 30 zones Ae sont délimitées pour une surface totale de 24,26 hectares.

Les secteurs As sont identifiés en tant que STECAL pour des projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en zone agricole. 13 secteurs sont identifiés pour une surface totale de 33,83 ha.

Les zones naturelles

Correspond aux zones naturelles, les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La délimitation des **zones N** a été réalisée sur la base du diagnostic environnemental et a consisté en l'identification des secteurs à protéger en cohérence et en articulation avec le maintien de l'activité agricole.

Les secteurs Nf correspondent à des ensembles boisés soumis à un plan de gestion durable présentant un programme de coupes et de travaux.

Les zones Ns déclinent, à l'échelle des communes littorales et en lien avec les dispositions de la Loi Littoral, certains espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le périmètre des zones Ns a été identifié sur la base des inventaires des espaces remarquables existants dans les documents d'urbanisme communaux. Toutes les parties naturelles ou à dominante naturelle des sites Natura 2000, des ZNIEFF, des zones d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) ou des sites classés et inscrits ont été classées en zone Ns.

La zone Nm correspond aux espaces situés sur le domaine public maritime, non couverts par un zonage Ns. Au total, les zones naturelles terrestres couvrent 12529 hectares, soit 30 % de la superficie du territoire. Des dispositions plus strictes sont prises concernant les constructions autorisées dans la zone N afin de protéger au maximum les réservoirs de biodiversité. Les constructions agricoles peuvent y être autorisées sous condition et « à titre exceptionnel ». En zone Nf, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières, ce qui n'est pas le cas de la zone N.

Pour des constructions isolées appartenant à des tiers de l'agriculture, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est autorisée ainsi que la création d'annexes. Les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dans les mêmes conditions que celles fixées en zone A.

Dans un objectif de préservation maximale du littoral, la constructibilité est très limitée dans les zones Ns.

Les zones NI correspondent à des secteurs destinés à pérenniser ou à accueillir des activités ou équipements de loisirs et de tourisme. 34 sites ont été retenus afin de valoriser leur potentiel en leur assurant des possibilités d'évolution et de concrétisation de projets dont la réalisation est prévue à court terme. 31 zones concernent des activités et équipements existants et 3 zones correspondent à des projets à Pleyben (mise en valeur d'une coulée verte), Ploéven (relocalisation du camping) et Saint-Nic (projet d'accrobranche et stationnement temporaire lié au centre nautique).

Le zonage « Np » correspond aux espaces dédiés aux activités spécifiques liées à la mer et présents à terre sur la Commune de Trégarvan. Seules les extensions limitées des constructions existantes sont permises.

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage

Le PLUiH prévoit le classement au titre de l'article L. 151-23, ainsi que des articles L. 113-1 et L. 113-29 du code de l'urbanisme, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue se superposant au zonage :

- L'ensemble des linéaires bocagers identifiés dans le cadre des inventaires réalisés sur le territoire.
- Points identifiant les arbres remarquables.
- Trame « terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques » en espace urbain.

- Trame Espaces Boisés Classés (EBC), de l'ensemble des boisements et massifs forestiers représentant un intérêt écologique ou paysager significatif. L'identification en EBC permet une protection stricte de l'état boisé d'une parcelle ou d'une unité foncière.
- Linéaire se superposant au zonage des cours d'eau, issu de l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère
- Trame des zones humides protégées au titre de la loi sur l'Eau conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, des SAGE de l'Aulne, de l'Odette et de la baie de Douarnenez et des dispositions du Code de l'Environnement.

Linéaires bocages	3 256 kilomètres
Linéaires des cours d'eau	514,9 kilomètres
Espaces boisés Classés	2 024,7 hectares
Zones humides	3 333 hectares

Le risque inondation

Les périmètres des secteurs couverts par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Concernant le PPRI Aulne Amont, en attente de son approbation, les cartes d'aléas sont annexées au règlement à titre informatif.

Les secteurs concernés par les risques littoraux sont représentés sur le règlement graphique par des trames spécifiques (plans de zonage thématique). Dans ces secteurs, le guide d'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme est applicable.

Le risque de mouvement de terrain

Dans l'attente de l'approbation du PPRMT des communes de Châteaulin et Port-Launay, les cartes d'aléas sont annexées au règlement à titre informatif.

Les périmètres de protection des captages d'eau

Les communes de Cast, Châteaulin, Saint-Ségal, Dinéault, Trégarvan, Gouézec, Pleyben, Plomodiern et Saint-Nic sont concernées par des périmètres de protection.

Les périmètres sont reportés sur le règlement graphique (plans de zonage thématique).

Les cavités

Le règlement du PLUiH identifie à titre indicatif des cavités souterraines (plans de zonage thématique).

Le patrimoine bâti

En application de l'article R. 151-35 du code de l'urbanisme, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. Le PLUiH identifie environ 2 500 bâtiments à caractère patrimonial pouvant changer de destination.

Le PLUiH comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Au total, 119 éléments de patrimoine bâti et 146 éléments de petit patrimoine sont repérés et protégés.

Les règles graphiques d'implantation

En application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations ; et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces données sont reportées sur le règlement graphique.

Le règlement de voirie départemental définit par ailleurs des marges de recul pour les autres routes départementales. Ces marges de recul, en dehors des parties urbanisées, sont également reportées sur le document graphique.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Plusieurs voies ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ce classement vise à réduire les nuisances, en obligeant un isolement acoustique minimal des constructions dans une bande de part et d'autre des voies.

Les emplacements réservés

En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUiH permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas à ce jour la maîtrise foncière. Les emplacements réservés concernent majoritairement des aménagements pour voies et déplacements (aménagement de voies, carrefour, cheminements doux, ...). L'autre partie concerne l'aménagement ou la création d'équipement (aménagement d'espace public, équipements scolaires, aménagement pour la gestion des eaux pluviales...).

Au total, on dénombre 74 emplacements réservés.

Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique délimite au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme les secteurs dans lesquels s'applique une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

La diversité commerciale

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie les périmètres de centralité commerciale. L'objectif est de renforcer la vie dans les centralités et les principaux pôles d'urbanisation, ces périmètres permettant l'implantation d'activités commerciales, qu'elles soient de proximité ou de plus grande envergure (moyenne ou grande surface).

En plus des dispositions précédentes, certaines communes ont souhaité mobiliser un outil supplémentaire, afin de conserver un potentiel de linéaires commerciaux au sein de leur centralité, en raison d'un risque de perte de locaux commerciaux et/ou de tension foncière et/ou de fragilité de la dynamique commerciale. Le PLUiH a retenu plusieurs axes commerciaux stratégiques reportés dans les documents graphiques, soit en tant que linéaires commerciaux, soit sous une forme ponctuelle. Il s'agit de limiter les transformations des rez-de-chaussée commerciaux en logement. Le changement de destination est interdit pendant une durée de 5 ans à partir de la cessation de l'activité. (7 ans pour le pôle Châteaulin et Port Launay).

Les cheminements doux à préserver et à créer

Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire, le règlement graphique du PLUiH identifie les chemins, itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver. Ce repérage s'appuie sur les chemins de randonnée classés au PDIPR et au GR et les vélo-routes.

Les dispositions concernant les cônes de vues

La CCPCP bénéficie de belvédères et de cônes de vues sur des éléments emblématiques de grands paysages et des éléments paysagers plus locaux. Le PLUiH s'est attaché à les maintenir. Ils sont identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

2-3-7 Les STECAL et les changements de destination

Les STECAL

Le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) est une zone délimitée dans les zones naturelles ou agricoles où la construction peut être autorisée, sous certaines conditions, sans porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. La loi exige un avis systématique de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), sur les STECAL.

Les 15 STECAL identifiés dans le projet se concentrent essentiellement sur des zones agricoles (zones AS) avec 13 STECAL représentant une surface totale de 33,8 hectares, soit moins de 0,10 % de la surface de la CCPCP. 2 autres STECAL sont localisés en zone naturelle (NI), avec une salle de spectacle au lieudit « Run ar Puns » à Châteaulin et, au lieudit « Ty Anquer » à Ploeven, la perspective de la relocalisation du « camping de la mer ». Les 15 STECAL concernent 10 communes sur 17, dont 3 sur Châteaulin.

En dehors des 2 STECAL en zone naturelle NI, les 13 STECAL en zone agricole AS ont été établis dans le cadre de :

- 8 stations d'épuration (Cast, Châteaulin, Gouézec, Lannédern, Le Cloître-Pleyben, Lothey, Pleyben, St Nic)
- 2 déchetteries (Châteaulin et Pleyben)
- 1 station de pompage au Cloître-Pleyben
- 1 usine d'eau potable à Saint-Coulitz
- 1 usine Hydroélectrique à Saint-Coulitz

Les incidences notables probables sur l'environnement à l'échelle des STECAL est analysée dans la partie 2-4-1 de l'expertise environnementale.

Les changements de destination

Dans le milieu rural ou dans les hameaux, on retrouve de nombreux corps de fermes ou d'anciennes habitations inutilisées qui mériteraient d'être réappropriés. L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles et forestières et en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent changer de destination (affecter au bâtiment actuel une destination différente de celle qu'il avait au moment où des travaux sont envisagés), dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'une construction en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'une construction en zone naturelle est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les communes ont réalisé un inventaire afin d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination, avec les critères suivants : la construction doit présenter un réel intérêt architectural ou patrimonial et ne peut pas être une ruine ; elle doit présenter la capacité à réaliser un assainissement individuel aux normes et peut être raccordée aux différents réseaux ; elle ne doit pas être située en zone inondable ou en zone humide. La CCPCP a identifié un potentiel élevé de 2500 bâtiments présentant les critères retenus.

Près de 20 % de ce potentiel se concentre sur la commune de Pleyben ou encore 30 % pour les 4 communes du littoral de l'intercommunalité. Une partie de ces bâtiments se trouve dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole, qui ne permet que la création d'un logement de fonction si l'activité agricole perdure ou n'a pas cessé depuis au moins 5 ans. Chaque bâtiment doit être identifié de manière indépendante sur le plan de zonage (art L.151-11 du code de l'urbanisme) ;

Le changement effectif de destination sera ensuite soumis à l'avis conforme de la CDPNAF en zone agricole et à la CDNPS en zone naturelle.

Sur la durée de vie du PLUiH, il est projeté la création de 300 logements à ce titre, soit 12 % des logements à créer dans les 20 ans sur le périmètre de l'intercommunalité. L'objectif est ambitieux et nécessite une accélération au regard des 25 créations de logements au titre des changements de destination sur les 5 dernières années.

2-3-8 Articulation du plan avec la loi Littoral

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

Sur ces communes, pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, doit notamment être considéré :

- La préservation des espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral. *Un zonage Ns est appliqué sur ces espaces.*
- L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine et de la projection du recul du trait de côte. *L'information est portée au plan de zonage. Quelques parcelles classées en zone U sont concernées par ce risque à Pentrez (Saint-Nic).*
- La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes. *Ces espaces sont préservés avec un zonage A, qui ne permet que les constructions et installations nécessaires à l'agriculture.*
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. *Le classement de la frange littorale dans la bande des 100 mètres assure la préservation des sites et l'encadrement des aménagements qui pourraient être réalisés en vue de sa fréquentation par le public. La CCPCP n'envisage pas la création de nouveaux campings, ni la réalisation d'aménagements significatifs qui pourraient conduire à augmenter la fréquentation des espaces naturels littoraux. Des sites à vocation touristique (zone NI) sont délimités afin de conforter les activités en place et de permettre l'installation et l'évolution des aménagements de loisirs et de sport mais leur constructibilité est restreinte.*

Conformément à la Loi Littoral (**extension d'urbanisation en continuité**) et aux principes d'aménagement des espaces littoraux issus du SCoT, le PLUiH intègre les différentes entités (agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés) afin de définir les espaces d'extension possibles. Huit agglomérations correspondant aux bourgs des six communes littorales, à Pentrez (Saint-Nic) et à Ty Vougeret (Dinéault) sont identifiées.

Les capacités d'accueil au sein des espaces urbanisés et à urbaniser pour les communes littorales se répartissent de la façon suivante :

Commune	Nombre de logements du projet	En densification des enveloppes urbaines	En extension			Surface à vocation économique
			Densité brute moyenne	Surface	Nombre de logements	
Dinéault	90	68	15	1,05 hectare	17	0,7 hectare
Ploéven	80	33	15	3,10 hectares	47	0,15 hectare
Plomodiern	195	109	18	4,75 hectares	86	2,10 hectares
Plonevez-Porzay	254	76	18	9,90 hectares	178	2,15 hectares
Saint-Nic	120	48	15	4,65 hectares	77	-
Trégarvan	20	11	15	0,45 hectare	7	-

Le PLUiH identifie également le village de Croaz Diben à Plomodiern et un secteur déjà urbanisé (SDU), Saint Anne la Palud à Plonevez-Porzay. Des OAP couvrent ces deux secteurs.

Le PLUiH délimite les **espaces proches du rivage (EPR)** au sein desquels l'urbanisation est limitée et justifiée. Les EPR définis à l'échelle des communes littorales s'appuient sur le tracé indicatif du SCoT.

11 espaces sont délimités (2 à St Nic, 2 à Plomodiern, 1 à Ploeven, 4 à Plonevez-Porzay, 1 à Dineault, 1 à Trégarvan). Le périmètre des espaces proches du rivage est matérialisé sur le règlement graphique. La majorité des espaces situés dans les EPR sont des zones agricoles et naturelles. Deux principaux secteurs urbains sont intégrés : l'agglomération de Pentrez à Saint-Nic et le bourg de Trégarvan. A noter également quelques parcelles du village de Croaz Diben à Plomodiern classées en zone urbaine. Le projet conforte et permet la densification de ces secteurs, tout en préservant la morphologie urbaine existante. Sur les communes littorales, le PLUiH totalise 1,95 hectare de secteurs soumis à OAP (AU ou U) situées dans les EPR, (1,30 ha à Pentrez et 0,65 ha à Trégarvan), ce qui représente 2 % du total des secteurs soumis à OAP de la CCPCP et 9,8 % du total des secteurs soumis à OAP des communes littorales.

Le PLUiH identifie les **coupures d'urbanisation** ayant pour objectif de sauvegarder des espaces et paysages remarquables et de circonscrire l'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation sont protégées par un classement en zone A, N ou Ns lorsqu'elles sont localisées dans les espaces proches du rivage. Lorsque les coupures d'urbanisation s'étendent au-delà des espaces proches du rivage et couvrent des secteurs agricoles, elles font l'objet d'un classement en zone AC. (interdiction de nouveaux bâtiments agricoles)

Elles sont localisées sur :

- Les secteurs à dominante forestière sur les versants de la vallée de l'Aulne
- Les talwegs côtiers de l'anse de Kervigen, entre Lestrevet et Bernal et des talwegs et affluents de l'Aulne (Roudou Hir...).
- Les secteurs comportant une mosaïque de milieux à faciès littoral (marais maritime, falaise, bois, prairie, bocage – incluant aussi des terres cultivées) en lien avec la côte.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une **bande littorale de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage. Sur la majeure partie du littoral, cette bande est incluse dans les espaces remarquables.

2-4 Incidences du projet : expertise environnementale

L'expertise environnementale et les modalités d'évaluation sont documentées dans le tome 3 du rapport de présentation.

2-4-1 Expertise environnementale

Incidences sur l'environnement et mesures pour éviter, réduire ou compenser

Les enjeux et les moyens d'y répondre sont décrits avec pour chaque item, un tableau décrivant :

- L'état initial de l'environnement,
- Les incidences du PLUiH : effets positifs et négatifs,
- Les mesures prises pour éviter, réduire et compenser (ERC) les incidences négatives : rappel des objectifs du PADD, mesures ERC décrites selon les cas, dans le règlement graphique et écrit, les OAP thématiques, les OAP sectorielles.
- Les indicateurs de suivi.

Résumé des enjeux et mesures envisagées :

Gestion économe et qualitative de l'espace et protection de l'environnement :

- Consommation des espaces : valorisation du potentiel situé dans les limites des enveloppes urbaines (densification, 18 logements/ha en zone AU) et maîtrise de l'urbanisation dans le milieu rural (reclassement de zones AU et U en A et N). Le projet vise une diminution de la consommation des espaces d'environ 58 % par rapport à la période 2011-2021 : 123 hectares entre 2021 et 2041 (dont environ 30 hectares de projet en cours), soit une différence de 14,24 hectares entre le PLUiH et la trajectoire « stricte » de la Loi Climat et Résilience.
- Qualité des sols : encadrement des exhaussements et affouillements ; pérennité de l'exploitation de la carrière de Cast en conformité avec la réglementation, protection des espaces boisés et des linéaires bocagers.
- Réseau hydrographique : report à titre informatif de l'inventaire des cours d'eau et zones humides sur le zonage, principes de gestion des eaux pluviales opposables lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Haies et boisements : protection des haies et boisements avec gestion au cas par cas, en cohérence avec les enjeux d'une agriculture durable et d'exploitation de la ressource sylvicole ; valorisation de leur présence dans les futurs projets urbains.
- Milieux naturels, faune, flore, continuités écologiques : protection de la trame verte et bleue, identification de la trame noire.

Conclusion :

« Le projet entraîne une baisse significative des zones classées « à urbaniser » en extension. Il met l'accent sur un modèle de développement urbain moins impactant : renforcement des centralités, densification du tissu urbain, renouvellement urbain, rénovation du bâti, etc. Il permet de réguler la gestion du foncier dans le respect de la trajectoire « Loi Climat et Résilience », de garantir la préservation du foncier agricole et d'apporter de la lisibilité aux exploitations agricoles.

Il concourt à son échelle à préciser la trame verte et bleue définie à l'échelle de la Bretagne et du SCoT. »

Le patrimoine et le cadre de vie

- Les paysages et le patrimoine : conservation en l'état des paysages appréciés et caractéristiques ; production de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre des futurs projets d'aménagement ; identification de 2 500 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et de 265 éléments bâtis patrimoniaux.
- Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables : réflexion sur la programmation et la politique de l'habitat, sur les modes de déplacement et sur la production d'énergies renouvelables.
- La gestion de l'eau (eau potable et assainissement) : limitation des impacts par la protection des captages, des constructions plus économes, la limitation de l'imperméabilisation.
- Les déplacements : développement du principe de proximité entre habitat, emploi, équipements, services et commerces ; promotion des modes de déplacement doux.

Conclusion :

« Le PLUiH intègre les enjeux paysagers et patrimoniaux avec l'inscription graphique de leurs éléments, la limitation des impacts des constructions par les dispositions retenues dans le règlement. Il favorise la compacité et la mixité des espaces et les usages alternatifs à la voiture individuelle. Les opérations de renouvellement urbain ainsi que le respect des normes environnementales qui s'appliquent aux nouveaux logements, participeront à contenir l'augmentation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. Il est compatible avec le PCAET approuvé en 2023.

La CCPCP devra renforcer ses outils en termes d'analyse et de gestion des eaux usées et des eaux pluviales. »

La limitation des risques, les pollutions, les nuisances et la santé publique

- Les risques naturels et technologiques : protection des biens et des personnes et anticipation des risques (principalement inondations par submersion marine et inondations continentales) suivant le principe de précaution ; accueil d'activités susceptibles de générer des risques en dehors des centralités et des zones d'habitat.

- Les pollutions et nuisances : accueil de nouvelles activités en dehors des bourgs et des zones d'habitat ; marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation ; identification et protection d'une trame noire

- Les déchets : amélioration de la gestion des déchets par le maintien et le renforcement des équipements nécessaires à leur traitement, l'aménagement de nouveaux sites pour assurer un maillage équilibré du territoire.

Conclusion :

« Les pièces réglementaires prennent en compte les risques et nuisances, dans un objectif d'évitement ou de réduction. Le projet d'accueil démographique et de développement économique inscrit dans le PADD et traduit dans les pièces réglementaires s'est fait conjointement à l'analyse de la capacité d'accueil du territoire. Le Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA), vise une réduction de la quantité de ses déchets de 15,6 % en 2030 par rapport à 2017. »

Incidences notables probables à l'échelle des zones « AU »

Méthodologie :

Plusieurs critères ont servi à la redéfinition des secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement. Une grille d'évaluation est appliquée aux différents secteurs existants et sur les nouveaux secteurs « à urbaniser » envisagés.

Thématique	Critères d'évaluation
Environnement	Présence d'une continuité écologique
	Présence de linéaires bocagers
	Présence d'une zone humide ou d'un cours d'eau
	Risque de ruissellement lié à la topographie
	Présence d'un inventaire environnemental ou d'une protection réglementaire
Activités agricoles	Surface agricole impactée
	Fragmentation d'un îlot de culture et enclavement parcellaire
	Présence d'un bâtiment agricole à proximité
Aménités et paysage	Insertion urbaine
	Proximité des équipements et des services
	Desserte par les réseaux
	Intégration paysagère
Risques, pollutions, nuisances	Présence de pollutions
	Présence de pollutions
	Présence de nuisances

Pour chaque secteur, chaque critère est associé à un degré d'opportunité, allant de très faible à fort. Les secteurs les plus vertueux sont retenus pour le zonage « à urbaniser ». Les secteurs qui présentent le plus de contraintes sont écartés du scénario retenu par la commune.

Pour chaque commune :

- Une carte localise les secteurs à urbaniser retenus dans le PLUiH au niveau des centralités.
- Le degré d'opportunité d'urbanisation de chaque secteur est analysé à l'aune de chaque critère. Il va de faible à très fort et est représenté par des couleurs allant de l'orange au vert.
- Pour chaque zone AU retenue, un tableau récapitule le numéro reporté sur la carte introductive, la superficie, l'état initial, des informations utiles à la compréhension du projet le cas échéant ; la sensibilité environnementale ; les mesures d'évitement et de réduction prises dans le règlement (graphique et écrit) et les OAP ; la qualification de l'impact environnemental avant prise en compte de ces mesures (faible quand il n'entraîne pas de perturbations significatives ; moyen quand il est susceptible d'entraîner des perturbations négatives qui justifient la mise en œuvre de mesures de réduction).

Pour le détail, consulter le tome 3 du rapport de présentation p 37-127. Les OAP sont détaillées dans le document 3a.

Récapitulatif des surfaces :

Commune	Total	1AU	1AU E	1AU S	2A U	Secteurs
Cast	8,1 ha	4,5 ha	1,2 ha		2,4 ha	6 secteurs : (1) 0,6 ha en 1AU ; (2) 2 ha en 1AU ; (3) 1,9 ha en 1AU, (4) 1,20 ha en 1AUEc ; (5) 1,75 ha en 2AU ; (6) 0,65 ha en 2AU
Chateaulin	32,95 ha	8,05 ha	21,8 ha	1,10 ha	2 ha	11 secteurs : (1)1,25 ha en 1AU ; (2) 3,3 ha en 1AU ; (3) 0,45 ha en 1AU ; (4) 0,55 ha en 1AU ; (5) 1,5 ha en 1AU ; (6) 1 ha en 1AU ; (7) 0,85 ha en 2AU ; (8) 1,15 ha en 2AU ; (9) 1,10 ha en 1AUS ; (10) 2,45 ha en 1AUE ; (11) 19,35 en 1AUE
Dinéault	4,35 ha	2,6 ha	0,7 ha		1,0 5	5 secteurs : (1) 1,3 ha en 1AU ; (2) 1,3 ha en 1AU ; (3) 0,5 ha en 2AU ; (4) 0,55 ha en 2AU : (5) 0,7 ha en 1AUE
Gouezec	1,65 ha	0,8 ha			0,8 5 ha	1 secteur : (1) 0,8 ha en 1AU et 0,85 ha en 2AU
Lannedern	0,85 ha	0,85 ha				1 secteur : (1) 0,85 ha en 1AU
Le Cloître- Pleyben	0, 7 ha				0,7 ha	1 secteur : (1) 0,7 ha en 2AU
Lennon	3,25 ha	1,05 ha			2,2 ha	3 secteurs : (1) 0,55 ha en 2AU ; (2) 0,65 ha en 1AU et 1, 65 ha en 2AU ; (3) 0,4 ha en 1AU
Lothey	12 ha	0,85 ha	10,3 ha		0,8 5 ha	4 secteurs : (1) 0,85 ha en 1AU ; (2) 0,70 ha en 2AU ; (3) 0,15 ha en 2AU ; (4) 10,30 ha en 1AUE (COPAB)
Pleyben	6,8 ha	2,85 ha			3,9 5 ha	4 secteurs : (1) 1,25 ha en 1AU ; (2) 1,60 ha en 1AU ; (3) 3,1 ha en 2AU ; (4) 0,85 ha en 2AUL
Ploeven	3,1 ha	1,2 ha			1,9 ha	3 secteurs : (1) 1,2 ha en 1AU ; (2) 1,05 ha en 2AU ; 0,85 ha en 2AU
Plomodiern	7,9 ha	2,6 ha	1,35 ha		3,9 5 ha	8 secteurs : (1) 0,5 ha en 1AU ; (2) 1,3 ha en 1AU ; (3) 1,25 ha en 2AU ; (4) 1 ha en 2AU ; (5) 0,45 ha en 2AU ; (6) 0,45 ha en 2AU ; (7) 1,35 ha en 1AUE et 0,80 ha en 2AUE ; (8) 0,80 ha en 1AU
Plonévez Porzay	12,05 ha	9,4 ha	2,15 ha		0,5 ha	4 secteurs : (1) 4,90 ha en 1AU ; (2) 0,5 ha en 2AU ; (3) 4,5 ha en 1AU ; (4) 2,15 ha en 1AUEc
Port-Launay	1,1 ha	0,75 ha			0,3 5 ha	3 secteurs : (1) 0,55 ha en 1AU ; (2) 0,2 ha en 1AU; (3) 0,35 ha en 2AUE
Saint Coulitz	2,6 ha	1,85 ha			0,7 5 ha	3 secteurs : (1) 1 ha en 1AU ; (2) 0,85 ha en 1AU; (3) 0,75 ha en 2AU
Saint nic	6,1 ha	3,15 ha dont 1,15 en 1AU L			2,9 5 ha	7 secteurs : (1) 1,5 ha en 1AU ; (2) 1,5 ha en 2AU ; (3) 0,7 ha en 2AU ; (4)0,5 ha en 1AU ; (5) 0,25 ha en 2AU ; (6) 0,35 ha en 1AUL ; (7) 0,8 ha en 1AUL et 0,50 ha en 2AUL ²
Saint Segal	4,5 ha	3,25 ha			1,2 5	4 secteurs : (1) 1,3 ha en 1AU ; (2) 1,5 ha en 1AU ; (3)0,45 ha en 1AU ; (4) 1,25 ha en 2AUE
Tregarvan	0,45 ha	0,45 ha				1 secteur : (1) 0,45 ha en 1AU

Demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée

Les secteurs de projet

Cinq sites classés 1AU, à vocation habitat, sont concernés : à Lannédern, Gouézec, Lennon en extension de la partie actuellement urbanisée du bourg et à Pleyben, sur une zone classée agricole dans le PLU.

- Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des continuités écologiques :

Les secteurs sont intégrés à la consommation des espaces du projet. Ils représentent environ 4,30 hectares, (3,5 % de la consommation maximale envisagée). Ils ne sont inclus dans aucun périmètre d'inventaire environnemental ou de protection règlementaire, ne comportent aucune zone humide et aucun enjeu pour la faune limitée aux espèces communes. Les OAP prévoient le maintien des haies inventoriées en bordure des sites et assurent un traitement qualitatif des franges urbaines.

Il est estimé que « l'ouverture à l'urbanisation de ces sites ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ni à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ».

- Justification au regard d'une consommation excessive des espaces :

Le PLUiH prévoit un retour aux zones agricoles et naturelles d'environ 145 ha et une réduction de 47 % des réserves foncières à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation. Il est estimé que « l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ».

- Justification au regard de l'impact excessif sur les flux de déplacement :

L'impact apparaît faible : les OAP prévoient un principe d'accès viaire unique de manière à optimiser la création d'équipements et de sécuriser le futur carrefour ainsi que la création de liaisons douces en direction des centralités.

Il est estimé que « l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ».

- Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services :

Les terrains constitueront des zones d'habitat à proximité des centralités et des équipements associés.

Il est estimé que « l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Les ajustements des zones urbaines

A Lothey, Pleyben et Saint-Ségal, quelques secteurs classés en zone urbaine dans le PLUiH correspondent à des ouvertures à l'urbanisation et sont donc soumis à la demande de dérogation. Ces ouvertures à l'urbanisation relèvent de mises en cohérence avec le cadastre, de régularisations vis-à-vis de l'occupation du sol ou de l'intégration d'un projet en cours entraînant la perte de valeur agronomique sur un site localisé à Pleyben (intégré à la consommation des espaces).

Dans les trois cas, il s'agit d'ouvertures à l'urbanisation correspondant à des états de fait, qui ne peuvent être appréhendées comme des ouvertures majeures et impactantes.

Incidences notables probables à l'échelle des STECAL et emplacements réservés.

Analyse des incidences notables probables à l'échelle des STECAL.

La liste des STECAL est présentée en annexe du rapport de présentation.

Certains nécessitent une attention particulière :

- Les zones As : secteurs urbanisés suivant les cas, par une station d'épuration¹⁷, une déchetterie¹⁸, une station de pompage¹⁹, une usine d'eau potable²⁰ et une usine hydroélectrique²¹. Le zonage As a vocation à acter la présence de cet équipement dans le milieu rural : l'enveloppe est circonscrite à l'existant et ne s'étend pas sur la zone agricole.

¹⁷ « Kerrec » à Cast « Ar Vourc'h » à Lannédern, « Ménez Clost » à Le Cloître-Pleyben, « Ar Venig » à Pleyben, « Kerneuden » à Lothey, « Kerdour » à Châteaulin, « Gomoal » à Gouézec, « Kereon » à Saint-Nic (projet) :

¹⁸ « Peren » à Châteaulin, « Poul Ar Vran » à Pleyben

¹⁹ « Ménez Clost » à Le Cloître-Pleyben

²⁰ « Guy Robin » à Saint-Coulitz,

²¹ « Coatigrac'h » à Saint-Coulitz,

Ils ont pour la plupart vocation à être maintenus en l'état, avec la possibilité de moderniser les équipements existants. Tout projet devra être envisagé de façon à garantir une prise en compte optimale des milieux naturels et de leurs fonctionnalités dans les futurs aménagements. A noter la création d'une station d'épuration « Kereon » à Saint-Nic sur une parcelle agricole.

- Les zone NI : le règlement du PLUiH limite les possibilités de création de nouveaux bâtiments à 250 m² de surface de plancher, pour limiter l'imperméabilisation des sols.

« Run ar Puns » à Châteaulin : parcelle partiellement bâtie, avec une sensibilité écologique relativement forte. Tout projet devra être envisagé de façon à garantir une prise en compte optimale des milieux naturels et de leurs fonctionnalités dans les futurs aménagements.

« Ty Anquer » à Ploéven : parcelle actuellement agricole et intégrée à la TVB, réservée à la relocalisation du « Camping de la mer ». La consommation d'espace agricole pourra être compensée par la remise en état naturel de l'actuel camping.

Analyse des incidences notables probables des emplacements réservés (ER)

Elle a été étudiée à l'exception des ER portant sur des projets de cheminements doux ou des voies piétonnes, ou sur des aménagements paysagers, qui n'entraînent pas de consommation d'espace et ont comme objectif l'amélioration du cadre de vie.

11 ER sont concernés par l'analyse qui prend en compte : la position du site par rapport à la Trame Verte et Bleue et les zones humides identifiées ; les risques naturels connus et identifiés sur le territoire.

Trois emplacements réservés présentent des incidences environnementales potentielles moyennes à fortes. Ces projets d'aménagement (2 aires de stationnement et 1 espace de loisirs) sont situés à proximité d'espaces remarquables classés « Ns ».

Evaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de 3 ZSC et d'une ZPS :

- La zone spéciale de conservation « Complexe du Ménez-Hom » (ZSC FR5300014), qui couvre les communes de Saint-Nic, Plomodiern, Dinéault et Trégarvan.

- La zone spéciale de conservation « Rade de Brest : Baie de Daoulas, estuaire de l'Aulne » (ZSC FR5300046), qui couvre Trégarvan.

- La zone spéciale de conservation « Vallée de l'Aulne » (ZSC FR5300041), qui couvre les communes de Châteaulin, Lohéy, Pleyben, Gouézec, Lennon et Le Cloître-Pleyben.

- La zone de protection spéciale « Rade de Brest : Baie de Daoulas, Anse de Poulmic » (ZPS FR5310071), qui couvre les communes de Dinéault et Trégarvan.

Leur protection a fait l'objet d'une traduction réglementaire différenciée dans le PLUiH, afin de prendre en compte la sensibilité écologique propre aux différents types de secteur identifiés sur chaque site.

Le PLUiH conserve les zones protectrices existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur et les renforce. Par conséquent, l'adoption du zonage n'a pas d'incidence négative sur le site Natura 2000. Compte tenu du nombre réduit de constructions situées dans le site Natura 2000 et des dispositions protectrices fixées par le règlement, aucune incidence notable du PLUiH sur le site Natura 2000 est envisagée. Aucun effet sur les espèces et les habitats n'est à prévoir par rapport à la situation actuelle.

2-4-2 Modalités d'évaluation

Selon l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le PLUiH devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans pour analyser les résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Ces évaluations seront basées sur un jeu restreint d'indicateurs afin de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, et de les évaluer et les comparer à leur état à différentes dates :

Les indicateurs de suivi des objectifs du projet concernent l'évolution de la population, l'habitat, l'économie et le commerce, le déplacement.

Les indicateurs de suivi liés à l'évolution de l'état initial de l'environnement concernent la consommation des espaces ; le réseau hydrographique ; les haies et les boisements ; les milieux naturels, faune-flore, continuités écologiques ; les paysages et le patrimoine ; les économies d'énergie et le développement des EnR ; la gestion de l'eau ; les risques naturels et technologiques ; les pollutions et nuisances ; les déchets ; l'impact environnemental de l'urbanisation des zones AU.

Ils sont détaillés sous forme de tableaux p146 à 149.

2- 5 Bilan de la concertation

Suite à la délibération du 6 novembre 2018 du conseil communautaire prescrivant l'élaboration du PLUiH et conformément au Code de l'Urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLUiH.

2-5-1 Modalités de la concertation :

Information dans la presse locale.

- Diffusion d'informations sur tous supports de communication mis en œuvre par la communauté de communes : exposition itinérante dans les mairies et au siège de la CCPCP (panneaux composés de texte, de documents graphiques et d'illustrations pour faciliter la lecture et rendre accessible le projet) ; création d'un onglet spécifique sur le site internet pour la diffusion des informations générales sur la procédure et des documents relatifs à l'étude. Certaines communes disposant d'un site internet et/ou de bulletins communaux, ont également communiqué sur l'élaboration du PLUiH, notamment Cast, Châteaulin, Lannédern, Plomodiern, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal.

- Mise à disposition d'un registre ouvert au public pendant toute la durée de l'élaboration du projet, dans chaque commune et au siège de la communauté de communes. 70 observations et remarques (courriers et mails inclus) ont été déposées. Les observations et remarques ont été traitées et analysées, à l'instar des courriers et des courriels reçus.

- Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant au public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet.

- Organisation de réunions publiques : 2 séries de réunions publiques ont eu lieu : en 2022 à Pleyben (140 personnes) et Plomodiern (100 personnes) puis en 2023 (50 personnes à Châteaulin, 60 personnes à Pleyben, 60 personnes à Plomodiern).

2-5-2 Synthèse et prise en compte des observations recueillies²²

Thématiques abordées :

- Les échéances du projet d'élaboration du PLUiH et la mise à disposition des plans de zonage « provisoires ».

Le calendrier de l'étude a été présenté lors des réunions publiques et les principales étapes ont été annoncées sur le site internet de la CCPCP et dans la presse locale. Les plans de zonage ont été affichés dans les mairies avant l'arrêt du projet dans le cadre de l'exposition itinérante.

- Les choix des terrains retenus comme constructibles et le maintien des zones constructibles existantes. Le projet de PLUiH est élaboré dans une logique de moindre consommation d'espace et les élus ont dû tenir compte de cet enjeu national. Les propriétaires pourront déposer une observation lors de l'enquête publique. Quelques observations contestent le caractère constructible de zones 1AU ou 2AU. Lors du travail de traduction réglementaire (élaboration des plans de zonage et des OAP sectorielles), les élus ont été invités à retenir comme constructibles les zones présentant le moindre impact environnemental et paysager. Une analyse par site a été proposée. Le choix des terrains constructibles se base sur une méthode harmonisée à l'échelle de la CCPCP. Pour les zones 1AU, les principes affichés dans les OAP sectorielles visent

²² Les propositions et questionnements ne concernant pas le PLUiH n'ont pas été relevés, de même que les demandes d'intérêt particulier qui pourront être abordées lors de l'enquête publique.

une bonne intégration paysagère du projet et la prise en compte des enjeux environnementaux lorsqu'ils existent.

- Interrogations quant à l'application de la Loi Littoral.

La loi ELAN a permis de clarifier l'application de la Loi Littoral. La densification est possible dans les agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés, identifiés par le SCOT et délimités précisément par les PLUI. En dehors de ces secteurs, l'urbanisation des dents creuses, même si elles n'ont plus de vocation agricole, est impossible.

- Le développement des modes actifs.

La CCPCP a élaboré un schéma directeur des modes actifs. Lorsque cela a été jugé nécessaire par les élus, les ambitions portées par ce schéma ont été traduites dans le PLUiH par la création d'emplacements réservés.

- La sélection des haies à protéger.

Les haies retenues au titre de la loi Paysage correspondent principalement à des inventaires réalisés hors PLUiH. Ces inventaires ont été complétés par les élus dans les zones urbaines. Les haies sont affichées sur les plans de zonage « provisoires » présentés à la population avant l'arrêt du PLUiH par le Conseil communautaire.

- La traduction réglementaire de la trame verte et bleue et de la trame noire.

La traduction réglementaire est assurée via une OAP thématique, le règlement écrit et le règlement graphique. (Carte intitulée « 5b_Règlement graphique _Plans de la TVB »).

- L'habitat léger non raccordé aux réseaux et le dispositif des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Pour autoriser l'habitat léger qui constitue l'habitat permanent de leurs utilisateurs, il est nécessaire de délimiter des secteurs spécifiques (article L. 151-13 du code de l'urbanisme). Souvent, ces zones non constructibles sont réalisées dans le cadre de STECAL (soumis à l'avis de la CDPENAF). Pour les communes littorales, la délimitation de ces zones est difficile (pour absence de continuité de l'urbanisation). Le plus favorable est de prévoir des zones permettant l'accueil de ce type d'habitat dans l'enveloppe urbaine, ou a minima en continuité de l'enveloppe urbaine.

Aucun projet n'est connu ou envisagé à l'étape de l'arrêt du PLUiH. Aucun STECAL n'a donc été proposé pour l'accueil d'habitat léger. Néanmoins, des évolutions futures du document d'urbanisme pourraient permettre ce type de projet, avec une évaluation de la faisabilité au cas par cas.

- Les possibilités offertes pour l'habitation en zone agricole et naturelle.

L'extension des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles est autorisée sous conditions. Les critères retenus s'approchent de la doctrine de la CDPENAF. Pour les changements de destination, une annexe répertorie par commune l'ensemble des bâtiments concernés.

- L'implantation d'activités économiques non agricoles dans le milieu rural.

La possibilité de créer des entreprises dans le milieu agricole est fortement limitée. Les bâtiments économiques « isolés » dans le milieu ont fait l'objet d'un pastillage « Ae » lorsqu'il a été jugé nécessaire d'y autoriser des extensions pour assurer la pérennité de l'activité.

Conclusion

Pour la CCPCP, le bilan de la concertation permet de constater que :

- Les mesures mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester.
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLUiH ont été mises en œuvre.
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition des élus pour leur territoire.
- Les retours de la population demeurent principalement tournés vers des demandes individuelles ayant vocation à être traitées lors de l'enquête publique.
- Il n'y a pas de remise en cause des grands principes et des dispositions réglementaires mises en place dans le projet de PLUiH et présentés lors de ces différents temps de concertation.
- Lorsque cela s'est avéré possible, les observations et remarques ont été intégrées au document. Environ 15 observations ont conduit à faire évoluer le classement de certaines parcelles et à compléter l'inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

La CCPCP considère que le projet de PLUiH a été élaboré en tenant compte de la parole des habitants.

2-6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)²³

Avis n° 2024-011354 / 2024AB27 du 25 avril 2024

2-6-1 Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés

La description du territoire et les grandes lignes du PLUiH sont reprises. Les données démographiques sont actualisées (INSEE 2020) : 22 678 habitants en 2020, taux d'évolution moyen annuel de -0,3 %, 13 753 logements.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sont : la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; la préservation de la biodiversité et de ses habitats ; et la maîtrise des risques naturels.

Les enjeux relatifs à la mobilité et à l'économie d'énergie sont traités au travers du PCAET approuvé le 12 septembre 2023.

L'autorité environnementale rappelle que, la CCPCP comportant des communes littorales, la capacité d'accueil du territoire doit être évaluée pour ces communes, comme le requiert le code de l'urbanisme.

2-6-2 Qualité de l'évaluation environnementale

Observations générales

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.

Diagnostic et état initial de l'environnement (EIE)

Dans l'ensemble, les composantes attendues sont présentes mais à compléter par des éléments du tome 3, une actualisation des inventaires des zones humides et du bocage et un développement de la thématique de la biodiversité notamment au niveau des OAP.

Justification des choix, solutions de substitution

Aucun élément dans le document ne permet de justifier le choix d'une croissance démographique ²⁴annuelle 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.

²³ Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

²⁴ 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.

Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées

Les incidences prévisibles du projet de PLUiH sur l'environnement font l'objet d'une analyse thématique claire. Les mesures ERC sont présentées et bien identifiées. À l'exception de la biodiversité, la qualité de l'analyse des incidences sur les secteurs à urbaniser (1AU et 2AU) mérite d'être soulignée, ainsi que les mesures ERC proposées dans ce cadre.

L'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité pour les secteurs soumis à OAP et de proposer des mesures ERC en STECAL.

Dispositif de suivi

Il comprend un nombre important d'indicateurs quantitatifs. L'ajout d'indicateurs qualitatifs comme la reconquête des milieux par certaines espèces ou la qualité des haies bocagères serait utile. Il faudrait démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives, préciser et compléter l'exploitation du dispositif de suivi.

2-6-3 Prise en compte de l'environnement par le projet

Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

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 replaçant 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.
- De clarifier et de justifier la répartition de logements dans chaque commune en fonction de leurs propres contextes socio-démographiques ;
- D'augmenter les densités retenues dans les futures zones d'extension urbaine (le SRADDET fixe un objectif de densité minimale nette de 20 logements par hectare à l'échelle de la région) ;
- De démontrer que l'offre prévue par le projet pour les activités économiques correspond effectivement aux besoins ;
- De mobiliser seulement les terrains réellement nécessaires, via une réelle programmation de l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension (y compris ceux pour les activités) et une conditionnalité de cette ouverture à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification, en renouvellement urbain ou en résorption de la vacance, pour les secteurs dédiés à l'habitat, et à un taux de remplissage minimum dans les secteurs en cours d'extension, pour tous les types de secteurs ;
- De rechercher des moyens pour maîtriser l'évolution du taux de résidences secondaires, particulièrement dans les communes littorales.

Préservation du patrimoine naturel

L'Ae recommande :

- De s'engager avec des éléments plus prescriptifs pour renforcer ou restaurer la trame verte et bleue
- De compléter le dossier avec les éléments de diagnostic de la trame noire ;
- D'analyser les incidences potentielles de l'urbanisation des communes littorales et estuariennes sur les secteurs de la trame bleu marine et, le cas échéant, de compléter le dossier par les mesures ERC nécessaires pour assurer leur préservation ;
- De produire un inventaire faune et flore sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation afin d'évaluer les incidences sur la biodiversité et de prévoir, le cas échéant, les mesures ERC nécessaires.

Prise en compte des risques naturels

Compte tenu du dernier rapport du GIEC prévoyant une élévation plus importante des niveaux marins, il conviendrait d'intégrer l'évolution de ce risque de submersion dans le projet de PLUiH afin d'éviter d'éventuels projets dans les futurs secteurs submersibles et de rendre plus résilientes les habitations existantes.

2-7 Avis des personnes Publiques Associées

2-7-1 Établissement Public de Gestion et d'Aménagement de la baie de Douarnenez (EPAD)

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. Elle n'est pas considérée comme PPA.

Avis favorable avec réserves du 22 mars 2024.

L'EPAB salue la démarche globale d'élaboration du PLUiH. Elle propose différents ajustements ou précisions de rédaction afin d'enrichir la version finale du PLUiH.

Demande de modifications des documents :

- 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 »
- PADD : précision et actualisation de la rédaction de certaines parties ;
- OAP : modifier le paragraphe « Repérer les embâcles à enlever » dans l'OAP thématique TVB
- Règlement écrit : ajouter, préciser et actualiser la rédaction de certaines dispositions générales ;
- Règlement graphique : 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 » sur la carte plan thématique.

2-7-2 Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère

Avis favorable du 2 avril 2024.

2-7-3 Commission Locale de l'Eau / SAGE Aulne

Avis favorable avec recommandations du 18 avril 2024.

Demande de modifications des documents :

- Règlement écrit : intégrer les deux règles du SAGE Aulne concernant les cours d'eau et les zones humides ;
- Zones humides : intégrer les derniers inventaires réalisés (Port-Launay, Lannédern, Lothey, Trégarvan).
- Règlement graphique : intégrer les couches d'aléas du PPRI Aulne amont aux plans thématiques pour les communes concernées (Gouézec et Pleyben).

2-7-4 CCI Métropolitaine Bretagne Ouest

Avis favorable du 25 avril 2024.

2-7-5 Parc Naturel Régional d'Armorique

Avis favorable avec remarques du 6 mai 2024.

- Dossier : Document qualitatif qui prend en compte de façon satisfaisante les enjeux environnementaux et d'aménagement du territoire, notamment pour la Trame Verte et Bleue et le paysage.
- EBC : le PNRA propose de supprimer les boisements classés en EBC sur le site Natura 2000 du Menez Hom pour permettre la restauration des landes.
- Rapport de présentation : accentuer le propos relatif aux landes et présenter des cartographies distinctes pour chacun des milieux.
- Règlement graphique /OAP : le PNRA identifie des zones 1AU et 1AUE pour lesquelles une vigilance accrue est souhaitable vis-à-vis du paysage et formule des préconisations : site n°11 de Châteaulin, site n°5 de Pleyben, site n°2 de Saint-Coulitz, site n°1 de Trégarvan, site n°2 de Trégarvan.

2-7-6 L'Institut National de l'Origine et de la qualité INAO / Unité Territoriale Ouest

Avis favorable du 6 mai 2024.

2-7-7 Chambre d'Agriculture du Finistère

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations du 13 mai 2024 :

- PADD : La chambre d'agriculture partage les ambitions et objectifs du PADD pour le soutien de l'activité agricole.

- Rapport de présentation : l'objectif de population à 20 ans paraît cohérent ainsi que le besoin en logements. Cependant, désaccord sur le nombre de logements potentiels retenus pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en milieu rural (300) en raison du ZAN (attractivité pour ce type de produit). Par ailleurs la CA estime qu'ils sont consommateurs d'espace agricole. Il convient aussi d'explicitier 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.
- Linéaires bocagers : actualiser les données faites à partir de photographies aériennes de 2009.
- Zones humides : travailler la délimitation avec les agriculteurs
- Règlement écrit de la zone A : reprendre les dispositions du SCoT du Pays de Brest qui limite à deux logements de fonction par exploitation et supprimer la règle limitant la surface de plancher à 90 m² ; réduire le recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau à 10 mètres (contre 20 mètres dans le projet).
- Règlement graphique/ changement de destination : manque de critères d'encadrement pour les repérages (pas d'approche par rapport à l'activité agricole environnante, manque de cohérence par rapport à la doctrine CDPENAF et les objectifs du SCoT du pays de Brest). Avis défavorable de la chambre d'agriculture sur ce point précis.
- Règlement graphique/zones humides : retravailler la délimitation des zones humides, notamment en supprimant les retenues collinaires qui sont des ouvrages agricoles artificiels ;
- Règlement graphique/zonage AU : faire évoluer la distribution de certains zonages constructibles pour ne pas remettre en cause la fonctionnalité des espaces agricoles (Plonévez-Porzay, Plomodiern, Lannédern, Cast, Gouézec, Lothey, St Nic) ; revoir le périmètre de la zone N pour créer une zone tampon classée agricole à proximité des bâtiments d'élevage à Pleyben (Kereven).
- Emplacements réservés : supprimer les emplacements réservés n°7 et n°13 à Saint-Nic qui ont un impact sur l'activité agricole.

2-7-8 Pôle 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 ».

2-7-9 CDPENAF

Avis du 27 mai 2024 (avis réceptionné hors délai - R.153-4 du CU).

- Rapport de présentation : Réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers en l'absence de SCoT approuvé : intégrer aux surfaces des demandes d'ouvertures à l'urbanisation les extensions prévues pour le développement économique et les ajustements des zones urbaines ; traiter l'impact des flux de déplacement à l'échelle de la du territoire ; 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.
- Règlement écrit des zones A et N relatifs aux annexes et extensions : il devra permettre uniquement les extensions des bâtiments dont la surface est supérieure ou égale à 60 m² avec une surface après travaux <250 m² et annexes implantées dans une enveloppe de 20 mètres pour toutes les communes (contre 30 mètres prévus dans le règlement pour les communes non littorales).
- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : La CDPENAF émet un avis défavorable sur ce point. Elle demande à supprimer les zones AS correspondant à des STECAL considérant que le type d'installation prévu est autorisé en zone A et N et à revoir la délimitation des zones AE qui empiètent sur l'espace agricole.
- Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination : la CCPCP n'a pas retenu les critères de la CDPENAF pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Elle demande à supprimer les bâtiments ne répondant pas aux critères suivants : emprise au sol minimum de 60 m², distance supérieure à 200 mètres d'un bâtiment servant à la production agricole, intérêt patrimonial avéré, bâtiment n'étant pas déjà une habitation.

2-7-10 Préfet du Finistère

Avis du 21 juin 2024 (avis réceptionné hors délai - R.153-4 du CU) / Annexe à l'avis transmis le 24 juin 2024 (avis réceptionné hors délai - R.153-4 du CU)

Le projet prend en compte les grands enjeux de développement durable mais sa traduction réglementaire reflète insuffisamment cet objectif notamment sur la thématique de la sobriété foncière (OAP doivent être plus prescriptives et basées sur un développement démographique et économique plus réaliste) et de la desserte en assainissement (secteurs non adaptés à l'assainissement non collectif).

- 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.
- Rapport de présentation : consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain : exclure les carrières du calcul des surfaces ENAF consommées et revoir la surface consommée entre 2011 et 2021 ; intégrer les objectifs de la trajectoire ZAN avant le 22 février 2028 ; proposer une délimitation plus rigoureuse des enveloppes urbaines (notamment à Guily Glaz à Port-Launay et à Kergaradec à Cast).

La projection démographique retenue est trop optimiste et l'objectif de construire 125 logements par an paraît surévalué. 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. Un renforcement de production de logements est attendu sur le pôle structurant. 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. Le développement des zones d'activités doit se baser sur un état des lieux et un diagnostic des zones existantes.

- Changement de destination/STECAL : réduire le nombre de changement de destination, en appliquant plus rigoureusement les critères énoncés dans le rapport de présentation. A titre d'exemple, des bâtis sont identifiés dans des zones humides à Plonévez-Porzay et dans une coupure d'urbanisation à Trégarvan. Justifier le caractère exceptionnel des STECAL dans le rapport de présentation.
- Rapport de présentation : demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée : la justification des ouvertures à l'urbanisation ne permet pas de justifier du caractère limité de l'urbanisation. Le dossier devra être complété sur ce point.
- Le volet 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 (AIVS) ; 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.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : renforcer les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation, par exemple en conditionnant l'urbanisation à un taux de délivrance de PC sur des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ; privilégier l'ouverture des zones situées en tissu urbain par rapport aux secteurs en extension ; redéfinir les objectifs de densité dans les OAP comme des densités minimales et non des densités moyennes ; encadrer plus fortement les formes urbaines via des formes urbaines plus denses ; mettre en cohérence le rapport de présentation et les OAP sectorielles en particulier pour le plan du référentiel foncier de la commune de Pleyben avec les sites n°4 et n°5.
- La loi littoral - Protection, aménagement et mise en valeur du littoral : compléter la justification de la capacité d'accueil en corrélation avec les besoins de développement au regard de la gestion de la ressource en eau ; les secteurs des résidences Park ar Garrec et route Ty Huré à Dinéault s'apparentent à de l'habitat diffus ; réétudier la délimitation de Pentrez à St Nic ; réaliser l'OAP de Croaz Diben à Plomodiern à l'échelle du village ; s'affranchir des limites parcellaires pour délimiter le SDU de Saint-Anne la Palud pour se rapprocher du bâti existant.

Revoir le règlement écrit relatif aux secteurs concernés par les coupures d'urbanisation, pour y interdire l'extension des habitations et leurs annexes (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 L.121-16 du Code de l'urbanisme ; délimiter les campings conformément aux autorisations d'exploitation délivrées par arrêté préfectoral ; justifier l'urgence d'une relocalisation à court terme du camping de Ty Anquer ou retirer la zone NI envisagée ; compléter le rapport de présentation pour détailler les caractéristiques ayant conduit à la qualification d'espaces remarquables.

- Prise en compte de la diversité des activités présentes sur le littoral : 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) ; identifier le domaine public fluvial par un zonage spécifique ; le règlement écrit devra 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...).
- Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité : l'OAP n°5 de Dinéault ne fait pas apparaître la zone humide et la zone tampon de 10 mètres ; les reculs d'inconstructibilité le long des cours d'eau ne doivent pas prendre comme repère l'axe du cours d'eau ; réduire la zone UM de Ty Vougeret à Dinéault pour exclure sa partie sud-est concernée par la ZNIEFF 1 de Ménez Kerque – Montagne Saint-Gildas et revoir le zonage du secteur ; les prescriptions relatives aux clôtures en zone N devront inclure la limitation de leur hauteur à 1,20m ; mieux justifier certains emplacements réservés : ER n°14 à Plomodiern, ER n°30, 31, 32 et 33 à Plonévez-Porzay, ER n°70 à Gouézec.
- Protection et gestion de la ressource en eau : sur les secteurs identifiés conditionner la constructibilité à l'assainissement (Lothey, Pentrez, Gouazec) et à la résorption des ANC polluants (Pont Coblant, Croaz Diben) ; limiter les ANC dans les zones d'assainissement collectif ; pour les eaux pluviales, privilégier la gestion à la parcelle (imposée pour des secteurs des zones A ou N) dans les zones d'extension urbaine.
- Prévention des risques et nuisances : préciser que conformément à l'article L.125- 6 du Code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains identifiés comme pollués 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 ; supprimer les protections paysagères et les EBC dans les secteurs concernés par des lignes électriques et dans la bande de la SUP I3 liée au transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz ; préciser dans le règlement écrit, 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.
- Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine : le règlement graphique devra faire figurer la marge de recul de l'étude loi Barnier sur Pleyben ; le PLUiH devra être complété avec une étude de dérogation à la loi Barnier sur le secteur de l'ancien site Doux ; le règlement devrait intégrer des règles architecturales et paysagères plus précises et ambitieuses ; le Site Patrimonial Remarquable sur la commune de Châteaulin arrêté par la CCPCP le 16 avril 2024 devra être intégré sur le document graphique et l'arrêté et l'ensemble des documents seront annexés au PLUiH.

2-7-11 Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)

Avis favorable du 5 juin 2024 (avis réceptionné hors délai - R.153-4 du CU)

Le CRHH note un budget important permettant l'engagement d'actions.

2-8 Avis formulés par les 17 communes

Les communes de Cast, le Cloître Pleyben, Gouazec, Saint-Segal ne se sont pas exprimées.

Châteaulin - Avis favorable du 11 avril 2024 avec réserves :

- Modification de la règle 2.3.4 du règlement écrit en reprenant l'écriture du PLU de la commune.
- Modification de la règle de stationnement en zone UHc (article UH 2.4).

- Identification au plan de zonage des éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Création d'une zone US sur les parcelles C730, 733 et 734 (1,84 ha) pour permettre l'installation d'un équipement public. Interdire sur cette zone la construction de logements, d'hébergements et d'entrepôts.
- Modifier l'article UE 1.1 pour interdire la sous-destination « restauration » sur la zone d'activités de Lospars.

Dinéault – Avis favorable du 4 avril 2024 avec observations :

- Intégration d'un ancien bâti agricole à la liste des bâtiments pouvant changer de destination.
- Correction de la localisation de l'étoile sur une parcelle
- Modification de l'article Ae 1.1 en autorisant les extensions de 50 % (contre 30 %) pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».
- Création d'une zone UE sur la parcelle YA n°73 d'une superficie de 2 000 m².

Lannédern – Avis favorable du 8 avril 2024

Lennon – Avis favorable du 13 mars 2024

Lothey – Avis favorable du 30 avril 2024

Pleyben – Avis favorable du 14 mars 2024 avec observations concernant :

- Sur certaines parcelles, la suppression de protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme du fait de l'absence de talus existant ; la suppression de protections au titre des « terrains cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine à protéger ».
- La suppression du linéaire commercial rue de Carhaix et au niveau de la rue de l'église et la mention sur le plan de l'extension du cimetière.
- La suppression de l'emplacement réservé n°58 et la création d'un emplacement réservé pour rejoindre la rue Cloarec et la voie menant au Moulin du chantre
- Des modifications sur les OAP sites n°A, n°4,
- La modification de l'article UH 3.2.5 en supprimant l'obligation des conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour les logements collectifs.

Ploéven – Avis favorable du 21 mars 2024

Plomodiern – Avis favorable du 25 avril 2024

Plonévez-Porzay – Avis favorable du 6 avril 2024

Port-Launay – Avis favorable du 4 avril 2024

Saint-Coulitz – Avis favorable du 27 mars 2024

Saint-Nic – Avis favorable du 15 avril 2024 avec réserves / Avis favorable le 4 mars 2024 :

- Création d'une zone Ae pour un garage existant.
- Création d'une zone NI pour une demande d'installation d'un golf.
- Classement en zone UHc des lotissements situés rue de la Presqu'île à Pentrez.
- Modifications d'emplacements réservés

Trégarvan – Avis favorable du 7 mars 2024

Avis des communes limitrophes :

Landrévarzec – Avis favorable du 22 mars 2024

Commune de Brasparts – Avis favorable du 30 avril 2024

Commune de Briec – Avis favorable du 7 mai 2024

2-9 Composition du dossier

DOSSIER « TECHNIQUE » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay			
N°		DESIGNATION DES PIECES	Nbre de pages
1.1		Rapport de présentation – Tome 1 – contexte territorial, contexte paysager et urbain, diagnostic territorial, état initial de l'environnement	214
1.2		Rapport de présentation – Tome 2 – justification des choix retenus, du dispositif réglementaire et du Programme d'Orientations et d'Actions	152
1.3		Rapport de présentation – Tome 3 – Expertise environnementale et résumé non technique	165
Annexes au rapport de présentation			
1a		Diagnostic agricole	65
1b		PLH 2019 -2024 Bilan à mi-parcours	33
1c		Dossier CDNPS – espaces boisés les plus significatifs	63
1d		Liste des STECAL	7
1e		Référentiel foncier	29
1f		Inventaires zones humides pour les 17 communes	
2		Projet d'Aménagement et de Développement Durables	43
3a		Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques	60
3b		Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles	174
4		Programme d'Orientations et d'Actions – volet habitat	41
Règlement			
5a		Règlement écrit	183
5a		Guide d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme applicable dans les secteurs à risque de submersion marine	10
5a		Liste des espèces végétales invasives	41
5a		Liste des espèces végétales locales	2
5b		Règlement graphique - plans au 1/5000ème pour les 17 communes	
5b		Règlement graphique – 23 plans thématiques format A0	
5b		Règlement graphique Trame Verte et Bleue - 2 plans au 1/25000ème	
5c		Liste des emplacements réservés	4
5d		Liste des changements de destination – 1 dossier par commune	
5e		Annexe PPRNPI Aulne Amont – carte des aléas	49
5e		Annexe PPRNP mouvement de terrain Châteaulin Port Launay – carte des aléas	2
Annexes			
6a		Dossier des servitudes d'utilité publique	429
6a		Plans des servitudes – 2 plans au 1/22000ème	
6b		Atlas des espaces naturels sensibles et des zones de préemption du département	11
6b		Droit de Préemption Urbain – 2 plans au 1/22000ème	
6c		Risques naturels et technologiques majeurs	27
6c		Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)	61
6d		Secteurs de présomption de prescriptions archéologiques	116
6e		Annexes sanitaires Eau Potable – Eaux usées – Eaux pluviales – Déchets	16

6f		Zonage assainissement eaux usées pour 13 communes : Saint Nic, Port Launay, Saint Coultitz, Pleyben, Ploeven, Plomodiern, Plonévez Porzay, Cast, Châteaulin, Dinéault, Gouézec, Lannédern, Le Cloître Pleyben.	
6f		Zonage eaux pluviales pour 6 communes : Dinéault, Port Launay, Saint Nic, Saint Coultitz, Cast, Châteaulin.	
6g		Réseaux eau potable et eaux usées : 2 plans au 1/22000ème	
6h		Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	5
6i		Cartes de bruit stratégiques des infrastructures routières du Finistère	7
6j		Autorisation préfectorale exploitation carrière à Cast	23
6j		Loi Barnier RN 164 – Commune de Pleyben	46
6k		Périmètre de la ZAC du parc d'activités de PENN AR ROZ - Châteaulin	1
6l		Prescriptions techniques sur la gestion des déchets – conditions d'occupation des sols	4

3

DOSSIER « TECHNIQUE » de l'abrogation des cartes communales			
N°		DESIGNATION DES PIECES	Nbre de pages
A		Note explicative	4
B		Plan de la commune de Lothey – 2 planches au 1/5000ème	
B		Plan de la commune de St Coultitz	
B		Plan de la commune de St Ségal – 2 planches au 1/5000ème	

4

DOSSIER « PROCÉDURE » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay			
N°		DESIGNATION DES PIECES	Nbre de pages
		Arrêté n°05/2024 du 19 juillet 2024 organisant l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et l'abrogation des cartes communales de Lothey, Saint Coultitz et Saint Ségal.	5
A1		Délibération du conseil communautaire du 6 novembre 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et l'abrogation des cartes communales de Lothey, Saint Coultitz et Saint Ségal	5
A2		Délibération du conseil communautaire du 1 ^{er} mars 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD	4
A3		Délibérations des conseils municipaux prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD	54
A4		Délibération du conseil communautaire du 6 février 2024 arrêtant le projet de PLUiH de la CCPCP	6
A5		Délibération du conseil communautaire du 9 juillet 2024 arrêtant de nouveau le projet de PLUiH de la CCPCP	5
B		Bilan de la concertation annexé à la délibération du 6 février 2024 arrêtant le projet de PLUiH	18
C		Note de synthèse bilan de la concertation et arrêt du PLUiH	12

DOSSIER « AVIS » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay			
N°		DESIGNATION DES PIECES	Nbre de pages
D1		Avis des communes de la CCPCP	28
D2		Avis de Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées	113
D3		Observations sur les avis	57
D4		Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 25 avril 2024 et mémoire en réponse de la CCPCP	24

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Phase préalable à l'enquête

3.1.1 Désignation de la commission d'enquête

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.

3.1.2 Réunions avec le maitre d'ouvrage

Après contact pris avec le service urbanisme de CCPCP, une réunion préparatoire se tient le 24 juin 2024, avec Madame Murielle GLEHEN chargée de mission et Anne RAMEAU.

Lors de cette réunion ont été évoqués un certain nombre de points, confirmés après un échange téléphonique avec Monsieur Joël BLAIZE vice-président chargé de l'urbanisme et maire de Plomodiern :

- La période de l'enquête : du 26 août au 27 septembre 2024, soit une durée de 33 jours,
- Les 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,
- Le nombre de permanences (4 par pôles et 3 au siège de la CCPCP),
- Les lieux d'affichage,
- La publicité,
- Le registre dématérialisé,
- La journée de présentation du projet le 13 août.

La programmation a été finalisée après concertation avec les membres de la commission.

Le dossier a été transmis en format numérique et en format papier aux membres de la commission d'enquête.

3.1.3 Rédactions arrêté et avis d'enquête

Suite à divers échanges par courriel, les dates d'enquête sont arrêtées du 26 août au 27 septembre 2024 et les 17 permanences sont réparties de la façon suivante :

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

Une permanence est prévue un samedi matin à Châteaulin et à Plonévez-Porzay.

L'arrêté et l'avis sont finalisés et signés le 19 juillet 2024 par la présidente de la CCPCP, Madame Gaëlle NICOLAS. Ils sont consultables dans les annexes du rapport.

3.1.4 Présentation du projet et visite sur place

Le 13 août, une réunion s'est tenue au siège de la CCPCP en présence de Monsieur Joël BLAIZE, maire de Plomodiern et vice-président chargé de l'urbanisme à la CCPCP et de Madame Murielle GLEHEN chargée de mission.

Nous avons échangé sur la base du document de communication élaboré dans le cadre de la concertation :

- Contexte du projet : Un projet de territoire pour les 17 communes qui s'engagent pour les 10/20 années à venir, une harmonisation des règles et des outils dans le respect des spécificités communales pour une lisibilité pour les administrés.
- Caractéristiques du territoire : près de 30 % en zone naturelle, 1927 ha d'EBC, 3624 km de linéaires bocagers, 3333 ha de zones humides (8%). L'agriculture représente 28 406 hectares (hors STECAL), soit 67 % de la superficie du territoire.
- Orientations : limiter la consommation des espaces par une réflexion sur la densité et sur le potentiel de développement dans les zones urbanisées ; viser le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050 et donc favoriser l'urbanisation des zones déjà agglomérées par une concentration de l'urbanisation dans les centres-villes et les bourgs plutôt que dans les hameaux situés en zones agricoles et naturelles.

Concernant l'habitat :

Le potentiel de densification a été quantifié et le projet finalisé prévoit 63 % des logements à l'intérieur des enveloppes urbaines dont 80 % à Châteaulin, avec une densité brute moyenne de 18 logements/ha. (Objectifs supérieurs à ceux du SCoT actuel).

Concernant les activités économiques :

L'implantation des commerces est privilégiée dans les centralités. Les besoins pour les zones d'activités économiques sont évalués à 56 ha. Les terrains disponibles en densification représentent 8,8 ha, ceux classés en zone 1AUE au PLUiH représentent 37,45 ha, 2,40 ha sont classés en 2AUE soit un total de 48,65 ha avec 53 % de l'offre sur le site Pouillot Lopars, 38 % sur les zones d'équilibre dont le projet COPAB à Lothey.

Consommation d'espace :

Le projet de PLUiH prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 123 hectares sur la période 2021-2041 : 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).

Il reclasse 144 hectares de zones urbanisables en zone A et en zone N et réduit de 47 % les réserves foncières à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation.

Le SCoT fixe l'objectif de ne pas consommer plus de 183 hectares pour 10 communes de la CCPCP. Le PLUiH correspond à une amélioration de l'objectif supérieure à 50 %.

La révision du SCoT du Pays de Brest auquel est désormais rattachée la CCPCP, est en cours. Il sera finalisé fin 2025.

Le PLUiH devra donc être révisé après son approbation. Le scénario démographique basé sur une croissance de 0,45 % sera certainement remis en question.

Des questions complémentaires ont été posées par la commission :

- Pour les ENR, l'identification des zones d'accélération est en cours. Les contraintes sont fortes du fait de la proximité avec les bases militaires et du plafond des vols.
- Les projets ont été précisés : sur la base du Pouillot, projet d'envergure nationale (usine de production d'hydrogène) ; projet d'un pôle de formation du SDIS à Saint Segal.
- Evolution du marché immobilier : confirmation de la hausse des prix (+15-20 %) et de la tension du marché.
- Changements de destination : la distance aux bâtiments d'élevage est fixée à 100m par la CDPENAF mais susceptible de passer à 200 m dans le SCOT du pays de Brest. Le recensement s'est tenu aux 100 m.

- Avis des communes : suite à l'impossibilité de lever leurs réserves, certaines communes se sont prononcées contre le projet. Un nouvel arrêt a été pris pour un vote à la majorité des 2/3.

Une visite de la zone du Pouillot a permis de localiser les futures implantations et de constater la modification du contexte industriel avec la fermeture du site DOUX partiellement repris.

3.1.5 Publicité de l'enquête

Presse

Le premier avis d'enquête paraît le 8 août dans le Télégramme et Ouest France, le deuxième avis le 28 août. Le 13 août, une rencontre a été organisée avec les correspondants du Télégramme et de Ouest France. Les articles sont parus le 21 août dans Ouest-France et le 28 août dans le Télégramme. Un deuxième article est paru dans le télégramme le 11 septembre.

Affichage :

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 9 août au siège de CCPCP, dans toutes les mairies ainsi que sur 139 points du territoire, répartis dans les 17 communes. Les affiches ont été placées aux entrées d'agglomération ainsi que dans tous les lieux fréquentés (écoles, commerces, maison des associations, déchetterie...).

Nombre de points d'affichage (hors mairie)

CAST	6	PLOEVEN	5
CHATEAULIN	10	PLOMODIERN	19
CLOITRE-PLEYBEN	1	PLONEVEZ-PORZAY	18
DINEAULT	9	PORT-LAUNAY	6
GOUEZEC	9	SAINT COULITZ	7
LANNEDERN	2	SAINT NIC	9
LENNON	4	SAINT SEGAL	8
LOTHEY	6	TREGARVAN	7
PLEYBEN	13		
TOTAL AFFICHAGE	139		

Les communes, possédant un panneau d'affichage électronique, ont complété le dispositif, en insérant un message rappelant l'enquête.

Internet

Les sites internet de la CCPCP et des communes, notamment les mairies de permanence, ont relayé l'information sur les pages d'accueil de leurs sites ainsi que sur les réseaux sociaux et effectué des rappels en amont des permanences.

La page relative à l'urbanisme a fourni l'information globale sur la démarche et la procédure.

Les avis dans la presse ainsi que les certificats d'affichage sont repris dans les annexes du rapport.

3.1.6 Paraphe des dossiers et registres, information des secrétaires de mairie.

Les documents ont été paraphés le 13 août par les membres de la commission.

Le 20 août, les dossiers et registre d'enquête ont été déposés dans les mairies de Châteaulin, Plomodiern, Plonévez-Porzay et Pleyben par Madame GLEHEN et Madame RAMEAU. Les conditions d'exposition et de mise à disposition des documents ont été finalisées. La procédure de transmission des observations a été formalisée sous forme de note écrite.

3.1.7 Participation du public par voie électronique

Le registre numérique a été mis en place et vérifié en amont pour une ouverture le jour du démarrage de l'enquête. Les sites internet des mairies ont relayé le lien vers ce registre.

3.2 Phase d'enquête publique

3.2.1 Mise à disposition de l'information

Le dossier d'enquête (versions papier et numérique) était consultable à la CCPCP et dans les mairies de Châteaulin, Plomodiern, Plonévez-Porzay et Pleyben. Le dossier était disponible et accessible sur le registre numérique :

3.2.2 Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée du **26 août au 27 septembre 2024, soit une durée de 33 jours, 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.

Nous avons tenu **17 permanences** avec une répartition sur la durée de l'enquête, sur les différents jours de la semaine et deux permanences le samedi. Chaque pôle a accueilli 4 permanences, et le siège de la CCPCP en a accueilli trois, dont l'ouverture et la fermeture de l'enquête.

Les permanences ont été assurées par un binôme de commissaires enquêteurs afin de gérer l'affluence et d'être disponibles pour répondre aux interrogations des visiteurs.

La commission remercie Madame GLEHEN chargée de mission CCPCP qui a notamment assuré la coordination de l'enquête, les services de la CCPCP et des mairies qui ont assuré l'accueil et l'information du public, les élus qui ont mis tous les moyens pour assurer le bon déroulement et ont été disponibles pour répondre à nos sollicitations.

Dans les cinq lieux de permanence, les locaux mis à disposition étaient très bien adaptés à l'accueil du public et à la consultation des documents.

Nous avons également pu constater l'affichage généralisé dans tous les lieux de fréquentation des communes concernées.

Les permanences ont connu une fréquentation très variable (de quelques unités à 32 personnes) mais même en cas de forte affluence, les visiteurs ont pu être accueillis avec de très courts délais d'attente.

La fréquentation a également été variable suivant les lieux d'enquête : 30 visiteurs à la CCPCP, 25 à Châteaulin, 62 à Pleyben, 46 à Plonévez-Porzay, 92 à Plomodiern.

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 questions portaient majoritairement sur les situations individuelles et malgré les déceptions liées principalement à la perte de constructibilité, les échanges ont été courtois. Les visiteurs ont été réceptifs aux éléments de justification des évolutions (contexte réglementaire, ZAN...) mais la déception et le sentiment d'injustice n'en restent pas moins très vifs.

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.

3.2.3 Clôture de l'enquête

Le 27 septembre à 17h, les registres d'enquête et les documents collectés ont été retirés de la consultation et rassemblés pour un envoi à la CCPCP.

3.3 Phase à l'issue de l'enquête

3.3.1 Bilan comptable de l'enquête

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.

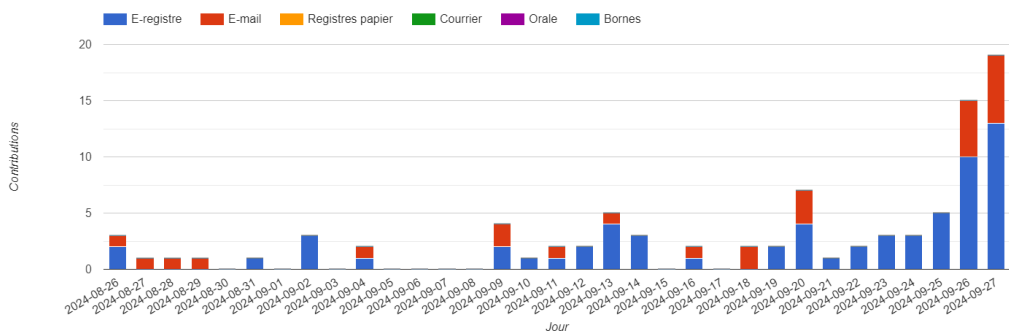
Au total, 185 observations ont été déposées.

4 observations ont été déposées hors délais.

Tableau récapitulatif :

	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				

Evolution des dépôts d'observations sur le registre numérique



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.

Nous avons signalé parmi ces observations une dizaine de doublons, certains contributeurs ayant déposé leurs observations par plusieurs moyens. Ces doublons ont été signalés dans les tableaux mais conservés par souci d'exhaustivité.

L'abrogation des cartes communales de Lothey, Saint Coulitz et de Saint Ségat 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.

21 observations.

- 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 (11 remarques).

- Espaces Boisés Classés : demande de déclassement car l'espace ne répond pas aux caractéristiques, n'existe plus ou est mal localisé (5 remarques).

- Emplacements réservés : contestation de projets ou de leur délimitation (5 remarques). 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 (11 remarques).

- Demande de modification du zonage pour activités spécifiques (16 remarques) : 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 Trégervan (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), 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. (30 remarques)

- 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 (8 remarques).

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 Lezalain), l'hôtel du Manoir de Moellien à Plonevez-Porzay,

- Constructibilité en distinguant :

- Les demandes de remise en constructibilité de parcelles en lisière de secteurs urbanisés (souvent constructibles dans les derniers PLU). 15 observations

- Les demandes de mise en constructibilité en zones A et N. 9 observations

- 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. 26 observations

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 n'est pas abordé.

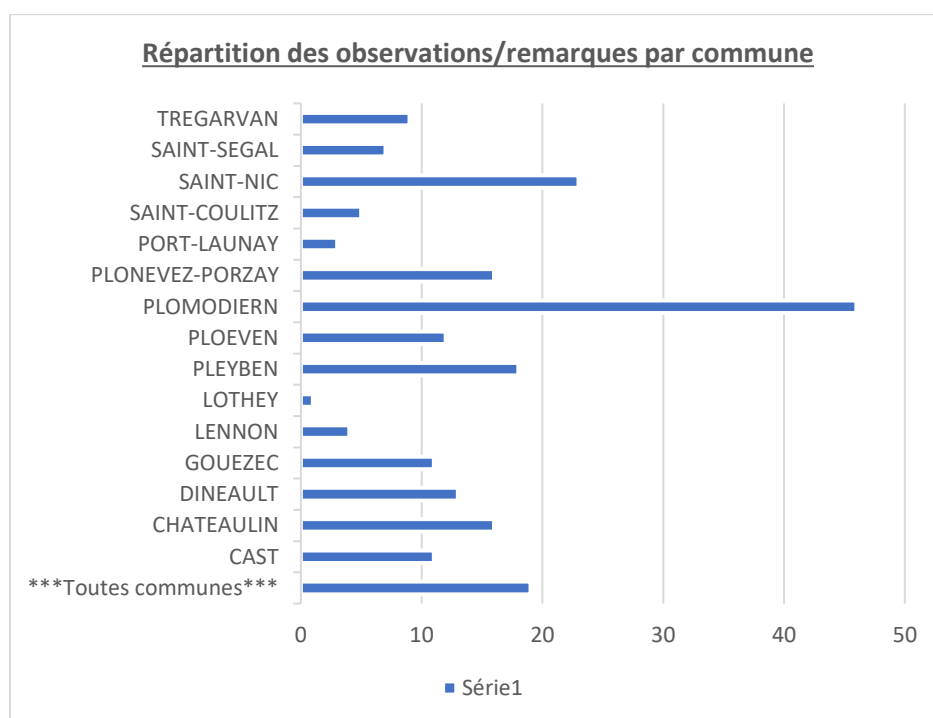
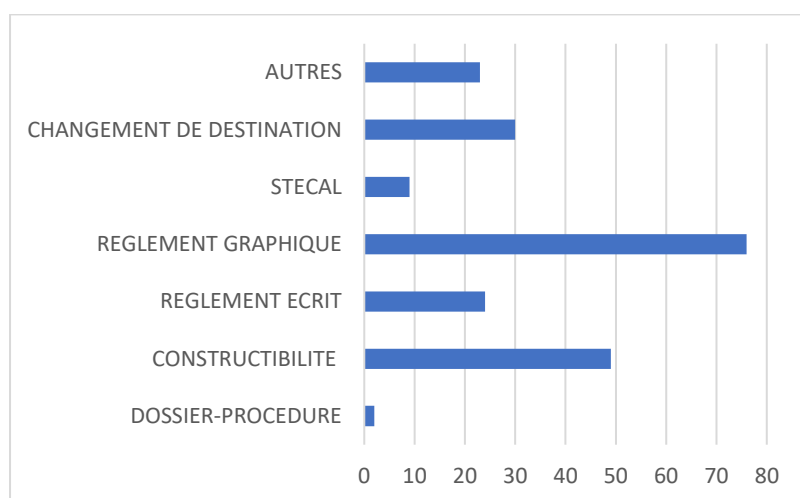
La consommation d'espace est abordée indirectement par la constructibilité et le patrimoine par le changement de destination ou le petit patrimoine local.

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
DOSSIER	1
PROCEDURE	1
CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	27
CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	8
CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	15
REGLEMENT ECRIT	24
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
REGLEMENT GRAPHIQUE	77
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
STECAL	8
CHANGEMENT DE DESTINATION	30
RISQUES	1
ZONES ECONOMIQUES	2
ENERGIES RENOUVELABLES	1
HABITAT	1
OAP THEMATIQUES	1
AUTRES	17
COMMERCE	1
CONSULTATION SANS OBS	1
ENR	2
HORS PERIMETRE	4
MOBILITES DOUCES	1
PATRIMOINE	1
VOIRIE	4
VOISINAGE	3
Total général	215

Répartition des thématiques par commune

COMMUNE ET THEME	Nb remarques	COMMUNE ET THEME	Nb remarques
Toutes communes	19	PLOEVEN	12
AUTRES	2	AUTRES	3
CHANGEMENT DE DESTINATION	2	CHANGEMENT DE DESTINATION	2
OAP THEMATIQUES	1	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	1
PROCEDURE	1	DOSSIER	1
REGLEMENT ECRIT	10	REGLEMENT GRAPHIQUE	5
REGLEMENT GRAPHIQUE	2	PLOMODIERN	47
STECAL	1	ASSAINISSEMENT	1
CAST	11	AUTRES	1
CHANGEMENT DE DESTINATION	3	CHANGEMENT DE DESTINATION	5
CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	1	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	10
REGLEMENT ECRIT	2	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	4
REGLEMENT GRAPHIQUE	3	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	5
STECAL	2	REGLEMENT ECRIT	3
CHATEAULIN	16	REGLEMENT GRAPHIQUE	18
AUTRES	1	PLONEVEZ-PORZAY	17
CHANGEMENT DE DESTINATION	3	AUTRES	2
CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	3	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	3
REGLEMENT ECRIT	1	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	1
REGLEMENT GRAPHIQUE	7	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	1
RISQUES	1	REGLEMENT GRAPHIQUE	9
DINEAULT	13	STECAL	1
AUTRES	1	PORT-LAUNAY	2
CHANGEMENT DE DESTINATION	2	REGLEMENT GRAPHIQUE	1
HABITAT	1	STECAL	1
REGLEMENT GRAPHIQUE	8	SAINT-COULITZ	5
STECAL	1	CHANGEMENT DE DESTINATION	1
GOUEZEC	11	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	1
AUTRES	1	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	2
CHANGEMENT DE DESTINATION	1	REGLEMENT GRAPHIQUE	1
CONSTRUCTIBILITE SECTEUR A et N	1	SAINT-NIC	23
REGLEMENT ECRIT	1	AUTRES	1
REGLEMENT GRAPHIQUE	7	CHANGEMENT DE DESTINATION	1
LENNON	4	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	8
CHANGEMENT DE DESTINATION	2	CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	2
REGLEMENT ECRIT	1	ENERGIES RENOUVELABLES	1
REGLEMENT GRAPHIQUE	1	REGLEMENT ECRIT	2
LOTHEY	1	REGLEMENT GRAPHIQUE	7
CHANGEMENT DE DESTINATION	1	STECAL	1
PLEYBEN	18	SAINT-SEGAL	7
AUTRES	1	AUTRES	4
CHANGEMENT DE DESTINATION	3	CHANGEMENT DE DESTINATION	3
CONSTRUCTIBILITE SECTEUR U (HORS LITTORAL)	1	TREGARVAN	9
REGLEMENT ECRIT	4	CHANGEMENT DE DESTINATION	1
REGLEMENT GRAPHIQUE	6	CONSTRUCTIBILITE LITTORAL	6
STECAL	1	REGLEMENT GRAPHIQUE	2
ZONES ECONOMIQUES	2	Total général	215

3.3.3 Procès-verbal de l'enquête

Le procès-verbal de synthèse 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.

3.3.4 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse a été communiqué à la commission le 18 octobre.

3.3.5 Remise du rapport

Les deux parties du rapport ont été remises le 28 octobre à la CCPCP, sous forme papier et numérique.