

# *PLAN LOCAL D'URBANISME*



## **COMMUNE DE PLOZEVET**

*Département du Finistère*

### **Pièces de procédure**

*Avis des personnes publiques associées  
consultées sur le projet arrêté*

*Arrêté le : 19 juillet 2012*

*Approuvé le : 03 février 2014*

*Rendu exécutoire le : 14 mars 2014*

**Préfecture**

Direction de l'animation  
des politiques publiques  
Bureau de la Coordination Générale  
Affaire suivie par : Françoise Péron  
Tél : 02-98-76-27-82  
Courriel : francoise.peron@finistere.gouv.fr

Quimper, le 9 - NOV. 2012

Le Préfet du Finistère  
à  
Monsieur le Maire de Plozévet  
14 rue Jules Ferry  
29710 Plozévet

**Objet :** Révision générale du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme  
Consultation des services de l'Etat sur le projet arrêté  
**p.j. :** Une synthèse

Par délibération du 19 juillet 2012, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme, que vous m'avez soumis le 13 août dernier pour avis conformément à l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

L'analyse du dossier par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) en liaison avec les autres services de l'Etat concernés conduit à considérer que le projet est globalement cohérent et respectueux des principes fixés par les articles L110-1 et 121-1 du code de l'urbanisme et les objectifs nationaux fixés par les lois « Grenelle », même si certains points du dossier nécessitent encore d'être complétés ou précisés.

Dans ces conditions, j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve cependant de la prise en compte des observations émises dans la synthèse ci-jointe, notamment sur l'identification de certains secteurs au titre de la loi « littoral » et des objectifs en terme de densité. En effet, le projet de PLU mériterait d'exprimer des dispositions plus fortes par rapport au POS actuel et d'anticiper plus nettement les dispositions connues du SCoT du SICA, afin de limiter un peu plus les extensions d'urbanisations prévues.

Pour votre complète information, je vous précise que le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal, et doit à ce titre faire l'objet d'un avis de l'autorité environnementale. A ce sujet j'ai réceptionné le 20 août dernier votre demande afin de recueillir mon avis, que je dois émettre avant le 20 novembre prochain.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,

  
Martin JAGER



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU FINISTERE

## Révision du plan local d'urbanisme de Plozévet

### Consultation des personnes publiques associées

#### Rapport de synthèse des services de l'Etat sur le projet arrêté le 19 juillet 2012

#### Délibération accompagnée du dossier reçu le 13 août 2012

Par délibération du 19 juillet 2012, reçue le 13 août 2012 en préfecture, accompagnée du dossier correspondant, le conseil municipal de Plozévet a arrêté le projet de plan local d'urbanisme dont la révision a été engagée le 12 décembre 2005.

Établi dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévues par l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le présent rapport de synthèse est élaboré sur la base des observations des différents services de l'Etat. Il examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables, notamment au regard des enjeux stratégiques issus des travaux du « Grenelle de l'Environnement ». Il comporte en outre un certain nombre d'observations et de recommandations sur la composition et l'expression juridique du PLU.

#### **La prise en compte de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.**

Le PLU de Plozévet a bien intégré les dispositions issues de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi ENE, et son décret d'application relatif aux documents d'urbanisme du 29 février 2012.

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe des objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain.
- le rapport de présentation expose un diagnostic, comporté une analyse de la consommation antérieure d'espaces naturels, agricoles et forestiers, justifie des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain, expose les motifs de la délimitation des zones et leurs orientations d'aménagement et de programmation, évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement dans un souci de préservation et de mise en valeur et précise des indicateurs de consommation qui devront être élaborés pour évaluer les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement.

#### **Commission départementale de la consommation des espaces agricoles:**

Au titre de l'article L.123-6, en dehors d'un Scot approuvé, le projet de PLU a été soumis à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), qui a statué favorablement. Néanmoins, elle recommande de relever les densités minimales de façon à anticiper la mise en compatibilité avec le futur SCOT de l'Ouest Cornouaille.

## 1. COMPOSITION GENERALE DU DOSSIER DE PLU

Le dossier du plan local d'urbanisme (PLU) transmis par la commune de Piozévet dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées comporte :

- la délibération du 19 juillet 2012 arrêtant le projet de PLU et approuvant le bilan de la concertation menée en vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme,
- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit,
- un règlement graphique ( 2 planches et un zoom sur le bourg),
- des annexes.

La composition du dossier est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme et n'appelle pas d'observation.

## 2. ANALYSE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les principales orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal sont les suivantes :

**Objectif n°1 :** Miser sur les atouts de la commune pour conserver l'attractivité résidentielle et créer les conditions pour le maintien de la vie sociale et économique:

- permettre et concentrer à l'échelle du bourg l'accueil de nouveaux habitants,
- favoriser l'accueil et le maintien des jeunes ménages par des offres de logements et d'équipements adaptés,
- permettre une réelle mixité entre les différentes catégories d'habitants,
- maintenir et renforcer « les piliers » de l'économie Piozévetienne,
- permettre et accompagner le développement d'autres activités économiques.

**Objectif n°2 :** Parvenir à mieux structurer, sur le territoire, l'accueil résidentiel et la vie économique et sociale:

- contenir le développement de l'urbanisation en renforçant prioritairement le bourg,
- se donner les moyens de mieux maîtriser le développement de l'urbanisation,
- préserver les ressources et les espaces naturels, ruraux et littoraux,
- repenser l'aménagement du bourg.

Un schéma de synthèse traduit les grandes orientations du PADD.

Le PADD a été débattu une première fois, au sein du conseil municipal le 23 février 2009 et une deuxième fois le 12 juillet 2011 afin de prendre en compte les lois « Grenelle ».

Conformément à l'article R.123-3 du code de l'urbanisme issu du décret du 29 février 2012, le PADD comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R.123-1-3 qui définit son champ d'application. Néanmoins les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain auraient pu être plus développés notamment en ce qui concerne les densités à atteindre en corrélation avec les objectifs définis dans le futur SCoT.

## 3. ANALYSE THEMATIQUE DU PLU

Le règlement graphique ainsi que les orientations d'aménagement ont vocation à traduire en droit de l'urbanisme les orientations générales exprimées par le PADD visées ci-dessus. Le rapport de présentation permet pour sa part d'expliquer et de justifier les dispositions adoptées à cet effet.

L'examen de ces documents appelle des observations sur les points suivants :

### 3.1 Gestion économe de l'espace

Les données de l'INSEE indiquent que la croissance démographique entre 1999 et 2011 a atteint les 11% soit un taux d'évolution moyen de 1% par an. La commune se base sur le même rythme de croissance dans les 10 ans à venir. L'objectif est d'atteindre les 3 500 habitants en 2022, soit la construction de 240 à 270 logements supplémentaires.

La commune de Plozévet a fait le choix de limiter le développement de l'urbanisation à l'intérieur et autour du bourg ainsi que sur le secteur de Pors Poulhan, sans grignotage supplémentaire des zones agricoles et dans un souci de préservation de ses espaces naturels.

Ainsi entre le POS de 2001 et le projet de PLU, la commune prévoit de réduire les surfaces à urbaniser de 141 ha à 32,8 ha, soit environ 1% de la superficie communale. Durant la période précédente 47 hectares ont été consommés. La volonté exprimée par la commune de Plozévet est donc de modérer sa consommation d'espace et d'afficher des modes d'urbanisation différents de ceux observés ces 10 dernières années, très consommateurs d'espaces.

Les secteurs à vocation économique sont limités afin de permettre uniquement l'évolution et l'extension des activités présentes sur la commune sans consommation excessive de terrains.

En zone rurale, seules les extensions limitées (zonage Nh et Nr) et les changements de destination (Nr) sont possibles. Sur la franche littorale, le bâti est zoné en N et ne permet que l'extension des constructions existantes. Cela permettra de limiter le mitage de l'espace agricole et de protéger la bande littorale.

Néanmoins, si le PLU arrêté par la commune de Plozévet affiche des objectifs de gestion plus économe de l'espace que le POS, l'examen détaillé du projet soulève certaines réserves.

La commune annonce dans son PADD sa volonté d'imposer des densités plus fortes que dans le passé sans pour autant afficher une moyenne de terrain par logement. Un objectif qui est à relativiser si l'on se réfère au bilan des espaces consommés entre 2001 et 2011 (une moyenne de 116,2m<sup>2</sup> par logement).

De plus, les orientations d'aménagements des zones 1AUh montrent des surfaces moyennes par habitation comprises entre 750 et 1 200 m<sup>2</sup>, soit une densité brute (y compris voirie et réseaux) d'environ 10 logements à l'hectare comparable à la densité résultant du POS actuel soit 9 logements à l'hectare. Ces objectifs en terme de densité demeurent peu ambitieux au regard des dispositions du projet de SCOT du SIOCA qui affiche des densités nettes de 16 à 18 logements/ ha.

Les anciennes zones NA sur-dimensionnées du POS de 2001 et la forte pression foncière observée sur le littoral ont contribué à accentuer l'étalement urbain sur la commune au détriment de l'agglomération. Aujourd'hui, ces zones NA bâties sans véritable organisation sont reclassées, à juste titre, dans le PLU, en zones urbaines (U) (Pors-Poulhan, Scantourec, Ménez Guré/Kergolier, Brumphuez/Leuré et Ménez Kergoff/ Bellevue). Ces secteurs urbanisés comptent un certain nombre de dents creuses qui s'évaluent environ à 25 hectares si l'on comptabilise l'ensemble des zones urbaines supplémentaires héritées du POS auxquelles on soustrait celles consommées depuis 2001.

Ainsi, plusieurs zones urbaines apparaissent trop généreuses. Les limites de la zone Aa à Ménez Guré devront être étendues pour y intégrer des terrains non-urbanisés classés en zones U. Ensuite, certains terrains non construits au nord de Bellevue devront être exclus également de la zone Uhc. Et le nord de la zone Uhc à Scantourec mériterait un classement AU avec des orientations d'aménagement et de programmation afin de mieux maîtriser l'urbanisation diffusée du secteur.

De plus, la commune aurait pu traduire une politique foncière plus forte à travers des orientations d'aménagement plus ambitieuses et un règlement adapté. Le projet de PLU pourrait faire évoluer l'urbanisation de la commune vers des nouvelles formes urbaines plus denses (habitat groupé, augmentation de l'emprise au sol...) plus propice à l'accueil de jeunes résidents, à la mixité en général et à l'économie d'espace. Et ainsi contribuer à corriger les tendances consommatrices d'espace de ces 10 dernières années.

Dans le projet de PLU, l'effort de réduction des consommations foncières de la commune de Plozévet n'est pas établi notamment en terme de densité. En outre, en l'absence de phasage de l'urbanisation nouvelle (80% des zones futures d'urbanisation classées en 1AU), le projet n'est pas garant d'une consommation progressive et maîtrisée de l'espace.

Le PLU mériterait d'exprimer des dispositions correctrices plus forte par rapport au POS actuel sur ce point et d'anticiper plus nettement les orientations d'ores et déjà connues du SCoT du SIOCA, ce qui devrait conduire à limiter un peu plus les extensions d'urbanisation prévues.

### 3.2 Protection et la mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité

- **la prise en compte de l'environnement**

Le territoire de Plozévet supporte plusieurs périmètres de protection ou d'inventaires relatifs à la conservation des espèces, de la faune, de la flore sauvage ou des habitats naturels, notamment la ZNIEFF «Lagune de Gourinet », le site Natura 2000 de la Baie d'Audierne, et des espaces naturels protégés « sites de Gorreguer».

L'examen du dossier permet de constater que ces secteurs naturels sensibles bénéficient dans l'ensemble d'un classement en Ns destiné aux espaces remarquables au titre du L146-6 du code de l'urbanisme. Le PLU permet ainsi d'assurer convenablement leur préservation.

Ensuite, le projet de PLU, à travers différents inventaires, prend en compte d'autres espaces naturels présents sur le territoire communal tel que les boisements, les zones humides, les vallées...et assure leur protection par un classement en zone naturelle et forestière (N). Néanmoins, il conviendra de revoir le règlement de la zone N qui semble trop permissif (cf remarques sur le zonage N page 11).

- **Zones humides**

L'inventaire des zones humides réalisé en 2010-2011 par DCI Environnement sous maîtrise d'ouvrage du SAGE Ouest Cornouaille, doté d'un indice de fiabilité « 6 » à l'IPZH 29, est repris dans son intégralité au plan graphique sous un zonage Nzh auquel est associé un règlement protecteur interdisant tout affouillement et exhaussement dans ces secteurs.

- **Trames vertes et bleues**

Conformément à l'orientation générale du PADD visant à protéger les espaces naturels ruraux, sources de biodiversité et constitutifs de continuités écologiques « trame verte et bleue », le PLU traduit bien la protection de cette trame au travers de l'identification des vallées, des talus, d'une trame bocagère à protéger, des espaces boisés classés (EBC) et des zones naturelles et humides.

Ces trames vertes et bleues auraient pu être illustrées dans le rapport de présentation par une carte schématique représentant les principaux corridors.

En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme issu du décret du 29 février 2012, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue doivent apparaître sur les documents graphiques du règlement. Il conviendra donc de compléter le document graphique en ce sens en matérialisant l'intégralité de la trame verte et bleue (par exemple par un zonage indicé).

- **Natura 2000 et évaluation environnementale**

La commune de Plozévet est concernée par l'emprise d'un site Natura 2000 « Baie d'Audierne » (site FR5300021).

Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, le PLU doit comporter une étude d'évaluation d'incidence du projet de PLU sur le site Natura 2000.

L'avis de la Direction Régionale de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de la région Bretagne a été sollicité concernant l'obligation d'évaluation environnementale au titre de l'article R121-14 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation conclut que le PLU n'impacte pas le site Natura 2000.

### 3.4 Protection, aménagement et mise en valeur du littoral

La prise en compte des dispositions de la loi littoral par le PLU appelle les observations suivantes concernant:

- **L'obligation d'inscrire les extensions d'urbanisation « en continuité avec les agglomérations et les villages existants ».**

L'analyse du projet montre que les extensions prévues sont situées essentiellement autour et en densification de l'agglomération de Plozévet et du secteur de Pors Poulhan.

Si le bourg de Plozévet a bien les caractéristiques d'une agglomération, en revanche identifier le secteur de Pors Poulhan comme un village au sens de la loi littoral paraît juridiquement fragile.

En effet, à Pors Poulhan, on est plutôt en présence d'un vaste espace urbanisé plutôt résidentiel qui s'est développé à partir du front de mer vers l'intérieur des terres. La présence d'un seul commerce (restaurant saisonnier) ne suffit pas à témoigner de la réalité d'un véritable lieu de vie sociale avec la présence de services. Le petit port de plaisance et les espaces naturels et remarquables forment une entité à part qui marquent une rupture entre les deux secteurs urbanisés de Plozévet et de Plouhinec. Néanmoins, les zones 1AUh1, 1AUh16 et 12 pour la partie haute peuvent être argumentées comme des secteurs qui viendraient densifier « l'espace urbanisé » de Pors Poulhan. La zone 2AUh devra être supprimée car elle vient en extension du secteur et la zone 1AUh12 réduite.

Plusieurs secteurs classés en Uhc n'ont pas les caractéristiques d'un « hameau » au regard de la loi littoral:

- Kervoueret-Huella qui se compose de moins d'une dizaine d'habitations et d'un hangar devra être classé en Nr.
- Les secteurs de Saint-Démet-Kéristin et de Menez-Queldrec correspondent à de l'habitat diffus qui s'est développé en linéaire le long du voie sans véritable organisation. Ces secteurs devront également être classés en Nr.
- Le zonage proposé sur Kérongard-Divisquin est trop généreux et empiète sur l'espace agricole, vers le Nord sous forme d'habitat diffus.
- Même remarque que précédemment pour le hameau de Lesneut dont le linéaire en limite de Pouldreuzic ne doit pas être conforté et sera donc exclu de la zone Uhc.

- **Les espaces proches du rivage**

La délimitation des espaces proches du rivage établie en application de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme n'appelle pas de remarque particulière sur le fond. Son report sur les documents graphiques serait intéressant compte tenu des différences de régime juridique des autorisations d'urbanisme selon que l'on se situe dans ou en dehors des espaces proches du rivage.

La délimitation des espaces proches doit être cohérente avec celle des communes limitrophes et celle prévue dans le projet de SCOT. Sur ce point, il conviendra de revoir celle située en continuité de Plouhinec.

- **La bande des 100 mètres**

Les deux zones Uhc au Gored situées en partie dans la bande des 100m et à proximité des espaces remarquables mériteraient un classement en N afin d'éviter toute nouvelle construction, dans un souci de cohérence avec l'orientation du PADD de « supprimer les zones constructibles dispersées à proximité du rivage ». De plus, ces secteurs ne sont pas constitutifs « d'espace urbanisé » compte tenu du nombre et d'une densité insuffisamment significative de constructions.

- **Les Espaces Boisés Classés significatifs**

Les espaces boisés classés significatifs ont été examinés par la commission Départementale de la Nature et des Sites (CDNPS) lors de la séance du 7 avril 2011. Un avis favorable a été formulé.

A ce titre, une synthèse de l'argumentation sur le choix de protection des boisements jugés les plus significatifs pourrait être reprise dans le rapport de présentation, et pas uniquement dans le rapport de CDNPS mis en annexe.

### 3.3 Protection et de gestion de la ressource en eau

- **Assainissement**

La commune est dotée d'une station d'épuration de « type boues activités », dimensionnée pour 9 500 équivalents-habitants. Cet ouvrage, qui fonctionne correctement au vu du suivi assuré par les services du conseil général permet d'envisager de nouveaux branchements au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où il n'a pas atteint sa capacité nominale.

Au vu du zonage d'assainissement de la commune joint au dossier et des nouvelles études à substituer aux documents de 1997, il s'avère que trois parcelles classées Uhc à Kermenguy, Kerfongard-Divisquin et Scantourec sont inaptées à l'infiltration des eaux usées. Il conviendra de les extraire des zones constructibles.

Par ailleurs, plusieurs parcelles vierges classées en Uhc à Ménez-Gored, au Savrec, à Kéristin, à Lesneuf, ainsi qu'une partie de la zone 1AUh1 n'ont pas fait l'objet d'une étude de sol alors qu'il n'est pas prévu de les desservir par le réseau collectif d'assainissement. Il faudra vérifier que ces secteurs puissent disposer d'un système réglementaire d'assainissement. A défaut, ils devront être exclus des zones constructibles.

Pour une meilleure lisibilité, les études de sol de 1997 obsolètes devront être enlevées du dossier et remplacées par les nouveaux documents. Ensuite, il conviendra de faire une synthèse des différentes études de sol et de les reporter sur un même plan.

De plus, il conviendra de faire référence dans le préambule de l'annexe sanitaire « aptitude des sols à l'assainissement individuel » aux nouveaux arrêtés du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 et du 27 avril 2012 qui autorisent de nouvelles filières de traitement. L'attention du maire devra être attirée sur le fait qu'une partie des dispositifs autorisés ne sont pas adaptés à une commune littorale dotée de plusieurs zones de baignade et également sur le nombre de zones constructibles classées en « aptitude 3 » présentant des contraintes fortes à l'assainissement non collectif.

- **Eaux pluviales**

Un réseau d'eaux pluviales existe dans la partie urbanisée du bourg. A défaut d'une possibilité de raccordement au réseau, il est préconisé le traitement à la parcelle ou l'écoulement au fossé pour les futures zones à urbaniser. Or d'après l'annexe « aptitude des sols à l'épandage individuel », un certain nombre de zones à urbaniser présentent une aptitude médiocre voir défavorable.

Afin de lever toute ambiguïté sur la constructibilité des zones AU, et conformément aux dispositions des alinéas 3 et 4 de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, il serait opportun que la commune de Plozévet établisse un zonage relatif à la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales précisant les mesures de limitation de l'imperméabilisation, les modes de collecte, de maîtrise de débit, de stockage, et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- **Eau potable**

La protection du captage d'eau de Saint-Renan destinée à l'alimentation humaine est assurée par un classement en zone indicées « p » (A, N, Nr et Nzh).

En revanche, bien que le forage de Kerlosquet ne dispose pas de DUP, il est indispensable de prendre en compte les avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique émis les 31 juillet 2006, 24 novembre 2011 et 11 avril 2012. Ainsi, l'ensemble des parcelles constituant le périmètre A devra être classé en zone naturelle indicée « p » et les zones correspondant au périmètre B seront classées dans les différents zonages indicés « p ».



- **Les espaces remarquables**

La commune de Plozévet a fait le choix de classer l'ensemble de son espace maritime en espaces remarquables (Ns). Seule une partie au sud de la commune est concernée par le site Natura 2000 de la baie d'Audiérne. En effet, le rapport de présentation (page 69) est insuffisant quant à la justification du classement en espaces remarquables du Domaine Public Maritime (DPM), hors site Natura 2000, au regard de l'intérêt écologique des sites, conformément à l'article L146-6 du code de l'urbanisme. Un tel classement limite les possibilités d'implantation de mouillages individuels, de zones de mouillages collectifs et d'équipements légers ou de systèmes d'énergie marine renouvelable.

La zone Ns ne gèle pas toute nouvelle possibilité de « construction » tel qu'indiqué dans le rapport de présentation pages 148 et 149, mais permet uniquement les constructions et les aménagements autorisés par l'article R146-2 du code de l'urbanisme.

### **3.5 Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine**

- **Patrimoine paysager et architectural**

Le PLU identifie un certain nombre d'éléments de paysage en particulier les boisements, les haies, les talus et des éléments du patrimoine architectural notamment du patrimoine religieux et du patrimoine lié à l'eau... à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

De plus, le STAP (Service territorial de l'architecture et du patrimoine) a émis quelques remarques au sujet des abords de la chapelle de la Trinité, classée au titre des monuments historiques depuis le 22 juillet 1914. A l'écart du bourg, elle est entourée de quelques rares constructions en pierres et de terrains d'une grande qualité paysagère qui permettent des vues sur l'édifice. Il conviendrait de préserver un écrin paysager autour du monument en interdisant toute constructibilité sur certaines parcelles (n° 1401, 59, 460, 461, 462, 463).

- **Sites archéologiques**

Le service régional de l'archéologie a recensé de nouvelles zones archéologiques sur le territoire de la commune (cf liste et carte jointes).

Ces zones 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.

Ce tableau devra être intégré au rapport de présentation, précisant le patrimoine archéologique actuellement connu dans la commune.

Les zones devront être reportées sur le document graphique du règlement du PLU avec en rappel le numéro qui leur sert d'identifiant. Un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de l'ensemble de ces zones.

De plus, les sites d'intérêt majeur (nature de la zone classée 2) sont à classer en zone naturelle N.

### **3.6 La prévention des risques et des nuisances**

- **Risques naturels et technologiques**

Les décrets n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention des risques sismiques et n° 2010-1255 du 20 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, classent désormais l'ensemble des communes du Finistère en zone de sismicité "2" (faible).

La commune de Plozévet se trouve classée en zone de sismicité "2" (faible) depuis 1er mai 2011. Depuis cette date, le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures d'importance III et IV en zone de sismicité "2". Ce risque doit être signalé dans le rapport de présentation et en annexe du règlement écrit.

Le PLU devrait également faire état des mouvements de terrain sur la commune.

- **Sécurité routière**

En matière de sécurité routière, les principes d'accès définis dans les schémas d'aménagement appellent les observations suivantes :

- 1) OAP n°3 - zone 1AUh rue des aubépines : des études sur le dégagement de la visibilité seront à effectuer avec un dégagement sur la droite pour l'accès nord donnant sur la rue des aubépines .
- 2) OAP n°7 - zone 1AUh rue du stade : Il faudra prévoir un dégagement de visibilité.

- **Nuisances sonores**

Il conviendrait d'insérer dans les annexes, l'arrêté préfectoral du 12/02/2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère.

### **3.7 Politique de l'habitat**

Les enjeux du développement et de la diversification de l'offre de logements sont bien mis en évidence par le PADD qui vise notamment à « développer les offres de logements adaptées aux besoins et aux moyens des jeunes », à « promouvoir une offre diversifiée de logement » et à « encourager la construction de logements sociaux ».

La commune affiche clairement sa volonté d'introduire la mixité dans ses opérations d'aménagement en instituant des servitudes de mixité sociale sur certaines zones 1AU.

Néanmoins, la réalisation de 20% de logements sociaux n'est imposée que sur des secteurs devant accueillir au moins 20 logements. Cette servitude aurait pu être mise en œuvre sur des plus petits secteurs plus facilement urbanisable à court terme sous forme de lotissement (mode d'aménagement privilégié sur ce type de territoire).

De plus, les objectifs de densité inscrits dans le PLU sont peu ambitieux et les conditions d'aménagement des OAP ne permettent pas de diversifier l'offre de logements neufs (en statut d'occupation comme en type de logements) et les formes urbaines.

En matière d'habitat, le PLU a une approche plus quantitative que qualitative. La volonté affichée par la commune « d'imposer une prise en compte des problématiques de consommation d'énergies » dans son PADD, notamment dans l'habitat n'est pas abordé ni dans le rapport de présentation, ni dans le règlement.

En matière de performance énergétique et de communication électronique, conformément au décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme pris en application de l'article 51 de la loi MAP, le règlement peut comporter deux articles supplémentaires :

- 15° - les obligations imposées travaux installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- 16° - les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **4. OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU**

### **4.1 Rapport de présentation**

Le rapport de présentation n'est pas un document normatif du PLU, mais il occupe néanmoins une place importante dans ce document : il présente le diagnostic, recense les besoins, analyse l'état initial de l'environnement, justifie les choix opérés par la collectivité dans le PADD et leur traduction dans le règlement, évalue les incidences sur l'environnement et enfin détermine les indicateurs de consommation qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du futur PLU au regard des satisfactions des besoins en logement.

La qualité du projet de PLU, sa pertinence et in fine sa sécurité juridique dépend donc largement de la qualité et de l'exhaustivité du rapport de présentation qui l'accompagne.

OAP n°5- chemin de la corniche

Il faudrait prévoir un emplacement réservé pour garantir l'aménagement du carrefour.

OAP n°8

Une partie du terrain est en zone humide, mais n'a pas fait l'objet d'un classement en zh. Il faudra le justifier.

Les OAP n°10 et 11- rue de Quimper et rue de Kerfily

Ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'orientation d'aménagement. Or de par leur position au coeur du bourg (en arrière de fronts bâtis) et des problématiques de desserte, il est nécessaire de prévoir un aménagement cohérent qui leurs permettent de s'insérer dans le tissu urbain existant.

Ce qui est en contradiction avec le rapport de présentation page 81 qui stipule que la commune « entend optimiser l'aménagement de ces deux zones, avec une réflexion globale sur les formes urbaines et les accès notamment ».

OAP n° 17 : -projet d'écoquartier

La zone 1AUh17 est une zone stratégique de 5 hectares au coeur du bourg. La commune travaille depuis quelques années sur un projet d'écoquartier. Il convient de préciser les orientations générales du projet dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation tout en poursuivant la réflexion sur son intégration et sa connection avec le reste du bourg (accès, liaisons douces...).

#### 4.4 Pièces écrites du règlement

- **Observations communes à plusieurs zones**

- Les marges de recul sur routes départementales sont indiquées sur le document graphique. Elles pourraient être précisées sur le règlement écrit.
- Les dépendances de type abris de jardin sont autorisées dans les marges de recul (sauf en Uha) sous réserve « d'une bonne intégration paysagère ». Il est difficile de juger de la bonne intégration paysagère. Il n'est pas opportun d'autoriser des dépendances notamment abris de jardin dans les marges de recul pour des raisons de sécurité (visibilité) et de qualité environnementale et paysagère. De plus, elles ne génèrent pas forcément de surface de plancher. Ainsi, les bâtiments ouverts ou à usage de stationnement ne seraient pas limités en taille.
- Dans les articles 6, l'alinéa 1 concernant les exceptions aux marges de recul, on parle « d'adaptation ». Ce terme est inadéquat et source de confusion. Il pourrait être remplacé par des termes plus conventionnels : « restauration du bâti » qui signifie remise en son aspect d'origine et « rénovation du bâti » qui signifie restitution d'un aspect neuf en conservant les murs d'origine alors que la « réhabilitation » du bâti inclut la restauration et la rénovation en y ajoutant la possibilité de changement de destination.
- Article 10 : « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement, une hauteur supérieure ou inférieure peut être autorisée ou imposée » Cela permet de déroger à la règle de hauteur. En dehors, d'un périmètre ou l'avis de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire, il pourrait être difficile d'apprécier une bonne intégration dans le cadre de l'instruction d'un projet d'urbanisme.
- Article 11 : Dans tous les cas, les clôtures ne peuvent être érigées avec des matériaux de fortune. Dans les zones agricoles et naturelles, il ne faudrait pas autoriser les clôtures en panneaux de bois de 1m80. Le caractère naturel de ces secteurs doit être préservé.
- Pour les dépendances, il faudrait uniquement préciser « emprise au sol » car elles ne génèrent pas forcément de surface de plancher.
- Article 12 : La commune n'a pas délibéré pour instaurer la participation pour non réalisation de place de stationnement.
- Pour les zones incluses dans le périmètre de captage, il faudra faire référence aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26/08/1999.

Or, en la matière, le document apparaît parfois insuffisant. Outre les observations déjà formulées dans l'analyse thématique du PLU, un certain nombre de cartes, d'illustrations ou de développements écrits méritent d'être actualisés ou complétés. On relève notamment :

- La carte page 13 fait référence au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, il s'agit en fait d'un Plan d'Occupation des Sols;
- Même remarque pour la carte p14;
- Page 82, on parle de la zone 1AUh16 au lieu de la zone 1AUh15;
- Page 84, compléter la zone UL par le bâti en cohérence avec le règlement graphique;
- Dans le chapitre sur « la justification du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation », le rapport de présentation ne peut pas rester aussi évasif sur le projet d'écoquartier. Le secteur concerné (5 ha) est suffisamment important pour modifier la structuration du bourg et sa silhouette urbaine. Cette réflexion en terme d'aménagement doit être intégrée au PLU qui est le document de planification urbaine à l'échelle communale.
- Page 71, la définition de la zone NL est erronée. Ce zonage est réservée aux équipements légers et de loisirs qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. Le classement d'une activité de camping doit être subordonnée à une autorisation préfectorale sous la base d'un arrêté de classement qui détermine le type et les périodes d'exploitation. Ce zonage est conforme au classement en aire naturelle du camping de la Source sur Trohinel. En revanche, les résidences mobiles de loisirs ne peuvent y être autorisées. Ce secteur n'est pas en continuité d'une agglomération ou d'un village. Il convient donc de ne pas accroître sa capacité d'hébergement.
- Contrairement à ce qui est repris dans le rapport de présentation p101, le SCot du SIOCA, bien que non approuvé est suffisamment avancé pour que le PLU de Plozévet puissent anticiper certaines orientations qui s'en dégagent notamment en terme de densité.

#### 4.3 Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du projet de PLU présentent un contenu riche et varié, décomposé sous forme, d'une part, de dispositions générales, applicables à l'ensemble des zones et d'autre part de dispositions particulières, propres à chaque secteur concerné.

Ce document appelle les observations suivantes :

- **Dispositions générales**

De nombreuses thématiques sont traitées par le document, illustrant la volonté communale d'assurer une urbanisation de qualité sur son territoire : insertion dans le tissu urbain, topographie, traitement des clôtures, trames viaires, espaces publics, impact environnemental des constructions...

Toutefois ce chapitre prend trop souvent la forme d'une énumération de considérations très générales, atténuant sa portée en risquant de nuire à son application. Il est rappelé que conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les constructions, installations ou aménagements doivent uniquement être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les prescriptions relèvent quant à elles du règlement. Or aucune intention n'a été reprise sur le document graphique ou dans le règlement écrit.

De plus, compte tenu de l'importance des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur 10 ans, la commune aurait pu afficher une attention particulière au rythme de son urbanisation. Il conviendrait de déterminer encore plus finement le phasage de l'urbanisation par un classement par exemple à plus long terme en 2AU des secteurs situés en extension du bourg afin de privilégier la densification et ou de l'associer à un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser prévu par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Cet outil permet à la collectivité de garantir une ouverture ordonnée, progressive et surtout cohérente avec ses stratégies de développement des zones AU.

- **Dispositions particulières**

OAP n°1-rue de Menez Gored  
Il manque la légende de la placette.

OAP n°4-rue du 19 mars 1962  
Préciser qu'il s'agit d'activités compatibles avec l'habitat.

## • Zones Urbaines- U

- Page 12- zones Uh- recul par rapport aux voies : pour les extensions le recul par rapport aux voies devrait pouvoir être inférieur à celui de la construction existante, lorsque celle-ci a déjà un recul important sans pour autant être inférieur au recul minimal imposé.
- Page 14- zones Uhb et Uhc – la hauteur maximale des constructions ne devra « pas » dépasser 11 mètres. Préciser les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel.
- Page 27- zones UL1 – les exceptions « aux occupations et utilisations du sol interdites » doivent figurer à l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». Autoriser uniquement les logements de fonction ou les habitations liées à un équipement de tourisme.

## • Zones à Urbaniser- AU

- Page 36- les constructions d'équipements publics et celles liées à l'activité économique sont autorisées alors qu'il existe des zones réservées pour ces projets en zones Ue et Ui. ( même remarques p40 pour les salles polyvalentes, les équipements sportifs...).
- Page 41- les marges de recul ne s'appliquent pas pour « les constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ». Cette exception n'est pas adaptée à la zone 1AUh.
- Page 43- le thème de la sécurité routière doit être appréhendé par secteur à urbaniser dans les orientations d'aménagement.

## • Zones agricoles- A

- page 47- Dans la définition de la zone A, compléter dans le 2<sup>ème</sup> alinéa l'article R 123-12, « en raison de leur intérêt patrimonial et architectural et ... à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ».

## • Zones Naturelles- N

- La zone N constitue, par définition, un espace à préserver et doit être traitée en tant que tel. Les possibilités d'évolution des constructions existantes doivent donc demeurer marginales dans cet espace et être réservées aux secteurs Nr ou Nh spécialement délimités et destinés à traiter ce type de situation. Le règlement de la zone doit être corrigé en ce sens (revoir les dispositions des zones N et Np page 60).
- Page 59- Article N1 dans le chapitre sur les occupations et les utilisations du sol interdites; il convient de préciser ce qui est autorisé dans la bande des 100m.
- Page 59- Pour la bande des 100m seules sont autorisées les exceptions visées à l'articles L146-4-III. A ce titre, la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs ne peut être autorisée. Pour le troisième paragraphe, il vaut mieux citer l'aménagement des constructions en général sans changement de destination.
- Page 61 - Les dépendances ne génèrent pas systématiquement de surface de plancher. Ainsi, les bâtiments ouverts ou à usage de stationnement ne seraient pas limités en taille. Il conviendrait de limiter l'emprise au sol.
- Page 61- NL: Le règlement est trop permissif. Il s'agit de repérer à travers ce zonage les aires naturelles de camping. Les habitats légers de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML) sont interdites dans ce type de camping, qui doit retrouver son aspect naturel en dehors des périodes d'exploitation. Le choix du zonage des campings devra être fait en conformité avec le type d'activité et d'occupation définies dans l'arrêté de classement.
- Page 61- Nport qui correspond au port de Pors Poulhan: Le décret n°91-1110 du 22 octobre 1991 ne s'applique pas dans les ports. Dans les limites administratives des ports, le code des ports et la cinquième partie « transport et navigation maritimes » du code des transports et de la navigation intérieure apportent des précisions sur les travaux pouvant y être autorisés.

- Page 62 les trois paragraphes figurant dans la zone Ns ne sont pas compatibles avec les dispositions de l'article R146-2 du code de l'urbanisme.

#### 4.5 Documents graphiques du règlement

- Les numéros de parcelles, voir les noms et numéros de voies sont indispensables sur les plans de zonages afin d'avoir des points de repère. Les noms des lieux-dits devront apparaître en plus gros de façon à être lisibles.
- La carte « Schéma de synthèse des grandes orientations du PADD » figurant dans le PADD doivent être mise en cohérence avec le plan zonage notamment sur le périmètre de la ZA de Ménez Kervem au nord-est du bourg.

#### 4.6 Annexes

- **Servitude d'utilité publique**

Les dates d'arrêtés instituant les protections ci dessous sont à rectifier:

AC1 – Mhi- Eglise Saint-Démet arrêté du 04/08/1951  
AS1 – Captage de Saint Renan arrêté du 26/08/1999

- **Annexes littérales**

- Il convient d'énumérer la liste des pièces mises en annexe.
- Numéroté toutes les annexes concernant l'assainissement afin de s'y retrouver dans l'argumentaire s'y référant.
- L'arrêté préfectoral du 26/08/1999 définissant la captage de Saint Renan devra être joint en annexe.
- Joindre la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues conformément à l'article R123-14 du code de l'urbanisme.

#### 4.7 Moyens d'accompagnement prévus pour la mise en œuvre du PLU

Pour accompagner la mise en oeuvre du PLU, les collectivités disposent de différents outils d'action ou d'intervention, notamment le droit préemption urbain, défini par les articles L.210 et suivants du code de l'urbanisme, qui permet d'acquérir des unités foncières de façon prioritaire à l'occasion de leur mise en vente. De même la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines (art 1396 du code général des impôts) instaurée par certaines communes du Finistère, est un outil efficace pour lutter contre la rétention foncière.

La révision du PLU et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces est une opportunité qui s'offre au conseil municipal pour ajuster sa politique fiscale en matière d'aménagement. Il aurait été utile que le rapport de présentation du PLU expose les intentions communales en la matière, afin de décrire les stratégies d'action foncière qui accompagneront la mise en oeuvre du PLU et du projet d'aménagement défini par la commune.



# LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Service régional de  
l'archéologie

mercredi 22 août 2012

## PLOZEVET

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2011 : ZZ.1 et Hors parcelle	8431 / 29 215 0002 / PLOZEVET / MENHIR DES DROITS DE L'HOMME / CANTE / menhir / Néolithique
2	2	2011 : ZT.77	8432 / 29 215 0003 / PLOZEVET / PENQUER / PENQUER / menhir / Néolithique
3	2	2011 : ZN.19-20	8433 / 29 215 0004 / PLOZEVET / KERVERN VIHAN / KERVERN VIHAN / tumulus / nécropole / Age du bronze
4	2	2011 : ZI.117-118 ; ZI.125; ZI.127; ZI.195; ZI.196	8433 / 29 215 0004 / PLOZEVET / KERVERN VIHAN / KERVERN VIHAN / tumulus / nécropole / Age du bronze
5	1	2011 : ZW.42-43; ZW.429	8435 / 29 215 0006 / PLOZEVET / KERINGUEL / KERINGUEL / occupation / Age du fer
6	1	2011 : ZW.112	8436 / 29 215 0007 / PLOZEVET / LE BREN / LE BREN / occupation / Gallo-romain

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

2 : Zones soumises à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

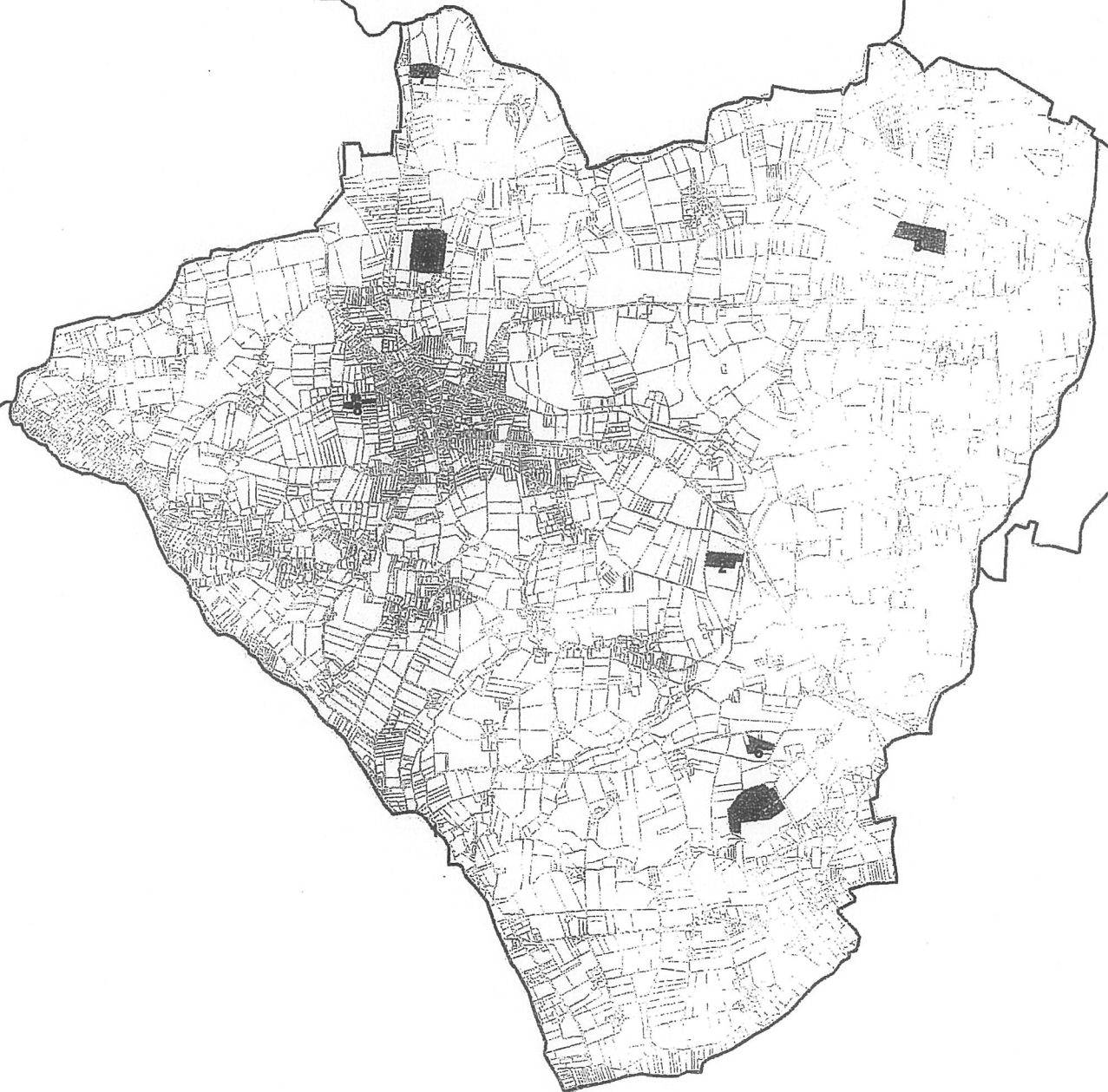
N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
7	1	2011 : ZK.77	8437 / 29 215 0008 / PLOZEVET / LAMARZIN / LAMARZIN / cimetière / Age du bronze - Epoque indéterminée ?
8	1	2011 : ZC.35; ZC.191; ZC.207; ZC.422-423	13151 / 29 215 0012 / PLOZEVET / KERMOUT / KERMOUT / dépôt / Néolithique

1. Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

2. Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N ou P I II



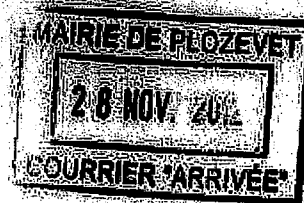
Carte de répartition des zones de protections demandées  
au PLU au titre de l'archéologie pour la commune de PLOZEVET.  
Le 22/08/2012



0 0.7 1.4 2.1 Kilomètres

# RTE

Réseau de transport d'électricité



VOS REF: PP/AM/JJK 42-12

Mairie de PLOZEVET

14, rue Jules Ferry

29710 PLOZEVET

NOS REF: LE-TIERS-TEO-BRE-ST-12-00720

2012 / PLU / RP / 0114

INTER-  
LOCUTEUR: Mr Rémi Péron

TÉLÉPHONE 02 98 66 61 49

FAX 02 98 66 60 09

OBJET: PLU de PLOZEVET - arrêté

QUIMPER, le 27 NOVEMBRE 2012

Madame, Monsieur,

En réponse à votre lettre citée en référence, nous vous informons qu'actuellement aucune installation n'est située sur le territoire de la commune de PLOZEVET. Cette information concerne uniquement les ouvrages électriques HTB de RTE. Pour ce qui concerne les réseaux électriques des autres gestionnaires, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec eux.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement qui vous serait nécessaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur du G.E.T BRETAGNE,

Po

TRANSPORT ELECTRICITE OUEST - Groupe  
Exploitation Transport Bretagne  
ZA DE KEROURVOIS SUD - 29556 QUIMPER  
TÉL : 02.98.66.60.00 - FAX : 02.98.66.60.06

RTE EDF TRANSPORT  
société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 2 132 285 690 euros  
R.C.S.Nanterre 444 619 258

[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : J. GUEDAS  
Téléphone : 02 40 80 14 81

Monsieur Le Maire  
Mairie de Plozévet  
14 rue Jules Ferry  
29710 PLOZEVET

Objet : Plan local d'Urbanisme de Plozévet  
- Avis INAO sur projet arrêté le 19 juillet 2012 -

Vertou, le 8 octobre 2012

Monsieur Le Maire,

Nous avons étudié les documents que vous avez eu l'obligeance de nous adresser à la mi-août relatifs au projet de PLU révisé de la commune en particulier le PADD, les plans de zonage et les orientations d'aménagement qui s'y rapportent.

Le territoire de Plozévet relève du SCOT de la communauté de communes de l'Ouest Cornouaille (SIOCA). Quoique ce schéma de portée supra-communale soit toujours en cours d'élaboration, les grands objectifs en matière de développement de l'habitat et de maîtrise de la consommation de l'espace agricole y sont déjà bien affichés et il convient donc de s'y référer. Les recommandations portent notamment sur la nécessité de mieux mobiliser les disponibilités foncières existant dans l'enveloppe urbaine tout en recherchant une plus grande densification dans les nouvelles opérations à vocation d'habitat, autour de 19 logements/Ha en moyenne. Dans les domaines de la pêche et de l'agriculture, le SCOT entend favoriser le développement des produits labellisés associés au territoire, une politique de qualité « produits du terroir » ainsi qu'une plus grande diversification (bio, agriculture raisonnée, vente directe, circuits courts etc.).

Avec une vingtaine d'exploitations professionnelles recensées pour une SAU de 1 300 hectares, l'agriculture occupe encore une place importante sur le territoire communal. Celle-ci repose principalement sur l'élevage bovin laitier mais aussi sur l'élevage porcin et l'aviculture ; ce qui explique la part relativement élevée des céréales dans l'assolement, autour de 60 %. Si nos informations sont exactes, quelques exploitations seraient engagées dans un système de production labellisé (LR) ou certifié AB. Toutefois et contrairement aux communes Sud Cornouaillaises, il n'y a pas (ou peu) d'enjeu cidricole sur le territoire de Plozévet.

Le projet arrêté en conseil le 19 juillet dernier s'inscrit globalement dans une logique d'économie d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour autant, il nous est apparu utile de vous soumettre un certain nombre d'observations surtout par rapport au développement du bourg et des zones d'habitat diffus qui s'égrainent jusqu'à Pors Poulhan mais aussi au sujet des changements de destination qui devraient concerner la partie plus agricole du territoire.

INAO - Unité Territoriale Ouest  
SITE DE NANTES  
CHÂTEAU DE LA FREMOIRE  
44120 VERTOU  
TEL : 02 40 80 14 81 / TELECOPIE : 02 40 80 30 10  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

▪ Le développement programmé du bourg et du village côtier de Menez Gored/Pors Poulhan

Comme cela ressort bien dans le PADD, le PLU révisé de Plouzévet conduira à recentrer l'urbanisation au niveau du bourg et accessoirement sur le village côtier de Menez Gored/Pors Poulhan. Il est prévu d'y favoriser le renouvellement urbain ainsi qu'une plus grande densification en recourant au zonage 1AUh quasi systématique des enclaves non construites, soit 17 au total pour une superficie de 26 hectares.

Le projet est dimensionné pour accueillir de l'ordre de 300 nouveaux logements dans les prochaines années en y incluant l'opération d'éco-quartier prévue en centre-bourg (1AUh17). A cela s'ajoute une enveloppe 2AUh de près de 7 hectares pour une urbanisation à plus long terme.

Ce nouveau document de planification s'inscrit en rupture par rapport à la logique d'urbanisation diffuse qui a prévalu ces dernières décennies en matière d'habitat résidentiel et qui a malheureusement occasionné la disparition d'une cinquantaine d'hectares de terres agricoles notamment sur la partie du territoire comprise entre Kergolier et Pors Poulhan.

Si la localisation des zones à urbaniser 1AUh et 2AUh autant que les orientations d'aménagement nous paraissent pertinentes dans la plupart des cas, notez toutefois que nous sommes très réservés sur les opérations programmées sur les secteurs 1AUh2, 1AUh8 et 1AUh14 qui s'inscrivent toutes les trois en extension de l'enveloppe urbanisée du bourg. Le tracé se rapportant à ces trois secteurs ne relève pas, selon nous, de la logique d'économie d'espace qui a présidé à l'élaboration du reste du document.

Nous vous invitons par conséquent à bien vouloir examiner la faisabilité d'un zonage A plutôt que 1AU sur les parcelles reportées en orangé sur le plan que nous vous retournons, sauf à démontrer que ces réajustements seraient de nature à modifier l'équilibre général du projet.

▪ Le zonage se rapportant à la partie agricole et rurale du territoire

A l'exception des principaux hameaux et des zones d'habitat pavillonnaire comprises entre Kergolier et Pors Poulhan, la partie agricole et rurale du territoire communal bénéficie très largement d'un zonage A (ou Ap) complété par un zonage Nr (ou Nh) des lieux-dits et habitations isolées. Ce zonage Nr couvre plus de 60 hectares et il s'agit bien dans le cas présent d'un zonage non pas d'un pastillage au sens où ce dernier est recommandé dans la charte agricole du département du Finistère : « *Les pastillages qui seront réalisés pour permettre certains changements de destination, extensions, constructions d'annexes ou de dépendances, devront être aussi limités que possible en nombre qu'en surface et repérés dans le règlement par un secteur de la zone N* ». Ce zonage englobe tous types de bâtiments.

S'il est bien clair que les changements de destination ne devraient être autorisés que sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et qu'ils ne devraient concerner que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural, il ne semble pas que ceux-ci aient été préalablement recensés. Le dispositif pourrait donc conduire à la création d'un nombre non négligeable de nouveaux logements dans la partie agricole et rurale du territoire, décalant d'autant le ratio entre résidences secondaires et résidences principales. Nous tenions à attirer votre vigilance sur ce point.

Nous vous remercions de l'attention que vous prêterez à ces observations et vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

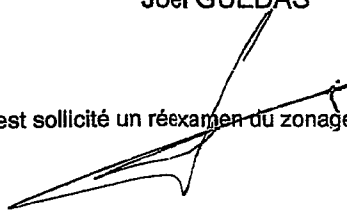
L'Ingénieur Terroir et Délimitation  
Joël GUEDAS

P.L. : report en orangé des parcelles pour lesquelles il est sollicité un réexamen du zonage 1AUh⇒A.  
copie pour information : DDTM 29, CA 29

INAO - Unité Territoriale Ouest

SITE DE NANTES  
CHÂTEAU DE LA FREMOIRE  
44120 VERTOU

TEL : 02 40 80 14 81 / TELECOPIE : 02 40 80 30 10  
www.inao.gouv.fr





Commune de Mahalon

Commune de Plouhinec

Commune de Plouhinec

Ns

Ns



Quimper, le - 6 NOV. 2012

Monsieur le Maire  
Mairie  
14 rue Jules Ferry  
29710 PLOZEVET



Le Président

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 12 août 2012, vous sollicitez l'avis du Conseil général concernant le projet de révision du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) de votre commune.

Après examen par les services du Conseil général, ce document appelle les commentaires suivants :

1. Dans le domaine routier, concernant les routes départementales :

S'agissant des nouveaux accès sur routes départementales, le rapport de présentation (p.136) et les articles 3 du règlement du PLU prévoient que « hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à autorisation du Conseil général ». Il serait nécessaire d'élargir cette condition aux nouveaux accès envisagés sur routes départementale en agglomération, conformément à l'art.3-1 du règlement départemental de voirie.

Cette rédaction serait également à reprendre aux articles 3 « non réglementés » de certaines zones (exemple zone N).

J'attire par ailleurs votre attention sur le fait que pour tout nouvel accès sur route départementale il conviendrait d'associer le Conseil général aux réflexions portant sur les opérations d'aménagement ayant un impact direct en terme de circulation sur une route départementale, notamment pour les zones 1AUH10 et 1AUH17.

S'agissant des reculs des constructions par rapport au réseau routier départemental (pages 92 et 136 du rapport de présentation dont les éléments sont repris dans les articles 6 du règlement du PLU), l'annexe 6 du règlement départemental de voirie prévoit que le recul des constructions nouvelles hors agglomération ne pourra être inférieur à 35 m et 25 m (si bâtiment non destiné à de l'habitation) par rapport à l'axe de la voie, avec un minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Ces reculs devraient donc apparaître le long des sections des RD 784 et RD 2 situées hors agglomération.

Ces articles 6 du PLU prévoient une liste de cas dans lesquels ces marges de recul ne s'appliquent pas. Les projets de constructions nouvelles s'inscrivant dans ces cas devront toutefois faire l'objet d'une validation par le Conseil général.

2. Dans le domaine des espaces naturels et des paysages :

Concernant la randonnée, le document graphique des éléments à préserver au titre du paysage indique plusieurs itinéraires de randonnée. Pour une meilleure articulation entre les documents de planification, une cohérence serait à rechercher avec le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), figurant sur la carte en pièce jointe

Concernant les paysages, la commune possède tout un patrimoine de murets de pierres sèches délimitant des parcelles, plus particulièrement dans sa partie littorale. C'est un véritable marqueur paysager original qui mérite une protection réglementaire au même titre que les haies et talus (Loi L.123-1-5 7°) autant en secteur agricole qu'en secteur urbanisé.

En complément de ces observations, une annexe détaille des remarques d'ordre technique et des suggestions.

Au sein des services du Conseil général, votre dossier est suivi par Caroline LE BIHAN, coordinatrice territoriale au service des coopérations territoriales, Direction de l'aménagement, de l'eau, de l'environnement et du logement, que vous pouvez joindre au 02.98.76.64.38 ou par courriel : [caroline.lebihan@cg29.fr](mailto:caroline.lebihan@cg29.fr).

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

**Pour le Président et par délégation,  
La 1ère Vice-présidente,  
Présidente de la Commission  
Territoires et environnement**

  
**Chantal SIMON GUILLOU**

## **ANNEXE : REMARQUES TECHNIQUES ET SUGGESTIONS**

### **1. Rapport de présentation**

*Paragraphe 3 intitulé « La compatibilité avec les autres documents ou projets » (p. 101)*

Il est indiqué qu'« à ce jour, la commune de Plozévet n'est pas concernée par un schéma directeur, par un schéma de mise en valeur de la mer, par une charte de parc naturel régional ou de parc national, par un plan de déplacements urbains ou par un programme local de l'habitat ».

Or, la Commune est concernée par le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDAN) du Finistère qui a été approuvé le 23 juin 2011 et par le projet « Bretagne Très Haut Débit ».

### **2. Projet d'aménagement et de développement durable**

#### *Aménagement numérique*

Le paragraphe « Accompagner le développement économique avec les équipements en communications Numériques » (P ; 11) devrait être modifié, éventuellement comme suit :

*« L'objectif est de participer, à l'échelon communal, à l'installation du haut débit, voire du très haut débit, pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, ...), mais également pour l'accès aux différents services à la population, en :*

- prévoyant en lien avec les opérateurs le projet « Bretagne Très Haut Débit » des équipements nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre très haut débit la plus performante et adaptée*
- prévoyant, en cohérence avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), le raccordement au très haut débit, la priorité sera donnée aux équipements publics : Avel Dro, Ecole Publique, Médiathèque, Collège, et aux industriels et autres professionnels. En fonction des programmes des travaux, l'extension du réseau de fibres optiques concernera d'abord les zones agglomérées et principalement le Bourg. Pour le reste du territoire communal, en attendant le raccordement à la fibre optique, une montée en débit sera la priorité est assurée par le Conseil général via son réseau départemental « Penn Ar Bed Numérique ».*

### **3. Orientations d'aménagement et de programmation**

Concernant les orientations d'aménagement de la zone 1AUh10 desservie à partir de la RD 784 (rue de Quimper), il conviendrait de préciser si la flèche indiquée en sortie de voie interne de la zone du 11 novembre impose un sens de circulation, à savoir : entrée par la rue de Quimper et sortie par la rue du 11 novembre pour l'ensemble de la zone.

### **4. Règlement**

#### *Aménagement numérique*

Il serait opportun de modifier le règlement à deux titres :

- Le règlement ne peut interdire systématiquement en article 1 « Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ». En effet, une contradiction avec le projet de déploiements d'infrastructures ou de réseaux pourrait apparaître.
- en zone AU, il serait intéressant d'imposer la pose de fourreaux pour les réseaux de communications électroniques.



IPR  
projet de PLU

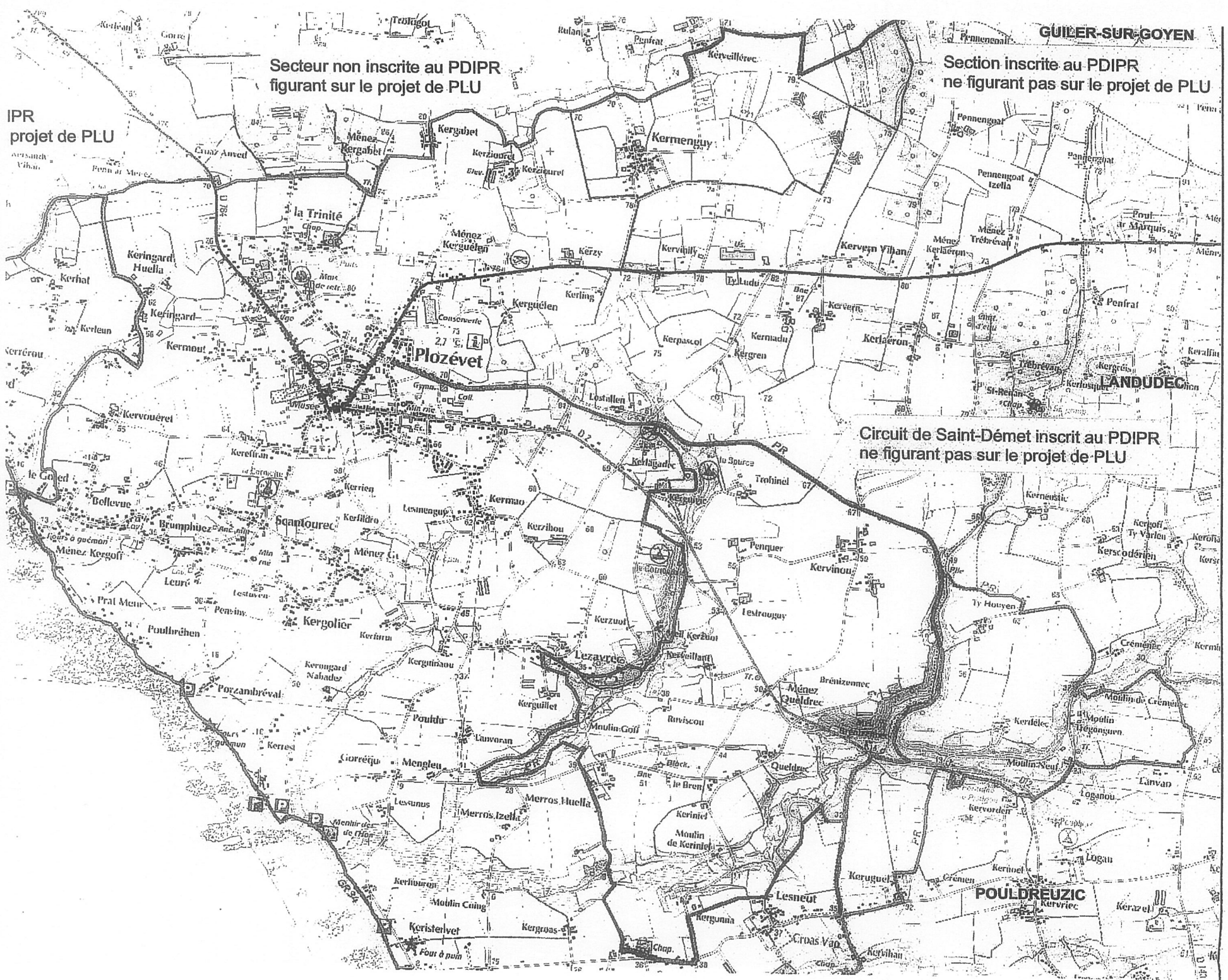
Secteur non inscrite au PDIPR  
figurant sur le projet de PLU

Section inscrite au PDIPR  
ne figurant pas sur le projet de PLU



0 50  
[Scale bar]

Itinér



Circuit de Saint-Démet inscrit au PDIPR  
ne figurant pas sur le projet de PLU

POULDREUZIC

GUILER-SUR-GOYEN

LANDUDEC

Plouzévet

la Trinité

Lezavros

Moulin de Keriniec

Moulin de Crémencec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec

Moulin de Keriniec



# Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

## Commune de Plozévet

CONSEIL  
GÉNÉRAL  
**Finistère**  
*Penn-ar-Bed*



0 500 1 000  
Mètres

Itinéraires inscrits au PDIPR



Monsieur le Maire  
Mairie de Plozévet  
14, rue Jules Ferry  
29710 Plozévet

Pont-l'Abbé, le 18 septembre 2012

**Objet : Transmission de l'avis sur le projet de PLU de Plozévet**

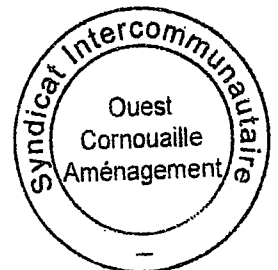
Monsieur le Maire, *Monsieur le Maire,*

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération relative à l'avis du SIOCA concernant le projet de PLU de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du SIOCA,

Jos LE GALL *le*



# Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Convoqué par lettre datée du 21 août 2012, le comité du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni au siège de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden à POULDREUZIC

**le lundi 27 août 2012 à 18 heures 30**

sous la présidence de Monsieur Jos LE GALL

Etaient présents :

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE DOUARNENEZ**  
MM. BERNARD & LE GALL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT PAYS BIGOUDEN**  
MM. CANEVET, CARADEC & JOLIVET

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD**  
Mme BOURHIS et MM BRUNOT, CARIOU, GUICHAOUA & LE DREAU

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN**  
MM. DONNART & GUEGUEN

Absents excusés : MM KERVOALEN, COUÏC, GAONAC'H & LE CORRE

Secrétaire de séance : M. LE DREAU L.

Assistaient également à la réunion : Mmes ANSELLEM, FEAT, MARZIN, KEROUEDAN, COIC, LEPROUST & M.PLOUZENNEC

---

**Objet : Avis sur la révision du PLU de PLOZEVET**

---

Date d'affichage : 21 août 2012  
Date de la convocation : 21 août 2012

Nombre de délégués :  
En exercice : 22  
Présents : 12  
Votants : 12

# **SYNDICAT INTERCOMMUNAUTAIRE OUEST CORNOUAILLE AMENAGEMENT**

COMITE SYNDICAL du 27 août 2012

---

**OBJET : Avis sur le projet de PLU de PLOZEVET arrêté le 19 juillet 2012**

---

Par courrier en date du 14 août 2012, la commune de Plouzévet a adressé pour avis au SIOCA un exemplaire du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Mme Annie MARZIN, adjointe à l'urbanisme à Plouzévet et Pierre PLOUZENNEC, Maire, présentent le projet.

Il est souligné que la révision du PLU de Plouzévet et les travaux d'élaboration du SCoT ont été concordants afin de permettre la prise en compte des orientations du schéma dans le PLU.

La commune n'a retenu qu'un village en dehors du bourg, Pors Poulhan. Il existe par ailleurs des zones U où les extensions sont possibles en densification (UHc). Des précisions sont apportées sur les surfaces concernées et qui se traduisent par une baisse sensible des terrains urbanisables (entre NA et AU). La zone ultra-littorale est préservée.

Une question est posée sur la capacité d'accueil ; la commune précise que l'objectif est d'atteindre 3.500 habitants, soit une augmentation de 500 habitants. La surface moyenne des terrains à construire est de l'ordre de 700 m<sup>2</sup>.

M. LE GALL constate la cohérence avec les orientations du SCoT ouest Cornouaille en cours d'élaboration. Il souligne que la commune a également mis l'accent sur la mixité sociale en déterminant un pourcentage de logements sociaux dans les opérations d'aménagement.

Le comité considère :

- Que le projet présenté n'est pas contraire aux objectifs de développement durable qui s'imposent aux SCoT ;
- Qu'il ne contrarie pas les grands équilibres entre les espaces agricoles et urbains.

Il émet la réserve suivante :

- Le PLU pourrait davantage faire référence à la trame verte et bleue dans sa présentation.

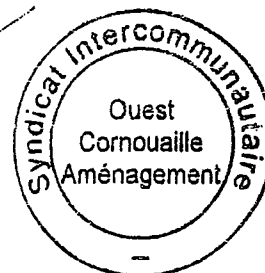
Après en avoir délibéré, le Comité Syndical

DECIDE D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU de PLOZEVET assorti de la réserve citée ci-dessus.

Adopté à l'unanimité.

Pour extrait conforme,  
Le Président,

Jos LE GALL





M. le Maire  
Mairie  
29710 PLOZEVET

*Pouldreuzic, le 30 octobre 2012*

**Objet : Adoption du PLU de Plozévet – révision du zonage d’assainissement**

*Dossier suivi par : Patrick DANARD*

*Réf. : DP 119*

Monsieur le Maire,

Je vous fais parvenir nos remarques concernant la partie assainissement de votre projet de Plan Local d’Urbanisme, que vous nous avez fait parvenir pour avis.

Jusqu’à présent, nous avons décidé par délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2007 que les communes conservaient la compétence de détermination du zonage d’assainissement, la Communauté de Communes n’étant pas compétente en matière d’urbanisme.

Suite à plusieurs jurisprudences et à une remarque de la Chambre Régionale des Comptes, le Conseil Communautaire a acté lors du conseil du 26 septembre 2012 qu’il appartenait désormais à la Communauté de Communes, compétente en assainissement collectif et non collectif, de déterminer le zonage d’assainissement.

C’est pourquoi il appartient à la Communauté de Communes de faire procéder à la révision du zonage d’assainissement collectif de votre commune, dans le cadre de l’évolution de votre PLU.

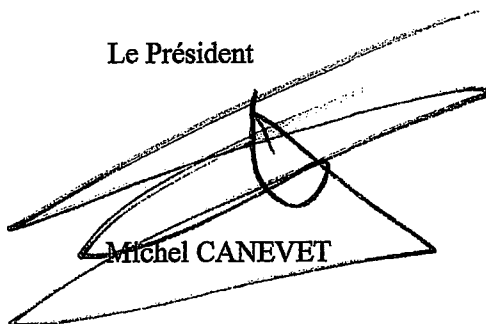
En l’état, votre proposition de zonage n’amenait pas de remarques importantes de notre part, en dehors :

- De corrections techniques à apporter, pour intégrer les conséquences du tracé réel de la canalisation de liaison Pouldreuzic / Plozévet et de l’extension de réseau qui en a résulté (secteur Kermao et entrée du bourg sur la RD2) ;
- De la nécessité d’intégrer les remarques de l’ARS concernant l’assainissement ;
- De notre réserve sur la nécessité de raccorder certaines habitations, au nord-est du réseau existant de La Trinité, et sur les secteurs de Menez Kerguelen et de la rue de la Garenne. L’aptitude des sols des terrains éventuellement reclassés en assainissement non collectif devrait alors être revue.

Sans préjuger du résultat de l'étude, la Communauté de Communes pourrait adopter le nouveau zonage lors du Conseil Communautaire du 19 décembre prochain, puis le passer en enquête publique, conjointement avec votre enquête publique concernant votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président



Michel CANEVET



**Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat**

**Finistère**

**Développement  
Economique**



Monsieur Le Maire  
de PLOZEVET  
14, rue Jules Ferry  
29710 PLOZEVET

N/REF. DE/YLM/AR/171  
QUIMPER, le 11 septembre 2012

Monsieur Le Maire,

Nous avons bien reçu le dossier de projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La Chambre de Métiers & de l'Artisanat du Finistère vous informe qu'elle émet un avis favorable à ce projet.

Veillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

LE PRESIDENT,



Michel GUEGUEN.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DU FINISTÈRE**

Siège : 24, route de Cuzon - 29196 Quimper Cedex - Tél. : 02 98 76 46 46 - Télécopie : 02 98 95 86 41  
5 rue, J. Daguerre - 29850 Gouesnou - Tél. : 02 98 02 73 55 - Télécopie : 02 98 41 46 06  
Rue Jean Monnet - B.P. 136 - 29833 Carhaix-Plouguer Cedex - Tél. : 02 98 99 34 10 - Télécopie : 02 98 99 34 19  
Rue J.F. Périou - Z.A.C. de la Boissière - 29600 Morlaix - Tél. 02 98 88 13 60 - Télécopie : 02 98 63 45 32  
Site internet : [http:// www.cma29.fr](http://www.cma29.fr) - Siret : 18290017500015 - APE 9411 Z

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.





**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
FINISTÈRE

Siège Social  
5, allée Sully  
29322 QUIMPER cedex  
Tél. 02 98 52 49 49 - Fax 02 98 52 49 90  
Email : [accueil@finistere.chambagri.fr](mailto:accueil@finistere.chambagri.fr)



à **Monsieur Le MAIRE  
MAIRIE**

**14, Rue Jules Ferry**

**29710 PLOZEVET**

**Objet : Commune de PLOZEVET  
Révision du Plan Local d'Urbanisme**

*Dossier suivi par Anne CASTEX*  
☎ 02 98 52 49 51

QUIMPER, le 26 septembre 2012

Monsieur Le Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 19 juillet 2012.

**Concernant les surfaces ouvertes à l'urbanisation**

Nous relevons une diminution notable des surfaces à urbaniser par rapport au POS. 33 hectares sont maintenus en densification de l'urbanisation, contre 140 hectares en NA au POS. Depuis 20 ans, 50 hectares ont été urbanisés.

Par conséquent, si vous réduisez de façon importante les surfaces ouvertes à l'urbanisation, vous maintenez un rythme de construction similaire à celui pratiqué en moyenne les années passées.

Nous regrettons le manque de précision sur les prévisions d'accueil de population, le nombre de logements envisagé, la densité moyenne fixée, et la déduction de la surface à urbaniser.

Les densités des projets urbains ne sont abordées que dans les orientations d'aménagement, zone par zone. Ceci ne facilite pas la lisibilité du PLU.

La moyenne des opérations avoisine les 10 logements par hectare, ce qui nous semble particulièrement peu dense, et ne sera sans doute pas compatible au SCoT du SIOCA en cours d'élaboration.

**Concernant la prise en compte des activités agricoles**

Nous relevons que le projet présente, pour chaque zone ouverte à l'urbanisation, le détail de l'impact agricole : surface exploitée, type de culture...

Votre PLU est le premier que nous examinons qui présente ces éléments, comme le prévoit le Grenelle de l'environnement. Ces éléments participent à une bonne prise en compte des enjeux agricoles.

Il ressort que 9 ha exploités par l'agriculture sont concernés par des projets d'urbanisation. Nous rappelons que dans ce cadre, les exploitants titulaires d'un bail, doivent être indemnisés comme le prévoit le protocole d'indemnisation relatif aux expropriations du 5 octobre 2009.

.../...

### **Concernant la prise en compte de l'environnement**

Nous partageons l'inventaire des zones humides et des talus réalisés avec une bonne participation des agriculteurs. Nous regrettons toutefois que la distinction Nzh et Azh n'aie pas été retenue, comme le recommande le SAGE.

Nous vous indiquons que la réglementation liée aux zones humides, dans un PLU, ne doit s'appliquer que pour les travaux ou installations relevant du code de l'urbanisme, dans ce cadre, les dépôts ou créations de plan d'eau ne sont pas systématiquement concernés.

### **Concernant le règlement de la zone Agricole**

Nous relevons la possibilité d'implanter des installations de production d'énergie renouvelables. Nous rappelons de la position défavorable de l'Etat et de la profession agricole à l'échelle régionale sur les centrales solaires au sol en zone agricole, celles-ci étant incompatibles avec la vocation de la zone.

La rédaction encadrant les logements de fonction nous semble particulièrement stricte : aucun nouveau logement n'est autorisé s'il existe déjà un logement sur le site. Nous comprenons la nécessité d'encadrer cette dérogation. Il nous semble toutefois que justifier la nécessité d'un nouveau logement au cas par cas correspond mieux à la réalité. Notons que les sociétés peuvent présenter plusieurs sites d'exploitation avec différents élevages.

Les constructions autorisées pour les activités équestres doivent être limitées aux activités professionnelles.

Concernant les zones Aa, où les constructions agricoles sont interdites, nous partageons l'avis qu'il ne serait pas opportun de créer de nouveaux sièges d'exploitation à proximité des zones urbanisées. En revanche, nous ne souhaitons pas présenter ces zones comme les futurs secteurs à urbaniser, afin d'éviter les phénomènes spéculatifs.

### **Concernant l'application de la loi Littoral**

Même si la production de légume a été abandonnée sur ce littoral, l'historique montre un fort potentiel pour ces productions sur le secteur appelé « la ceinture dorée ». Cet élément plaide pour un maintien en zone Agricole de ces surfaces en raison du potentiel agronomique notable.

Nous recensons 3 exploitations situées dans l'Espace Proches du Rivage en production de volailles, bovins lait et légumes.

Nous proposons de justifier, pour ces exploitations, des espaces de développement pour leur nécessaire évolution. Pour exemple, la SCEA de KERVELEN a un projet de hangar à fourrage au sud des bâtiments actuels.

Espérant que vous serez en mesure de prendre en compte ces observations,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,  
Jacques JAOUEN

L'Elu Référent Territoire,  
Jean-Michel LE BRETON



## COMMUNE DE PLOZEVET

### Révision du Plan Local d'Urbanisme

#### COMPTE-RENDU de la réunion du 21 février 2013

#### **ORDRE DU JOUR : Bilan des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de PLU**

Ont participé à la réunion :

- M. PLOUZENNEC, Mme MARZIN, M. YANNIC, M. JAFFRY, Mme DIASCORN, M. GOURMELIN, M. OLIVIER, M. GOUESSE, Mme LE BRAS, Elus de Plozévet
- Mme BODERE – LE LAY, DDTM du Finistère
- Mme PARISOT, CG29 Douarnenez
- M. CATHELAIN et M. SCOUARNEC, STAP
- Mme GOURLAOUEN, Maire de Pouldreuzic
- M. DANARD et M. KERSUAL, CCHPB
- M. MARGER, OUESCO
- Mme LEPROUST, SIOCA
- Mme CASTEX, Chambre d'Agriculture
- Mme PAGET-BLANC, Géolitt

Personnes excusées : Mme LAGREE ARS, M. BUISSON Natura 2000 Pays Bigouden, Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

Mme PAGET-BLANC introduit la réunion en précisant que la priorité est de faire le point sur les remarques de fond, susceptibles de modifier le projet de PLU. Les remarques d'ordre plus techniques seront étudiées ultérieurement.

#### PHASAGE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Remarque de la préfecture du Finistère : « Dans le projet de PLU, l'effort de réduction des consommations foncières de la commune de Plozévet n'est pas établi notamment en terme de densité. En outre, en l'absence de phasage de l'urbanisation nouvelle (80% des zones futures d'urbanisation classées en 1AU), le projet n'est pas garant d'une consommation progressive et maîtrisée de l'espace. »

La commune de Plozévet souhaite revoir le phasage du développement urbain, afin de permettre un développement plus progressif et plus maîtrisé. **La commune modifiera son PLU dans ce sens, en classant des zones 1AUh en 2AUh, de préférence celles situées en périphérie du tissu urbain pour privilégier la densification, à moyen terme.**

#### DENSITE

Remarque de nombreuses personnes publiques associées : objectifs de densité peu lisibles et objectifs peu ambitieux par rapport à la fourchette identifiée dans le projet de SCOT de l'Ouest Cornouaille.

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille est un projet non validé. Il convient donc de garder une certaine prudence sur la transposition des dispositions actuelles du projet.

Le projet de SCOT indique deux types de densités : l'une concerne les opérations dans l'enveloppe urbaine (densification) = 22 logements/ha et l'autre concerne les opérations en extension urbaine = de 16

à 18 logements/ha pour Plouzévet. Ces densités sont nettes, c'est-à-dire qu'elles ne comprennent pas les espaces publics hors lots privatifs : voirie, espaces verts, ... Si l'on transforme les densités nettes réservées aux opérations en extension urbaine en densité brute (surface réellement consommée par l'urbanisation) :

$$\begin{aligned} & 16 \text{ à } 18 \text{ logements/ha en densité nette} \\ & + 30\% \text{ pour les voiries, espaces verts, ...} \\ & = 12/13 \text{ logements/ha à } 14 \text{ à } 15 \text{ logements/ha en densité brute} \end{aligned}$$

Mme CASTEX précise que, lors du passage en CDCEA, les représentants du SCOT ont présenté les densités comme « semi-nettes », c'est-à-dire incluant déjà une proportion d'espaces publics. Il conviendrait donc de ne pas multiplier par 30%, pour obtenir les densités brutes, mais plutôt par 15%. Mme LEPROUST clarifiera ce point et apportera des précisions à la commune.

Mme BODERE-LE LAY indique que les objectifs de densité ne sont pas suffisamment clairs et expliqués dans le PLU et qu'il convient également de mettre en avant certaines opérations génératrices de densité comme celle de l'écoquartier.

Mme BODERE-LE LAY indique qu'à son sens, pour être recevable, le projet de PLU de Plouzévet doit s'inscrire dans la fourchette de densité affichée dans le projet de SCOT.

M. DANARD signale qu'il existe des contraintes techniques à la densification à Plouzévet, notamment avec la capacité limitée de la station (dont une part importante est réservée à Capitaine Cook). Il précise le nouveau projet de zonage d'assainissement a été étudié avec cette contrainte. A Plouzévet, il n'y aura plus ou quasiment plus d'extension de réseaux. Les élus considèrent qu'il est regrettable que le SCOT ne tienne pas compte de ces contraintes.

**Sur la forme, les objectifs de densité seront mieux expliqués et plus explicites dans les documents du PLU. Sur le fond, les objectifs de densité seront plus en lien avec les fourchettes de densité identifiées dans le projet de SCOT.**

## **ASSAINISSEMENT**

Remarques de la préfecture du Finistère : « Documents relatifs aux études de sols à remplacer (une partie des données de 1997 étant erronée) et à compléter » - « Plusieurs parcelles vierges en zone Uhc à Ménez Gored, au Lésavrec, à Keristin (St Démet), à Lesneut, ainsi qu'une partie de la zone 1AUh1 n'ont pas été intégrées dans l'étude de sol » - « Trois parcelles classées Uhc à Kermenguy, Kerongard-Divisquin et Scantourec inaptes à l'infiltration des eaux usées sont à extraire des zones constructibles »

**Suite à une évolution de compétence, la communauté de communes du Haut Pays Bigouden est désormais le maître d'ouvrage de l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement liée au PLU. La communauté a repris l'ensemble des éléments déjà produit par la commune, pour les revoir, les actualiser et les compiler dans un seul et unique document, en tenant compte de l'avis de la préfecture. La nouvelle étude de zonage d'assainissement sera validée en mars 2013 par le conseil communautaire.**

Les élus s'interrogent sur le classement des parcelles inaptes à l'infiltration des eaux usées à l'échelle de Kerongard et de Kermenguy. A Scantourec, les parcelles concernées seront exclues de la zone Uhc. Mme BODERE-LE LAY indique qu'il est possible d'envisager un classement en zone Uhc avec une trame précisant que les terrains sont inaptes à l'infiltration des eaux usées, dans la mesure où cette solution reste très ponctuelle.

## **EAU POTABLE - FORAGE DE KERLOSQUET**

---

Remarque de la préfecture du Finistère : « En revanche, bien que le forage de Kerlosquet ne dispose pas de DUP, il est indispensable de prendre en compte les avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique émis les 31 juillet 2006, 24 novembre 2011 et 11 avril 2012. Ainsi, l'ensemble des parcelles constituant le périmètre A devra être classé en zone naturelle indiquée « p » et les zones correspondant au périmètre B seront classées dans les différents zonages indiqués « p ».

**La commune de Plozévet ne souhaite pas traduire le périmètre de protection du futur forage de Kerlosquet, tant que l'arrêté du Préfet n'est pas pris. Quand l'arrêté préfectoral sera pris, la commune intégrera ce périmètre dans son PLU et fera une mise à jour des servitudes d'utilité publique.**

Mme BODERE-LE LAY précise qu'il s'agit d'une demande des services de l'Etat, mais que cela ne remet pas en cause la légalité du PLU.

## **EAU PLUVIALE**

---

Remarque de la préfecture du Finistère : « Il serait opportun que la commune de Plozévet établisse un zonage relatif à la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales précisant les mesures de limitation de l'imperméabilisation, les modes de collecte, de maîtrise de débit, de stockage, et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. »

**La commune de Plozévet souhaite développer une gestion plus globale des eaux pluviales et se lancer dans l'élaboration d'une étude spécifique. Pour autant, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche globale à l'échelle du SAGE Ouest Cornouaille. La structure du SAGE est en cours de réflexion sur le sujet et proposera, dans les mois à venir, une méthode d'accompagnement pour une démarche commune à l'échelle du SAGE.**

## **LOI LITTORAL**

---

### **Pors Poulhan/Village**

Remarque de la préfecture du Finistère : « Identifier le secteur de Pors Poulhan comme un village au sens de la loi Littoral paraît juridiquement fragile. »

Mme BODERE-LE LAY indique que, sur la commune de Plouhinec, Pors Poulhan n'est pas identifié comme un village. Il donc difficilement imaginable que Plozévet envisage un classement différent. De plus, les « lieux de vie locale » se trouvent à Plouhinec et il existe une réelle coupure d'urbanisation (vallée) entre les deux communes. Elle conseille, à la commune, de qualifier l'entité « d'espace urbanisé présentant une densité significative de constructions ». Elle ajoute que les projets de constructions envisagés à cette échelle (avec la suppression de la zone 2AUh) peuvent être assimilés à de la densification.

**La commune déclare que l'enveloppe d'urbanisation sera revue avec la suppression de la zone 2AUh, et le changement de classement de la zone 1AUh12 en 2AUh. En revanche, la commune considère regrettable de ne pas qualifier Pors Poulhan de village.**

Mme BODERE-LE LAY souligne qu'il aurait été intéressant que le SCOT précise la liste des entités qui pourraient être qualifiées d'agglomération et de village au sens de la loi Littoral. Mme LEPROUST précise que cette hypothèse a, a priori, été exclue.

**Kervouëret Huella, St Démet, Ménez Quédrec, Kerongard Divisquin, Lesneut/Hameaux**

Remarque de la préfecture du Finistère : « Plusieurs secteurs classés en Uhc n'ont pas les caractéristiques d'un «hameau» au regard de la loi Littoral: Kervouëret Huella, Saint Démet-Kéristin, Ménez Quédrec, le Nord de Kerongard Divisquin, Lesneut en limite avec Pouldreuzic. »

**La commune de Plozévet considère que les possibilités de construction au niveau de St Démet, Kerongard-Divisquin et de Lesneut sont à maintenir. En revanche, pour les entités présentant un nombre peu important de constructions et/ou présentant une structure bâtie très linéaire pour être qualifiée de hameau au sens de la loi Littoral, la commune envisage un reclassement en zone Nh ou Nr. Il s'agit de Kervouëret Huella et Ménez Quédrec.**

Mme BODERE-LE LAY maintient son avis sur St Démet, Kerongrad et Lesneut. Les élus de Plozévet et de Pouldreuzic indiquent qu'il existe des constructions de part et d'autre de la voie. Mme BODERE-LE LAY réétudiera le cas de Lesneut.

**Espaces proches du rivage**

Remarque de la préfecture du Finistère : « La délimitation des espaces proches doit être cohérente avec celle des communes limitrophes et celle prévue dans le projet de SCoT. Sur ce point, il conviendra de revoir celle située en continuité de Plouhinec. »

**Après vérification, la commune ne trouve pas d'incohérence entre la limite des espaces proches entre Plozévet et Plouhinec.**

Mme BODERE-LE LAY réétudiera ce point.

Remarque de la chambre d'agriculture : « Pour les 3 exploitations situées dans les Espaces Proches du Rivage, justifier des espaces de développement pour leur nécessaire évolution. »

**La commune indique qu'il n'existe qu'une exploitation, dans les espaces proches du rivage, à Porsambréval. Cette exploitation possède un deuxième site en dehors des espaces proches. Dans ce cas, Mme CASTEX indique qu'il n'est pas nécessaire de matérialiser des espaces de développement, dans le PLU, pour cette exploitation (pas de projet envisagé d'évolution).**

**Bande des 100 mètres**

Remarque de la préfecture du Finistère : « Les deux zones Uhc au Gored situées en partie dans la bande des 100m et à proximité des espaces remarquables mériteraient un classement en N afin d'éviter toute nouvelle construction, dans un souci de cohérence avec l'orientation du PADD de « supprimer les zones constructibles dispersées à proximité du rivage ». De plus ces secteurs ne sont pas constitutifs « d'espace urbanisé » compte tenu du nombre et d'une densité insuffisamment significative de constructions. »

**Pour une meilleure traduction des dispositions de la loi Littoral et en logique avec la volonté affichée dans le PADD, la commune modifiera les deux zones Uhc identifiées au niveau du secteur du Gored, en zone N (dans la bande des 100 mètres) ou Nh/Nr (en dehors de la bande des 100 mètres).**

### **Espaces remarquables en mer**

Remarque de la préfecture du Finistère : « La commune de Plozévet a fait le choix de classer l'ensemble de son espace maritime en espaces remarquables (Ns). Seule une partie au sud de la commune est concernée par le site Natura 2000 de la baie d'Audierne. En effet, le rapport de présentation (page 69) est insuffisant quant à la justification du classement en espaces remarquables du Domaine Public Maritime (DPM), hors site Natura 2000, au regard de l'intérêt écologique des sites, conformément à l'article L146-6 du code de l'urbanisme. »

**La commune de Plozévet souhaite reconsidérer le classement de l'espace maritime, en classant en espaces remarquables au titre de la loi Littoral uniquement les espaces ou milieux tels que les définissent les articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, à Plozévet, seront classés en espaces remarquables les espaces maritimes compris dans le site Natura 2000 et l'estran. Le reste du plan d'eau sera exclu des espaces remarquables et classé en zone Nm.**

### **SECTEUR DE LA TRINITE**

Remarque de la préfecture du Finistère : « le STAP (Service territorial de l'architecture et du patrimoine) a émis quelques remarques au sujet des abords de la chapelle de la Trinité, classée au titre des monuments historiques depuis le 22 juillet 1914. A l'écart du bourg, elle est entourée de quelques rares constructions en pierres et de terrains d'une grande qualité paysagère qui permettent des vues sur l'édifice. Il conviendrait de préserver un écrin paysager autour du monument en interdisant toute constructibilité sur certaines parcelles (n°1401,59,460,461,462,463).»

**Les parcelles 1401, 59,460, 462 sont déjà urbanisées et correspondent à deux terrains de foot. Après discussion avec les représentants du STAP, il est convenu de maintenir une vue vers la chapelle, les parcelles 461 ET 463 seront reclassées en Ue.**

### **ZONES HUMIDES**

Remarque de la chambre d'agriculture : « Un regret qu'une distinction Nzh et Azh à l'échelle de la traduction de l'inventaire des zones humides ne soit pas fait. »

**La commune souhaite revoir le classement des zones humides et distinguer les zones Nzh et Azh ou de faire une trame.**

M. MARGER indique qu'il est important de pouvoir identifier l'intégralité de l'inventaire des zones humides sur le document d'urbanisme. Mme BODERE-LE LAY précise que l'identification des zones humides en espaces remarquables au titre de la loi Littoral (zones Ns) n'est pas nécessaire, étant donné la réglementation stricte exigée par le code de l'urbanisme. M. MARGER signale que cela peut être gênant dans la mesure où la traduction de l'inventaire ne sera pas complet.

**Au final, il est décidé de maintenir un zonage zh et de faire une distinction entre les zones A et N, sans pour autant changer les dispositions permettant la protection de ces milieux, qu'on soit en zone A ou N.**

### **TRAME VERTE ET BLEUE**

Remarque de la préfecture du Finistère et du SIOCA : « Ces trames vertes et bleues auraient pu être illustrées dans le rapport de présentation par une carte schématique représentant les principaux corridors. En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme issu du décret du 29 février 2012, les

espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue doivent apparaître sur les documents graphiques du règlement. Il conviendra donc de compléter le document graphique en ce sens en matérialisant l'intégralité de la trame verte et bleue (par exemple par un zonage indicé). »

**La commune de Plozévet souhaite inscrire des compléments concernant la trame verte et bleue dans son PLU. Les explications complémentaires concernant la trame verte et bleue dans le rapport de présentation seront fournies et la traduction de cette trame sur les documents graphiques du PLU sera matérialisée.**

## **ZONES AGRICOLES**

---

### **Logements de fonction des agriculteurs**

Remarque de la chambre d'agriculture : « La rédaction encadrant les logements de fonction semble particulièrement stricte : aucun logement n'est autorisé s'il existe déjà un logement sur le site. »

**La règle sera assouplie, notamment pour permettre les logements de fonction dans le cadre de regroupement d'exploitants sur un même site (GAEC, ...).**

### **Zones Aa**

Remarque de la chambre d'agriculture : « Zones Aa : nous ne souhaitons pas que ces zones soient présentées comme les futurs secteurs à urbaniser afin d'éviter les phénomènes spéculatifs. »

**Les zones Aa seront supprimées et seront transformées en zone A, afin d'éviter toute tentative de spéculation.**

## **ZONES NATURELLES**

---

Remarque de la préfecture : « La zone N constitue, par définition, un espace à préserver et doit être traitée en tant que tel. Les possibilités d'évolution des constructions existantes doivent donc demeurer marginales dans cet espace et être réservées aux secteurs Nr ou Nh spécialement délimités et destinés à traiter ce type de situation. Le règlement de la zone doit être corrigé en ce sens (revoir les dispositions des zones N et Np page 60). »

**La méthode de zonage des constructions situées en zone N va être modifiée. L'ensemble des constructions existantes situées au delà de la bande des 100 mètres sera classé en zones Nh ou Nr. Les constructions existantes dans la bande des 100 mètres resteront en Ns ou N.**

Par ailleurs, suite à une jurisprudence récente, la méthode de zonage des constructions appartenant à des tiers dans les espaces agricoles sera revue. Les zones Nh et Nr dans l'espace agricole seront transformées en zones Ah et Ar. Les dispositions du règlement demeureront inchangées. Cette demande de modification sera signifiée, par la commune, au moment de l'enquête publique.

## **SECTEURS DE MENEZ GURE-SCANTOUREC-BELLEVUE**

---

Remarque de la préfecture : « Plusieurs zones urbaines apparaissent trop généreuses. Les limites de la zone Aa à Ménez Guré devront être étendues pour y intégrer des terrains non-urbanisés classés en zones U. Certains terrains non construits au nord de Bellevue devront être exclus également de la zone Uhc.



Le nord de la zone Uhc à Scantourec mériterait un classement AU avec des orientations d'aménagement et de programmation, afin de mieux maîtriser l'urbanisation diffuse du secteur. »

Le PLU de Plozévet a déjà fait de nombreux efforts en matière de réduction des zones urbaines ou constructibles par rapport au POS en vigueur. Pour les trois secteurs concernés, il s'agit d'espaces urbanisés, certes de façon lâche, mais qui ne présentent pas d'autre potentiel, en termes agricoles ou naturels. De plus, depuis l'arrêt du PLU, des nouvelles demandes d'urbanisme (permis ou CU) sont venus renforcer le caractère urbain de ces secteurs.

Mme BODERE-LE LAY propose a minima de faire des efforts au niveau de Bellevue, en supprimant les espaces non bâtis au Nord-Est de la zone constructible.

**Pour le secteur de Bellevue, la commune accepte la modification.**

**En revanche pour le secteur de Méné Guré, compte tenu de la configuration sur le terrain, il apparaît difficile de modifier la zone A.**

**Pour Scantourec, compte tenu des permis déjà accordés, il apparaît également difficile de modifier le zonage.**



Signé M. PLOUZENNEC  
Maire de PLOZEVET