

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE portant sur :

1/ Révision du plan local d'urbanisme

2/ Délimitation des périmètres des abords du manoir de Kergoz, de la chapelle Saint-Trémeur et du menhir de Lanvar

3/ Modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du Guilvinec

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Transmission des observations à la CCPBS

Le présent procès-verbal de synthèse est produit en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

Il reprend :

- le déroulement de l'enquête,
- certaines remarques des services consultés,
- les observations et propositions du public,
- les demandes de précision de la commissaire enquêtrice.

1. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du **13 avril 2022 à partir de 9 h au 16 mai 2022 à 17 h**, soit pendant 34 jours consécutifs, conformément à l'arrêté du président de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) en date du 18 mars 2022.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- sur un support papier à la Mairie du GUILVINEC et au Pôle Aménagement-Planification de la CCPBS,

- sur un poste informatique dédié et libre d'accès en Mairie du Guilvinec et au Pôle Aménagement/Planification de la CCPBS à Pont-l'Abbé,
- sur le site internet de la CCPBS : <https://www.ccpbs.fr/>,
- sur le registre dématérialisé accessible à partir de l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/3000>.

Le public a eu la possibilité de formuler ses observations et propositions pendant l'enquête soit sur le registre mis à disposition en mairie, soit par correspondance adressée à la commissaire enquêtrice à la mairie du Guilvinec, soit par voie électronique sur le registre dématérialisé ou par courriel, à l'adresse suivante : enquete-publique-3000@registre-dematerialise.fr.

J'ai assuré quatre permanences. La participation a été faible.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Le bilan de la participation figure ci-après :

| Date permanence | Horaires | Nb de personnes reçues |
|----------------------|-----------|------------------------|
| Mercredi 13 mai 2022 | 9h - 12h | 0 |
| Samedi 30 avril 2022 | 9h - 12h | 2 |
| Lundi 9 mai 2022 | 14h - 17h | 4 |
| Lundi 16 mai 2022 | 14h - 17h | 6 |
| Total | | 12 |

Une personne s'est présentée 2 fois aux permanences.

La grande majorité des visiteurs s'est intéressée exclusivement au PLU. Seules 3 personnes ont sollicité des informations sur les périmètres délimités des abords des monuments historiques et une seule a consulté le projet de zonage d'assainissement des eaux usées.

L'ensemble des dépositions portent sur le projet de révision du PLU.

2. LES AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

Remarques n'ayant pas été prises en compte ou étant insuffisamment justifiées dans la note de réponses versée au dossier d'enquête.

Développement résidentiel

En réponse aux avis des services de l'État et de la MRAe, vous apportez les éléments suivants :

- Pour justifier les 10 ha destinés à l'habitat dans le PADD, vous proposez de préciser : "10 ha à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces urbanisés", ce qui pose question. Quels sont les secteurs concernés ? Selon le dossier, seul le secteur 1AUh Lanvar-Kerfriant est en extension, soit 6,3 ha environ. La superficie des secteurs à urbaniser (1AU h + 2AU) s'élève à 9 ha.

Quelle est votre réponse à la remarque des services de l'État sur la non-conformité du PLU avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme au motif que la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain n'est pas chiffrée ?

L'ambiguïté relevée par le SIOCA¹ entre cette enveloppe de 10 ha affichée dans le PADD et celle de 18 ha figurant dans le rapport de présentation, page 184, n'est pas levée (11,5 ha en densification, 6,2 ha en extension). Le syndicat pointe également un manque de clarté pour bien identifier le nombre de logements projetés dans l'enveloppe urbaine et en extension. Ces éléments restent donc à justifier. En dehors des 5 secteurs couverts par une OAP (274 logements) et la zone 2AU destinée à l'habitat (0,98 ha), des espaces disponibles en dents creuses au sein du tissu bâti existant ont été identifiés. Quel est le nombre de logements estimé ? Pour quelle superficie ?

- Vous envisagez de relever la taille des ménages (1,80 au lieu de 1,54) tandis que le taux de croissance démographique annuel est maintenu (0.4 %). Dans ce contexte, pouvez-vous préciser les besoins en logement et en foncier résultant de cette modification ? Quelles sont les conséquences sur les ouvertures à l'urbanisation ?

- Vous mentionnez que les projections démographiques INSEE entre 2018 et 2040 prévoient un taux de croissance supérieur à 0,5 % par an pour la pointe sud Finistère (Cap Sizun et Pays Bigouden). Les services de l'État se réfèrent, quant à eux, au scénario central Omphale (INSEE), soit, pour la même période, une croissance démographique annuelle de 0,10 % sur les intercommunalités du SCoT de l'Ouest Cornouaille et de 0,16 % sur le littoral sud du département. Pouvez-vous apporter des précisions ?

Le dossier de PLU mentionne un parc de logements vacants élevé (11,4 % en 2015, 11 % en 2017 soit 320 logements). Dans la note de réponse, vous observez qu'il s'établit en 2018 à 6 % (174 logements contre 300 en 2013). Comment expliquez-vous cette nette diminution ?

Les services de l'État demandent de revoir l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation, celui-ci se limitant à la production d'un schéma correspondant à la réalisation à moyen terme (3 à 6 ans) de la 3^{ème} tranche OPAC. Cette remarque n'a pas été abordée dans votre note de réponse. Au vu notamment de la taille des ménages que vous proposez d'augmenter, un nouvel échéancier prévisionnel plus précis est-il envisagé ?

Zone naturelle / Zone agricole

La Chambre d'agriculture du Finistère regrette que le projet de PLU n'offre aucune opportunité pour un projet agricole de type maraîchage sur une partie des 45 ha affichés en zone naturelle.

La CDPENAF observe que "Le règlement respecte les critères validés à l'exception du critère portant à 250 m² maximum la surface de plancher totale de l'habitation après extension".

Quelle suite envisagez-vous de donner à ces remarques ?

OAP

OAP patrimoniale : Des informations sur la mise en œuvre opérationnelle des recommandations ou l'inscription de quelques éléments prescriptifs sur le plan de zonage sont jugées nécessaires par les services de l'État et le SIOCA.

OAP sectorielles : les services de l'État ont proposé des recommandations particulières.

Quelle est votre réponse à ces remarques ?

Trame verte et bleue et biodiversité

Les services de l'État et la MRAe dénoncent des lacunes en termes d'identification des enjeux environnementaux sur certains secteurs à urbaniser (Ex : Lanvar-Kerfriant) ou encore l'absence de

¹ Source : 1^{er} avis du 26 janvier 2021 (Le 2^{ème} avis précise que les éléments d'analyse du 1^{er} avis sont conservés)

dispositions opposables. Dans la note de réponse, il est précisé que le secteur Lanvar-Kerfriant bénéficie d'une étude d'aménagement complète que l'OPAC a fait réaliser par un bureau de conseil spécialisé. Les zones humides sont identifiées et seront préservées par les futures opérations d'aménagement. Cette étude a-t-elle été réalisée ? D'autres mesures sont-elles envisageables ? Sur d'autres secteurs ?

Risques

Capacité : absence de réponse à la demande d'analyse / risque de submersion marine.

Emplacements réservés

Il est notifié dans la note de réponse que des emplacements réservés en liaison notamment avec les réseaux d'eaux usées pourront être définis avant approbation. Pouvez-vous indiquer le nombre, la localisation, la superficie et la destination exacte de ces créations ? Les propriétaires concernés ont-ils été informés ?

Remarques de la commissaire enquêtrice sur la note de réponse (pour information)

La note de réponse présente des modifications qui seront apportées dans le document final. J'observe que certaines d'entre elles sont déjà intégrées dans la deuxième version du PLU.

EPR / Patrimoine paysager et bâti : les EPR sont représentés sur le plan de zonage. De même, les murets en pierre, certains murs sont protégés au titre de la loi paysage ainsi que le "petit patrimoine culturel". Le secteur « Kerléguer nord » a été supprimé sur le plan de zonage (cf également page 14 de la note de réponse). En revanche, il est toujours mentionné page 259 du rapport de présentation.

La référence au code rural et de la pêche et les compléments demandés pour la zone Nm ont déjà été pris en compte dans la 2ème version du PLU.

3. LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Au total, l'enquête publique a donné lieu à 8 dépositions (dont 3 courriers et 1 observation déposée sur le registre dématérialisé).

Chaque déposition a été numérotée (C = Courrier ; R = Observation sur registre ; RD : Registre dématérialisé - 1, 2, 3, ... = N° d'ordre)

Toutes les remarques concernent le projet de révision du PLU.

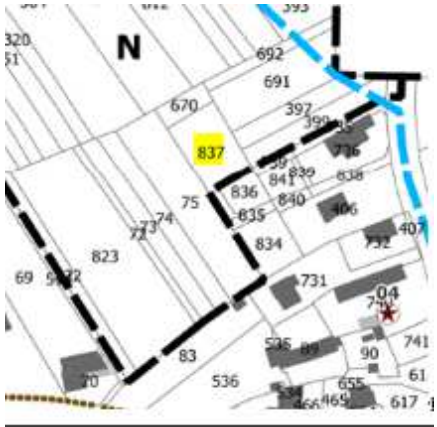
Thèmes

Chaque déposition peut comprendre plusieurs observations portant sur des sujets différents.

Pour chaque thème, il est indiqué le nombre total de remarques enregistrées :

| | |
|------------------------------|----------|
| Demandes de constructibilité | 4 |
| OAP | 2 |
| Zonage camping | 1 |
| Règlement écrit | 1 |
| Espace boisé classé (EBC) | 1 |
| Total | 9 |

3.1 Demandes de constructibilité

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation |
|---------|--|---|
| R1 | Mme MOYSAN Anne TREGUENNEC | <p>Propriétaire de la parcelle AB 837, classée en zone naturelle dans le projet de PLU, demande qu'elle soit maintenue en zone constructible, étant précisé qu'elle est située en secteur 1Auhc dans le PLU actuellement en vigueur.</p>  |
| C1 | Propriétaires de parcelles classées en zone 2AU au PLU actuel et N dans le projet Saint-Trémeur, secteur Kerfriant ouest LE GUILVINEC | <p>Courrier de 7 pages remis par M. et Mme LE GAIN, propriétaires de parcelles situées à Saint-Trémeur</p> <p>Demandent le maintien en zone 2 AU des terrains à l'ouest du cimetière de Kerfriant et présentent leur argumentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU doit répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants sur un territoire restreint dont l'offre limitée de terrains profite aux communes limitrophes. - A cet effet, une prospective à plus long terme, soit 14-15 ans est nécessaire. Or, le classement en zone N des terrains situés aujourd'hui en zone 2 AU valide définitivement ce déclassement. - Les parcelles sont enherbées. Elles n'ont pas été identifiées comme corridors écologiques et rien ne permet d'établir la justification d'une trame verte et bleue. Le secteur n'est pas concerné par le risque de submersion marine. - Les parcelles sont inscrites en limite des espaces proches du rivage (EPR) mais les critères ne sont pas expliqués. - Le contexte urbanisé est à prendre en compte. Le secteur susvisé est situé en continuité urbaine, entre Le Guilvinec et Plomeur, qui s'étend en limite sud de son territoire. À l'échelle de la commune, il se trouve dans l'enveloppe urbaine entre la route de Kerléguer et le chemin de Saint-Trémeur ainsi que sa chapelle. À proximité, le secteur de Kerfriant-Lanvar et le secteur Kerléguer sud sont ouverts à l'urbanisation. Le cimetière assure la continuité vers Saint-Trémeur. <p>Le périmètre de protection des monuments historiques s'applique au secteur, garantissant ainsi des projets de qualité.</p> <p>Au vu de ces éléments, estiment que la collectivité est souveraine pour maintenir tout ou partie du secteur de Kerfriant ouest en zone 2AU.</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>Posent les questions suivantes :</p> <p><u>Espaces proches du rivage (EPR)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ « Sur quelle base le périmètre EPR s'est-il appuyé ? » ▪ « Définition et principes dans le projet de révision <p>Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR accompagne le principe général de continuité de l'urbanisation avec l'urbanisation existante et dépend du contexte : Kerfriant ouest</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distance de 500 m du rivage : au-delà, soit à environ 540 m des premières parcelles, maintien dans les EPR ? » - Co-visibilité sur le plan d'eau : pas de proximité immédiate de l'eau. On ne voit pas la mer » (2 photos jointes) <p><u>Configuration des lieux en secteur péri-urbain.</u></p> <p>« Qu'est-ce qui justifie et motive le classement de toute la zone 2AU en zone naturelle ? »</p> <p><u>Choix des zones à urbaniser</u></p> <p>« Quelles sont les raisons qui ont conduit à urbaniser un secteur plutôt qu'un autre ? »</p> |
| C2 | M. et Mme LE GAIN 10 allée Saint-Trémeur LE GUILVINEC | <p>Propriétaires des parcelles AB 458/459, 364, 367</p> <p>Ayant appris, lors d'une entrevue avec la commissaire enquêtrice, que le hameau de Prat en Ilis ne serait pas maintenu en zone constructible dans le document définitif, alors même que le projet de plan de zonage présenté le classe en Uhb, M. et Mme LE GAIN ont déposé un deuxième courrier.</p> <p>Pour ne pas léser les propriétaires du secteur, ils demandent le maintien en zone Uhb du hameau et réitèrent la demande de classement en zone 2AU des terrains à l'ouest du cimetière de Kerfriant : terrains hors zone humide ou inondable, au sein du périmètre de protection des monuments historiques, présence d'un lotissement dans le prolongement du cimetière sur Plomeur alors que le bourg est situé à 5 km.</p> |
| C3 | M. et Mme RAPHALEN Prat an Ilis LE GUILVINEC | <p>Demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien en zone 2AU des terrains à l'ouest/nord du cimetière de Kerfriant - le maintien en zone urbaine de leur parcelle bâtie (AB 725) située à 500 m de la mer et à 11 mètres au-dessus du niveau de la mer. <p>Craignent une dépréciation de leur patrimoine.</p> <p>Mme RAPHALEN évoque également le projet immobilier envisagé à court terme, avec son frère, sur la parcelle AB 362.</p> |

3.2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation |
|---------|--|---|
| R2 | Mme KERVEILLANT Christine PONT-L'ABBE | Propriétaire de la parcelle AD 842 dénommée « Parc Ron », classée en 1 AUhb (OAP Kernaflen), indique avoir déposé en 2019 un schéma d'aménagement de 4 lots dans le cadre de la concertation préalable. Joint ce schéma à sa déposition et insiste sur le caractère particulier du terrain : forme ronde et talutage de pierres qu'elle a tenu à préserver sur l'esquisse. Demande si ce projet pourra être mis en œuvre tel que proposé. |
| R3 | M. KERNEIS Thierry 16, rue de Kerfriant LE GUILVINEC | Estime que le patrimoine bâti ancien des friches Furic mérite d'être évalué à sa plus juste valeur et mieux valorisé dans l'aménagement futur de la zone. |

3.3 Zonage camping

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation |
|---------|--|--|
| R3 | M. KERNEIS Thierry 16, rue de Kerfriant LE GUILVINEC | Souhaite que « l'ancien camping municipal soit classé en zone urbanisable uniquement pour les activités de tourisme lié au camping/caravaning et habitation légère ». Craint que le classement en secteur Ut du camping, au même titre que la résidence « Pierre et Vacances », permette la construction de résidences hôtelières. |

3.4 Règlement écrit

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation |
|---------|-------------|---|
| RD1 | Anonyme | Au regard du manque d'entreprises acceptant la pose d'ardoise sur les bâtiments collectifs, du bilan carbone de ce matériau provenant d'Espagne, des pentes de toiture imposées empêchant des volumes compacts qui améliorent les rendements thermiques, estime que l'obligation du recours à l'ardoise comme matériau de couverture, notamment sur les bâtiments collectifs, ne se justifie plus. Demande en conséquence la modification du règlement des zones U. |

3.5 Espaces boisés classés (EBC)

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation |
|---------|--|--|
| R4 | Mme LE CORRE Gaëlle 53, rue de Men Meur LE GUILVINEC | S'oppose au classement en EBC de la propriété familiale de la pointe de Men Meur. Rappelle qu'il s'agit d'une propriété privée disposant de murs d'enceinte de 2,50 m créée en 1910 avec un jardin dessiné et entretenu par sa famille depuis plusieurs générations. Souhaite rester maître de l'entretien du bien sans subir des contraintes administratives qui ne leur permettraient d'être suffisamment réactifs « en cas de menaces de chutes d'arbres sur les clôtures extérieures ou intérieures mettant en péril les biens immobiliers ou les personnes publiques tant dans l'enceinte du lieu qu'à l'extérieur, sur le domaine public ». Évoque l'ouragan de 1987 et le maintien en place d'arbres tombés au sol en guise de brise-vent. De ce fait, certains endroits ne sont pas entièrement entretenus comme sur les plans initiaux. Souhaite en conséquence pouvoir exercer le droit de défricher et élaguer les arbres entravant la réhabilitation des espaces potagers et la repousse des essences nouvellement plantées. Conclut en faisant appel au respect de la protection de la propriété privée. |

Dans les communes littorales, l'article L 121-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de classer en espaces boisés de la commune, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune, après consultation de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

C'est dans ce contexte que la CDNPS a mentionné dans son avis formulé le 20 mars 2021 que la pointe de Men Meur bénéficie d'un couvert arboré dense dont l'impact sur le paysage est significatif. Elle préconise ainsi une protection de ces espaces, via par exemple un espace boisé classé. Cette remarque n'ayant pas été retenue dans le 2^{ème} arrêt du PLU, elle a été reprise dans l'avis des services de l'État le 11 mars 2022 qui indique que cet espace devra être classé en EBC. Dans la note de réponse aux avis versée au dossier d'enquête publique, vous mentionnez que les boisements de la pointe de Men Meur seront bien intégrés à la protection EBC.

Confirmez-vous ce classement ? Dans ce cas, une visite terrain est-elle envisagée, en complément des photographies aériennes ?

Quelle est la superficie des espaces concernés ?

4. LES DEMANDES DE PRÉCISION DE LA COMMISAIRES ENQUÊTRICE

4.1 Révision du PLU

Zone 1AUhb rue de la liberté

Cette zone était classée en zone Uhf sur sa partie ouest et en Uhb sur sa partie est au PLU en vigueur. Le dossier indique qu'un zonage 1AUhb a été proposé compte-tenu de son parcellaire relativement enclavé. Des OAP pouvant être définies en zone urbaine, pouvez-vous préciser la justification de ce classement en 1AUh ?

Cimetières

Un cimetière est classé en zone Ueq tandis qu'un deuxième est classé en zone Uhb. Pour quel motif ?

4.2 Modification du zonage d'assainissement des eaux usées

Le projet de zonage, qui s'appuie sur le schéma directeur, fait état de travaux visant à supprimer 24 % d'eaux claires et prévus à brève échéance. Ces travaux ont-ils été réalisés ?

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours calendaires pour produire ses réponses et commentaires éventuels.

Document remis et commenté en mairie du Guilvinec, le 19 mai 2022

Signé

Signé

Michelle LE DU
Commissaire enquêtrice

Enrique PEREZ
Responsable Pôle Aménagement
Planification CCPBS

ANNEXE 2 - Courrier accompagnement mémoire en réponse



Madame Michelle LE DU

Pont-L'Abbé, le 31/05/2022

12 E RUE DE MENEZ PLEN
29940 LA FORET-FOUESNANT

Dossier suivi par Florence MOSES
Pôle Aménagement-Planification
06 80 22 14 17 – f.moses@ccpbs.fr

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse relatif à la révision du PLU, à la création de 3 PDA et à la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du Guilvinec

Nos Réf : SLD/YLM/EP-2022/PLUih-001

Madame,

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse qui nous a été remis le 19 mai dernier, concernant l'enquête publique relative à la révision du PLU, à la création de 3 périmètres délimités des abords des monuments historiques et à la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du Guilvinec.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.



Le Vice-Président en charge de
l'Aménagement et de la Planification

Yannick LE MOIGNE

Préfecture du Finistère

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE portant sur :

1/ Révision du plan local d'urbanisme

2/ Délimitation des périmètres des abords du manoir de Kergoz, de la chapelle Saint-Trémeur et du menhir de Lanvar

3/ Modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du Guilvinec

Mémoire en réponse

Réponses de la CCPBS aux observations transmises par Madame Le Du
le 19 mai 2022

LES AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

Remarques n'ayant pas été prises en compte ou étant insuffisamment justifiées dans la note de réponses versée au dossier d'enquête.

Développement résidentiel

En réponse aux avis des services de l'État et de la MRAe, vous apportez les éléments suivants :

- Pour justifier les 10 ha destinés à l'habitat dans le PADD, vous proposez de préciser : "10 ha à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces urbanisés", ce qui pose question. Quels sont les secteurs concernés ? Selon le dossier, seul le secteur 1AUh Lanvar-Kerfriant est en extension, soit 6,3 ha environ. La superficie des secteurs à urbaniser (1AU h + 2AU) s'élève à 9 ha.

Quelle est votre réponse à la remarque des services de l'État sur la non-conformité du PLU avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme au motif que la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain n'est pas chiffrée ?

Réponse de la CCPBS : L'opération de Lanvar-Kerfriant est un projet d'aménagement essentiel pour la commune, qui permettra de répondre aux besoins en logements pour les prochaines années. Il est le

fruit d'un montage opérationnel engagé depuis plusieurs années avec l'OPAC puisque le secteur de Lanvar Kerfriant a fait l'objet d'une procédure de modification du PLU approuvée par le Conseil Municipal du Guilvinec en 2017. Cette modification du PLU portant sur le passage d'un zonage 2AU à un zonage 1AUhb a permis de donner une perspective à l'OPAC Quimper Cornouaille afin de mettre en œuvre une opération d'habitat significative pour la commune et de permettre de nouvelles possibilités d'accueil de population jeune combinant logements sociaux et logements « ordinaires ».

En raison de difficultés liées à la maîtrise foncière, le projet a pris du retard dans l'engagement des travaux sur le site qui entre désormais en phase de réalisation. Grâce aux actions combinées de l'OPAC et de la commune, aujourd'hui un bon niveau de maîtrise foncière est effectif puisque plus de 5 ha sont aujourd'hui maîtrisés par l'OPAC. Tant et si bien qu'un dossier de permis d'aménager a été délivré le 25/11/2021 sur la tranche 1. Cette mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement de Lanvar Kerfriant apportera ainsi à court terme un nouveau souffle aux possibilités de création de résidences principales sur la commune. Ces résidences principales participeront à la reprise de la démographie, au maintien des effectifs tant scolaires qu'associatifs et plus largement au maintien de la vie à l'année sur la commune.

Aussi, si l'aménagement de ce secteur conduit à une consommation d'espace plus importante que les années précédentes, cela s'explique également par le caractère très urbanisé du bourg et l'absence d'opération équivalente sur les années précédentes.

L'ambiguïté relevée par le SIOCA¹ entre cette enveloppe de 10 ha affichée dans le PADD et celle de 18 ha figurant dans le rapport de présentation, page 184, n'est pas levée (11,5 ha en densification, 6,2 ha en extension). Le syndicat pointe également un manque de clarté pour bien identifier le nombre de logements projetés dans l'enveloppe urbaine et en extension. Ces éléments restent donc à justifier. En dehors des 5 secteurs couverts par une OAP (274 logements) et la zone 2AU destinée à l'habitat (0,98 ha), des espaces disponibles en dents creuses au sein du tissu bâti existant ont été identifiés. Quel est le nombre de logements estimé ? Pour quelle superficie ?

Réponse de la CCPBS : Dans son PADD (p.5), le projet de PLU définit « une enveloppe à consacrer au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat [...] d'environ 10 ha ». Il y a donc une ambiguïté, en effet, entre cette enveloppe (qui semble correspondre aux zones 1AUhb et 2AUhb comprenant à la fois des surfaces en densification et en extension) et celle de 18 ha identifiée dans le rapport de présentation (p.187).

Le PADD (p.5) pourrait être complété de manière à préciser que cette enveloppe de 18 ha dédiés à l'habitat peuvent être caractérisés de deux façons :

Selon la localisation dans le tissu urbain :

- 11 ha en densification ;
- 7 ha en extension.

Selon le type de zonage dans le règlement :

- 9 ha en zones urbanisées (Uha et Uhb) ;
- 9 ha en zones « à urbaniser » (1AUhb et 2AUhb).

¹ Source : 1^{er} avis du 26 janvier 2021 (Le 2^{ème} avis précise que les éléments d'analyse du 1^{er} avis sont conservés)

Cette façon de présenter l'enveloppe foncière à vocation d'habitat permet de renforcer les objectifs du PADD en matière de densification et de mobilisation du potentiel de réinvestissement urbain (p.6)

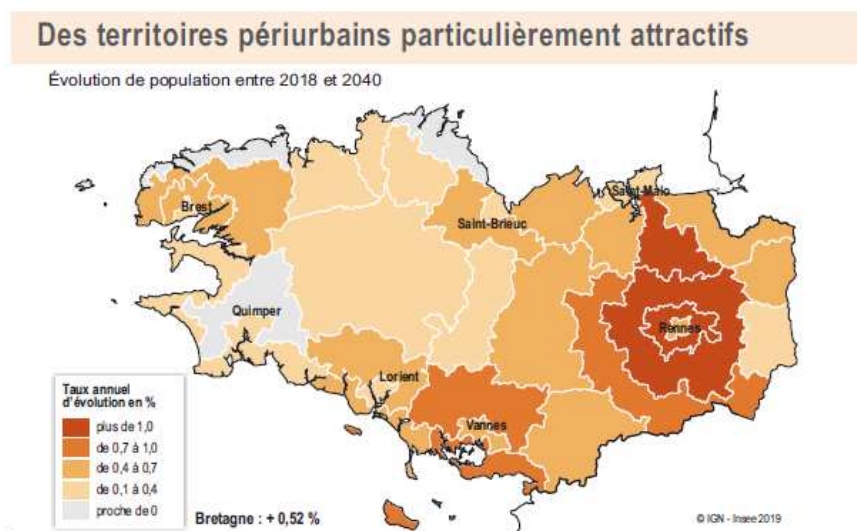
- Vous envisagez de relever la taille des ménages (1,80 au lieu de 1,54) tandis que le taux de croissance démographique annuel est maintenu (0.4 %). Dans ce contexte, pouvez-vous préciser les besoins en logement et en foncier résultant de cette modification ? Quelles sont les conséquences sur les ouvertures à l'urbanisation ?

Réponse de la CCPBS : Effectivement il peut être envisagé une population des ménages de l'ordre de 1.8 personnes par ménage afin de tenir compte de l'effet positif du « rajeunissement » de la population de l'opération Lanvar Kerfriant, complétée par le renouvellement urbain de la friche Furic.

Dans les 10 ans à venir, le relèvement de la taille des ménages à 1.8 (dernières valeurs INSEE connues 2018 : 1.72) peut n'être envisagé que sur les 280 résidences principales produites sur la période. En ce qui concerne l'évolution de la taille des ménages dans le parc existant de résidences principales, il est sans doute probable qu'il évolue toujours à la baisse pour atteindre 1.54 au début de la décennie 2030. En prenant comme valeur de référence le nombre de résidences principales recensées en 2018 réduits de la transformation d'une 50aine de résidence principale en résidence secondaire (même phénomène que sur la période 2013/2018), il convient de prévoir une 30aine de logements annuels supplémentaires pour absorber cette demande en logement issue du desserrement. A ces résidences principales viendront s'ajouter une 10aine de résidences secondaires neuves (100 sur 10 ans auxquelles s'ajouteront les 50 citées précédemment).

- Vous mentionnez que les projections démographiques INSEE entre 2018 et 2040 prévoient un taux de croissance supérieur à 0,5 % par an pour la pointe sud Finistère (Cap Sizun et Pays Bigouden). Les services de l'État se réfèrent, quant à eux, au scénario central Omphale (INSEE), soit, pour la même période, une croissance démographique annuelle de 0,10 % sur les intercommunalités du SCoT de l'Ouest Cornouaille et de 0,16 % sur le littoral sud du département. Pouvez-vous apporter des précisions ?

Réponse de la CCPBS : Effectivement les données Omphale 2019, prévoient une croissance démographique annuelle entre 0.1 et 0.4 pour le territoire de la CCPBS :



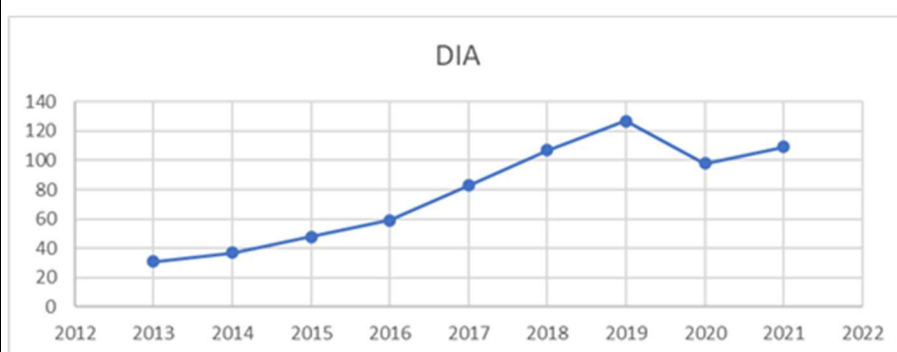
Source : Insee, Omphale 2017.

Néanmoins, si les valeurs retenues pour le PLU en termes de projection démographique correspondent à la fourchette haute des projections Insee/Omphale, elles sont inférieures à l'objectif démographique défini par le SCOT (+ 0,5 % / an à l'horizon 2035). Par ailleurs, le scénario prévu de retrouver une croissance démographique de +0,4 %/an rejoint l'hypothèse définie par le PLH 2014-2020.

Le dossier de PLU mentionne un parc de logements vacants élevé (11,4 % en 2015, 11 % en 2017 soit 320 logements). Dans la note de réponse, vous observez qu'il s'établit en 2018 à 6 % (174 logements contre 300 en 2013). Comment expliquez-vous cette nette diminution ?

Réponse de la CCPBS : Ces chiffres sont issus de données INSEE. Cette diminution s'explique a priori par une mutation des logements vacants en résidences secondaires (2013-2018 : - 50 Résidences principales ; - 126 Logements vacants ; + 217 Résidences secondaires). Il est à noter que le nombre de mutations est en constante progression depuis l'année 2013. Au regard du contexte sanitaire, les années 2020 et 2021 ne seront pas prises en compte.

| Année | DIA |
|-------|-----|
| 2013 | 31 |
| 2014 | 37 |
| 2015 | 48 |
| 2016 | 58 |
| 2017 | 83 |
| 2018 | 107 |
| 2019 | 127 |
| 2020 | 98 |
| 2021 | 109 |



Les services de l'État demandent de revoir l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation, celui-ci se limitant à la production d'un schéma correspondant à la réalisation à moyen terme (3 à 6 ans) de la 3^{ème} tranche OPAC. Cette remarque n'a pas été abordée dans votre note de réponse. Au vu notamment de la taille des ménages que vous proposez d'augmenter, un nouvel échéancier prévisionnel plus précis est-il envisagé ?

Réponse de la CCPBS : Afin de maîtriser les rythmes de développement du territoire, une programmation sera proposée en 3 phases :

Secteur prioritaire (phase 1) : Furic + OPAC Lanvar-Kerfriand Tranche 1

Secteur secondaire (phase 2) : Lanvar-Kerfriand Nord, Parc Kernaflen

Secteur tertiaire (phase 3) : Lanvar Ouest, Rue de la liberté, Kerleguer Sud

La règle de l'ouverture à l'urbanisation pourrait être envisagée comme suit : *L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser d'un secteur secondaire sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire délivré.*

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser d'un secteur tertiaire sera autorisée dès lors que 75% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire délivré.

Zone naturelle / Zone agricole

La Chambre d'agriculture du Finistère regrette que le projet de PLU n'offre aucune opportunité pour un projet agricole de type maraîchage sur une partie des 45 ha affichés en zone naturelle.

La CDPENAF observe que "Le règlement respecte les critères validés à l'exception du critère portant à 250 m² maximum la surface de plancher totale de l'habitation après extension".

Quelle suite envisagez-vous de donner à ces remarques ?

Réponse de la CCPBS :

1. Concernant la remarque de la Chambre d'agriculture – Aux termes de l'Article L. 121-10 : Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative de l'Etat, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF, et ce, uniquement en dehors des espaces proches du rivage (EPR).

Au regard de la configuration de la commune, la majeure partie des surfaces naturelles sont situées au sein des EPR, rendant toute construction agricole impossible.

Seules 3 zones naturelles (pour une faible surface totale de 9ha) sont situées en dehors des espaces proches du rivage, sur lesquelles aucun projet d'implantation n'est connu à ce jour.



2. Concernant la remarque de la CDPENAF – La CCPBS envisage de donner une suite favorable à cette demande de la CDPENAF et de faire évoluer le règlement écrit applicable à la zone Naturelle en ce sens.

OAP

OAP patrimoniale : Des informations sur la mise en œuvre opérationnelle des recommandations ou l'inscription de quelques éléments prescriptifs sur le plan de zonage sont jugées nécessaires par les services de l'État et le SIOCA.

OAP sectorielles : les services de l'État ont proposé des recommandations particulières.

Quelle est votre réponse à ces remarques ?

Réponse de la CCPBS :

1. Concernant l'OAP thématique « patrimoniale » a été définie sur les secteurs à enjeux identifiés dans « l'Expertise sur le patrimoine maritime bâti » réalisée en 2013 sur la commune par l'Observatoire du Patrimoine Maritime Culture de l'institut des Sciences de l'Homme et de la Société (Université de Bretagne Occidentale). Elles ont vocation à définir diverses recommandations à l'attention des futurs porteurs de projet, sans pour autant revêtir un caractère réglementaire. Elle doit être appréhendée comme un outil pédagogique d'aide à la conception du projet.
2. Concernant les OAP sectorielles :
 - Parc Kernaflen* : L'ajout d'une liaison douce trouvant une issue sur la contre-allée de l'avenue de la République sera étudiée.
 - Rue de la liberté* : L'atteinte de l'objectif de densité devra être recherchée au travers de la forme urbaine, notamment en s'appuyant sur les densités alentours (maisons en bande notamment).
 - Kerleguer Sud et Nord* : Un schéma d'aménagement a été réalisé par la Communauté de Communes pour s'assurer que la densité proposée est envisageable (Voir pièce jointe). Les lots présentent une surface moyenne de 348 m².
 - Kerfriant-Lanvar* : Le permis d'aménager délivré sur la première tranche de l'opération prévoit trois points de connexion avec la liaison douce identifiée à l'Est. Une attention particulière sera par ailleurs apportée lors de l'instruction des permis de construire déposés sur la zone, et en particulier s'agissant des 2 macrolots.
 - Renouvellement urbain : « Friche Furic »* : Au regard de l'état d'avancement du projet (au stade de l'autorisation d'urbanisme) une attention devra être apportée sur la cohérence du futur règlement avec l'OAP.

Trame verte et bleue et biodiversité

Les services de l'État et la MRAe dénoncent des lacunes en termes d'identification des enjeux environnementaux sur certains secteurs à urbaniser (Ex : Lanvar-Kerfriant) ou encore l'absence de dispositions opposables. Dans la note de réponse, il est précisé que le secteur Lanvar-Kerfriant bénéficie d'une étude d'aménagement complète que l'OPAC a fait réaliser par un bureau de conseil spécialisé. Les zones humides sont identifiées et seront préservées par les futures opérations d'aménagement. Cette étude a-t-elle été réalisée ? D'autres mesures sont-elles envisageables ? Sur d'autres secteurs ?

Réponse de la CCPBS :

L'OPAC Quimper Cornouaille est porteuse du projet de création du lotissement « les Landes de Lanvar » route de Kerléguer, au Guilvinec.

Un dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement, concernant la gestion des eaux pluviales, a été déposé à l'Unité police de l'eau. Ce dossier jugé complet a fait l'objet d'un récépissé de déclaration sous le numéro 134-21/D, en date du 28 septembre 2021.

Dans son courrier en date du 4 octobre 2021, le service instructeur a formulé une demande de renseignement complémentaire :

« Après examen sur le fond par le service chargé de la police de l'eau de la direction départementale des territoires et de la mer, il apparaît que ce dossier nécessite les compléments suivants : l'étude géologique et pédologique fait état de trace d'hydromorphie notamment le sondage S1. Il convient donc de compléter l'étude notamment vers le nord-est du projet où aucun sondage n'a été effectué afin de bien définir si le projet intercepte une zone humide et si oui d'en préciser les contours précis et adapter le projet en conséquence. Il conviendra également d'utiliser les critères précis de délimitation des zones humides accessibles sur le site suivant : <http://www/zones-humides.org/> »

Cette note qui avait pour objet de présenter la délimitation de zone humide dans le coin Nord-est du périmètre du projet a été réalisée par le bureau d'études ECR environnement en novembre 2022. La conclusion est la suivante : « Après expertise botanique et pédologique, aucune zone humide n'a été caractérisée sur le site d'étude. Le milieu en présence est un milieu frais, marqué par un sol hydromorphe en profondeur (> 0,5m de profondeur) et quelques plantes hygrogiles, dont la couverture n'est pas suffisante pour caractériser un habitat humide ».

Risques

Capacité : absence de réponse à la demande d'analyse / risque de submersion marine.

Réponse de la CCPBS : Le document graphique du PLU fait apparaître les secteurs soumis à des risques, conformément aux dispositions de l'article R. 151-34 (1°) du Code de l'urbanisme, notamment au travers d'une trame spécifique les secteurs de la commune soumis au Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet, approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2016.

Les dispositions réglementaires relatives au risque de submersion marine sont rappelées dans les servitudes d'utilité publique du PLU.

Emplacements réservés

Il est notifié dans la note de réponse que des emplacements réservés en liaison notamment avec les réseaux d'eaux usées pourront être définis avant approbation. Pouvez-vous indiquer le nombre, la localisation, la superficie et la destination exacte de ces créations ? Les propriétaires concernés ont-ils été informés ?

Réponse de la CCPBS : L'identification de 4 emplacements réservés pour la collecte et le transfert gravitaire des eaux usées est envisagée à :

- Kervenec (AC 307)
- Kervenec (AC 350, 1239, 1350, 1351)
- Impasse d'Alsace (AE97, 98, 99, 100, 101, 1338, 1340, 1497, 1496, 126)
- Kerleguer (AB 578, 638, 642)

Pour les emplacements réservés où les canalisations existent déjà, il s'agit de pouvoir renouveler les conduites existantes à moyen ou long terme dans une bande suffisamment large et dénuée de toute construction.

Pour celle au Sud de l'OAP de Kerleguer, il s'agit de permettre le transfert en gravitaire des eaux usées issues de la création d'un futur lotissement. C'est aussi l'occasion pour la commune de profiter de cet emplacement réservé pour l'évacuation des eaux pluviales pour les événements d'intensité supérieure à la pluie décennale et éventuellement de proposer une liaison douce.

La CCPBS et la commune vont informer les propriétaires préalablement à l'approbation du PLU révisé.

Remarques de la commissaire enquêtrice sur la note de réponse (pour information)

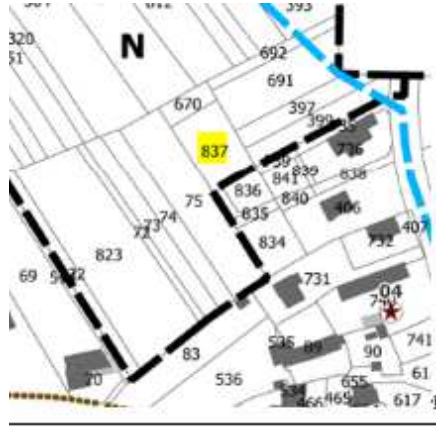
La note de réponse présente des modifications qui seront apportées dans le document final. J'observe que certaines d'entre elles sont déjà intégrées dans la deuxième version du PLU.

EPR / Patrimoine paysager et bâti : les EPR sont représentés sur le plan de zonage. De même, les murets en pierre, certains murs sont protégés au titre de la loi paysage ainsi que le "petit patrimoine culturel". Le secteur « Kerléguer nord » a été supprimé sur le plan de zonage (cf également page 14 de la note de réponse). En revanche, il est toujours mentionné page 259 du rapport de présentation.

La référence au code rural et de la pêche et les compléments demandés pour la zone Nm ont déjà été pris en compte dans la 2ème version du PLU.

LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

- Demandes de constructibilité**

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation | Réponse de la CCPBS |
|---------|--|--|---|
| R1 | Mme MOYSAN Anne TREGUENNEC | Propriétaire de la parcelle AB 837, classée en zone naturelle dans le projet de PLU, demande qu'elle soit maintenue en zone constructible, étant précisé qu'elle est située en secteur 1Auhc dans le PLU actuellement en vigueur.  | La parcelle considérée, qui s'ouvre sur un vaste espace à dominante naturelle, est située en frange de l'agglomération au sens de la Loi littoral et n'a pas été identifiée comme localisation préférentielle pour l'extension de l'urbanisation. Ce parti d'aménagement répond également aux objectifs de modération de consommation de l'espace, introduits par les Lois Grenelle I et II et renforcés par les Loi ALUR et Climat et Résilience. |
| C1 | Propriétaires de parcelles classées en zone 2AU au PLU actuel et N dans le projet Saint-Trémeur, secteur Kerfriant ouest | Courrier de 7 pages remis par M. et Mme LE GAIN, propriétaires de parcelles situées à Saint-Trémeur Demandent le maintien en zone 2 AU des terrains à l'ouest du cimetière de Kerfriant et présentent leur argumentation : | Les parcelles considérées, qui s'ouvrent sur un vaste espace à dominante naturelle, sont situées en frange de l'agglomération au sens de la Loi littoral, et situées au sein des espaces proches du rivage, au sein desquelles seule une extension de l'urbanisation limitée peut être envisagée. |

| | | | |
|--|--------------|--|--|
| | LE GUILVINEC | <p>- Le PLU doit répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants sur un territoire restreint dont l'offre limitée de terrains profite aux communes limitrophes.</p> <p>- A cet effet, une prospective à plus long terme, soit 14-15 ans est nécessaire. Or, le classement en zone N des terrains situés aujourd'hui en zone 2 AU valide définitivement ce déclassement.</p> <p>- Les parcelles sont enherbées. Elles n'ont pas été identifiées comme corridors écologiques et rien ne permet d'établir la justification d'une trame verte et bleue. Le secteur n'est pas concerné par le risque de submersion marine.</p> <p>- Les parcelles sont inscrites en limite des espaces proches du rivage (EPR) mais les critères ne sont pas expliqués.</p> <p>- Le contexte urbanisé est à prendre en compte. Le secteur susvisé est situé en continuité urbaine, entre Le Guilvinec et Plomeur, qui s'étend en limite sud de son territoire. À l'échelle de la commune, il se trouve dans l'enveloppe urbaine entre la route de Kerléguer et le chemin de Saint-Trémeur ainsi que sa chapelle. À proximité, le secteur de Kerfriant-Lanvar et le secteur Kerléguer sud sont ouverts à l'urbanisation. Le cimetière assure la continuité vers Saint-Trémeur.</p> <p>Le périmètre de protection des monuments historiques s'applique au secteur, garantissant ainsi des projets de qualité.</p> <p>Au vu de ces éléments, estiment que la collectivité est souveraine pour maintenir tout ou partie du secteur de Kerfriant ouest en zone 2AU.</p> <p>Posent les questions suivantes :</p> <p><u>Espaces proches du rivage (EPR)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ « Sur quelle base le périmètre EPR s'est-il appuyé ? » ▪ « Définition et principes dans le projet de révision | <p>Or, ces parcelles n'ont pas été identifiées comme localisation préférentielle pour l'extension de l'urbanisation.</p> <p>Ce parti d'aménagement répond également aux objectifs de modération de consommation de l'espace, introduits par les Lois Grenelle I et II et renforcés par les Loi ALUR et Climat et Résilience.</p> <p><u>Sur la délimitation et la justification des espaces proches du rivage :</u> la méthodologie est exposée en page 257 du rapport de présentation.</p> <p>Ils ont été définis par le SCOT mais ont été affinés à l'échelle communale, à l'appui des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La distance du rivage (entre 0 et 2000m, voire plus), - La topographie (le relief, et notamment les lignes de crête), - Le paysage (« l'influence maritime »), - La co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage depuis l'intérieur des terres, - La nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage, et donc l'écologie (type de milieux). |
|--|--------------|--|--|

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | <p>Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR accompagne le principe général de continuité de l'urbanisation avec l'urbanisation existante et dépend du contexte : Kerfriant ouest</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distance de 500 m du rivage : au-delà, soit à environ 540 m des premières parcelles, maintien dans les EPR ? » - Co-visibilité sur le plan d'eau : pas de proximité immédiate de l'eau. On ne voit pas la mer » (2 photos jointes) <p><u>Configuration des lieux en secteur péri-urbain.</u></p> <p>« Qu'est-ce qui justifie et motive le classement de toute la zone 2AU en zone naturelle ? »</p> <p><u>Choix des zones à urbaniser</u></p> <p>« Quelles sont les raisons qui ont conduit à urbaniser un secteur plutôt qu'un autre ? »</p> | |
| C2 | <p>M. et Mme LE GAIN</p> <p>10 allée Saint-Trémeur</p> <p>LE GUILVINEC</p> | <p>Propriétaires des parcelles AB 458/459, 364, 367</p> <p>Ayant appris, lors d'une entrevue avec la commissaire enquêtrice, que le hameau de Prat en Ilis ne serait pas maintenu en zone constructible dans le document définitif, alors même que le projet de plan de zonage présenté le classe en Uhb, M. et Mme LE GAIN ont déposé un deuxième courrier.</p> <p>Pour ne pas léser les propriétaires du secteur, ils demandent le maintien en zone Uhb du hameau et réitèrent la demande de classement en zone 2AU des terrains à l'ouest du cimetière de Kerfriant : terrains hors zone humide ou inondable, au sein du périmètre de protection des monuments historiques, présence d'un lotissement dans le prolongement du cimetière sur Plomeur alors que le bourg est situé à 5 km.</p> | <p>L'intégration en zone non constructible du secteur Uhb au nord de Kerléguer intégrant les abords de la chapelle Saint Trémeur répond à une demande expresse de la Préfecture du Finistère, dans son avis en date du 11 mars 2022 : « Au nord-est de la commune, le PLU classe en zone urbaine (Uhb) des constructions implantées de façon diffuse sans véritable organisation à Saint Trémeur et Kerléguer. Ces secteurs sont situés en discontinuité de l'agglomération et ne sont pas identifiés au SCOT comme secteur déjà urbanisé. Ils devront donc être exclus des secteurs constructibles ».</p> |
| C3 | <p>M. et Mme RAPHALEN</p> <p>Prat an Ilis</p> | <p>Demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien en zone 2AU des terrains à l'ouest/nord du cimetière de Kerfriant | <p>Sur la demande de maintien en zone 2AU des terrains à l'ouest/nord du cimetière de Kerfriant : Les parcelles</p> |

| | | | |
|--|--------------|---|--|
| | LE GUILVINEC | <p>- le maintien en zone urbaine de leur parcelle bâtie (AB 725) située à 500 m de la mer et à 11 mètres au-dessus du niveau de la mer.</p> <p>Craignent une dépréciation de leur patrimoine.</p> <p>Mme RAPHALEN évoque également le projet immobilier envisagé à court terme, avec son frère, sur la parcelle AB 362.</p> | <p>considérées, qui s'ouvrent sur un vaste espace à dominante naturelle, sont situées en frange de l'agglomération au sens de la Loi littoral et n'ont pas été identifiées comme localisation préférentielle pour l'extension de l'urbanisation.</p> <p>Ce parti d'aménagement répond également aux objectifs de modération de consommation de l'espace, introduits par les Lois Grenelle I et II et renforcés par les Loi ALUR et Climat et Résilience.</p> <p><u>Sur le maintien en zone urbaine de leur parcelle bâtie AB 725</u>, l'intégration en zone non constructible du secteur Uhb au nord de Kerléguer intégrant les abords de la chapelle Saint Trémeur répond à une demande expresse de la Préfecture du Finistère, dans son avis en date du 11 mars 2022 : « <i>Au nord-est de la commune, le PLU classe en zone urbaine (Uhb) des constructions implantées de façon diffuse sans véritable organisation à Saint Trémeur et Kerléguer. Ces secteurs sont situés en discontinuité de l'agglomération et ne sont pas identifiés au SCOT comme secteur déjà urbanisé. Ils devront donc être exclus des secteurs constructibles.</i></p> |
|--|--------------|---|--|

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation | Réponse de la CCPBS |
|----------------|--|---|---|
| R2 | Mme KERVEILLANT Christine PONT-L'ABBE | Propriétaire de la parcelle AD 842 dénommée « Parc Ron », classée en 1 AUhb (OAP Kernaflen), indique avoir déposé en 2019 un schéma d'aménagement de 4 lots dans le cadre de la concertation préalable. Joint ce schéma à sa déposition et insiste sur le caractère particulier du terrain : forme ronde et talutage de pierres qu'elle a tenu à préserver sur l'esquisse. Demande si ce projet pourra être mis en œuvre tel que proposé. | L'aménagement projeté devra présenter un rapport de compatibilité avec l'OAP du Parc Kernaflen dans sa globalité, notamment s'agissant des conditions de densité. La prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces devra par ailleurs être garantie. Aussi, au regard de la contenance de la parcelle AD842 (2 607 m ²), l'aménagement de 4 lots serait insuffisant pour répondre aux objectifs de densité définis par le SCOT. Par ailleurs, la création de multiples accès sur l'avenue de la République n'est pas souhaitable. |
| R3 | M. KERNEIS Thierry 16, rue de Kerfriant LE GUILVINEC | Estime que le patrimoine bâti ancien des friches Furic mérite d'être évalué à sa plus juste valeur et mieux valorisé dans l'aménagement futur de la zone. | La collectivité précise que la pierre de la date de construction de l'usine sera reprise dans la façade des bâtiments futurs afin de maintenir une continuité historique. Les autres éléments ne sont pas dans un état de conservation permettant de les intégrer aux projets futurs. |

- **Zonage camping**

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation | Réponse de la CCPBS |
|----------------|--|--|---|
| R3 | M. KERNEIS Thierry 16, rue de Kerfriant LE GUILVINEC | Souhaite que « l'ancien camping municipal soit classé en zone urbanisable uniquement pour les activités de tourisme lié au camping/caravaning et habitation légère ». Craint que le classement en secteur Ut du camping, au même titre que la résidence « Pierre et Vacances », permette la construction de résidences hôtelières. | La création d'un sous zonage Ut indicé applicable au camping situé au nord pour mieux encadrer les capacités de développement sera proposée dans le dossier soumis à approbation. |

- **Règlement écrit**

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation | Réponse de la CCPBS |
|---------|-------------|--|---|
| RD1 | Anonyme | <p>Au regard du manque d'entreprises acceptant la pose d'ardoise sur les bâtiments collectifs, du bilan carbone de ce matériau provenant d'Espagne, des pentes de toiture imposées empêchant des volumes compacts qui améliorent les rendements thermiques, estime que l'obligation du recours à l'ardoise comme matériau de couverture, notamment sur les bâtiments collectifs, ne se justifie plus. Demande en conséquence la modification du règlement des zones U.</p> | <p>Un ajustement au cas par cas pourra être envisagé au stade de l'autorisation d'urbanisme en fonction de la typologie du projet et du secteur dans lequel il s'inscrit, mais ce matériau constitue l'un des marqueurs architecturaux de la commune. Aussi, sa suppression pure et simple dans le règlement écrit ne saurait être envisagée.</p> |

- **Espaces boisés classés (EBC)**

| Réf obs | Intervenant | Résumé de l'observation | Réponse de la CCPBS |
|---------|---|---|---|
| R4 | Mme LE CORRE Gaëlle 53, rue de Men Meur LE GUILVINEC | <p>S'oppose au classement en EBC de la propriété familiale de la pointe de Men Meur.</p> <p>Rappelle qu'il s'agit d'une propriété privée disposant de murs d'enceinte de 2,50 m créée en 1910 avec un jardin dessiné et entretenu par sa famille depuis plusieurs générations.</p> <p>Souhaite rester maître de l'entretien du bien sans subir des contraintes administratives qui ne leur permettraient d'être suffisamment réactifs « en cas de menaces de chutes d'arbres sur les clôtures extérieures ou intérieures mettant en péril les biens immobiliers ou les personnes publiques tant dans l'enceinte du lieu qu'à l'extérieur, sur le domaine public ».</p> <p>Évoque l'ouragan de 1987 et le maintien en place d'arbres tombés au sol en guise de brise-vent. De ce fait, certains endroits ne sont pas entièrement entretenus comme sur les plans initiaux. Souhaite en conséquence pouvoir exercer le droit de défricher et élaguer les arbres entravant la réhabilitation des espaces potagers et la repousse des essences nouvellement plantées. Conclut en faisant appel au respect de la protection de la propriété privée.</p> | <p>La demande de classement en Espace Boisé Classé a été formulée par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et a été reprise par le Préfet du Finistère. Elle est formulée selon les termes suivants : « La pointe de Men-Meur, bordée sur 3 côtés par la mer, bénéficie d'un couvert arboré dense dont l'impact sur le paysage est significatif. Comme demandé par la commission, cet espace devra être classé en EBC ».</p> <p>Aussi, conformément à la note de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées qui était jointe au dossier d'enquête publique, les boisements de la pointe de Men Meur seront intégrés à la protection des espaces boisés classés.</p> <p>Un déplacement préalable sur le terrain sera organisé afin d'adapter le périmètre de la zone, en fonction des boisements à identifier.</p> |

Dans les communes littorales, l'article L 121-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de classer en espaces boisés de la commune, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune, après consultation de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

C'est dans ce contexte que la CDNPS a mentionné dans son avis formulé le 20 mars 2021 que la pointe de Men Meur bénéficie d'un couvert arboré dense dont l'impact sur le paysage est significatif. Elle préconise ainsi une protection de ces espaces, via par exemple un espace boisé classé. Cette remarque n'ayant pas été retenue dans le 2^{ème} arrêt du PLU, elle a été reprise dans l'avis des services de l'État le 11 mars 2022 qui indique que cet espace devra être classé en EBC. Dans la note de réponse aux avis

versée au dossier d'enquête publique, vous mentionnez que les boisements de la pointe de Men Meur seront bien intégrés à la protection EBC.

Confirmez-vous ce classement ? Dans ce cas, une visite terrain est-elle envisagée, en complément des photographies aériennes ?

Quelle est la superficie des espaces concernés ?

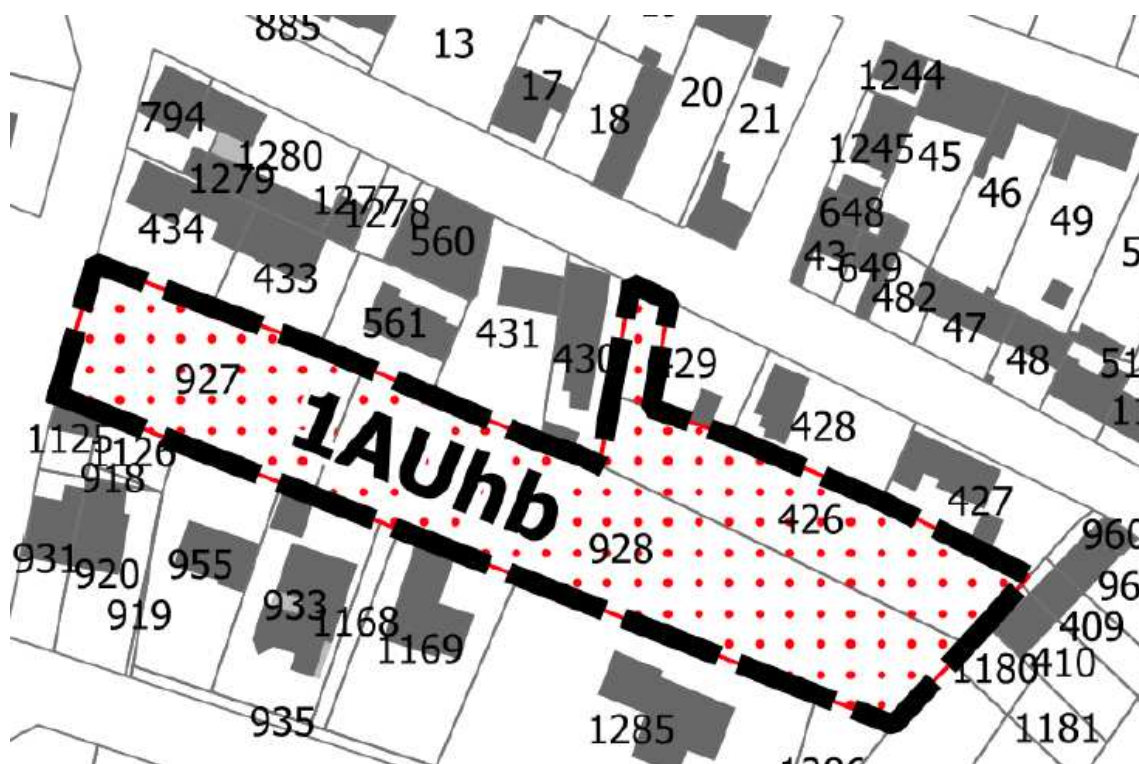
LES DEMANDES DE PRÉCISION DE LA COMMISAIRE ENQUÊTRICE

- **Révision du PLU**

Zone 1AUhb rue de la liberté

Cette zone était classée en zone Uhf sur sa partie ouest et en Uhb sur sa partie est au PLU en vigueur. Le dossier indique qu'un zonage 1AUhb a été proposé compte-tenu de son parcellaire relativement enclavé. Des OAP pouvant être définies en zone urbaine, pouvez-vous préciser la justification de ce classement en 1AUh ?

Réponse de la CCPBS : Cet ensemble de parcelle a été classé en zone 1AUhb pour tenir compte du découpage parcellaire. Une partie de la parcelle 429 permet de désenclaver les parcelles 426 et 928. En intégrant également la parcelle 927 c'est bien une possibilité d'accès complémentaire qui est donnée à la parcelle 926. Cette délimitation d'une zone 1AUhb est en lien étroit avec la prise en compte de potentialités significatives dans les zones urbanisées. Cette potentialité se réduit si la collectivité ne prend pas à son compte la mise en œuvre de règles spécifiques. Dans le cas présent le zonage 1AUhb tient compte du fait que certaines parcelles ne sont pas desservies par des réseaux de niveau suffisant et qu'une OAP doit être définie pour établir un minimum de logements à produire sur cet espace.



Cimetières

Un cimetière est classé en zone Ueq tandis qu'un deuxième est classé en zone Uhb. Pour quel motif ?

[Réponse de la CCPBS](#) : Une harmonisation des zonages (vers du Ueq) sera étudiée dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.

- **Modification du zonage d'assainissement des eaux usées**

Le projet de zonage, qui s'appuie sur le schéma directeur, fait état de travaux visant à supprimer 24 % d'eaux claires et prévus à brève échéance. Ces travaux ont-ils été réalisés ?

[Réponse de la CCPBS](#) : La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud a pris la compétence assainissement des eaux usées au 1^{er} janvier 2018. Un gros travail de réduction des eaux parasites est en cours depuis cette date sur les 3 communes ciblées par la police de l'eau (Loctudy, Combrit et Plomeur).

Un schéma directeur intercommunal est en cours depuis mars 2022 dans l'optique de planifier les travaux à réaliser sur l'ensemble des 12 communes de l'EPCI tout en tirant les enseignements des travaux réalisés sur les 3 communes précitées lorsque la hauteur de nappe le permettra (début 2023).