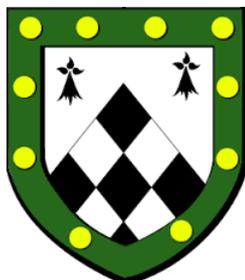


ENQUÊTE PUBLIQUE



COMMUNE DE PLEUVEN

Finistère

4 – Avis des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées sur le PLU arrêté par le conseil municipal

Arrêt en CM du : 18 septembre 2017



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Pôle Aménagement et Territoire de
l'Arrondissement de Quimper

Affaire suivie par : Stéphane Le Yeuc'h

Tél : 02.98.76.50.79

Fax : 02.98.76.50.24

Courriel : stephane.le-yeuch@finistere.gouv.fr



Quimper, le

- 2 FEV. 2018

Le Préfet du Finistère
à
Monsieur le maire de Pleuven
Mairie
24, Le Bourg
29170 PLEUVEN

Objet : Commune de PLEUVEN – Projet de PLU arrêté

PJ : Rapport d'analyse

Par délibération du 18 septembre 2017, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis le dossier correspondant. Le dossier a été reçu complet en préfecture du Finistère le 07 novembre 2017.

J'ai bien noté que la municipalité n'a pas opté pour un contenu modernisé du PLU sur la base des dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Conformément aux modalités d'association de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme dans le Finistère, j'ai demandé aux services de l'État associés à cette procédure de me faire connaître leurs observations sur le projet. Vous en trouverez, ci-joint, la synthèse.

Au terme de l'analyse, le projet de PLU arrêté apparaît globalement cohérent et respectueux des principes fixés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. Toutefois, le document présenté devra être précisé, complété, voire corrigé sur la base des observations émises dans la synthèse jointe, et notamment sur les points suivants :

➤ Etallement urbain :

Les périmètres des zones d'extension de l'habitat devront être reconsidérés :

- . pour préserver la coupure d'urbanisation (route de Kerguidal) entre les espaces urbanisés de manière à limiter le développement urbain linéaire le long des axes routiers, coupure par ailleurs identifiée au projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- . pour garantir l'équilibre entre extensions urbaines et maintien des activités agricoles, en évitant le rapprochement d'habitation des bâtiments d'élevage, l'enclavement de parcelles agricoles et le changement de destination de bâtiments à proximité d'exploitations agricoles.
- . pour la préservation des paysages et du patrimoine (site classé du château de Cheffontaines).

➤ Risques naturels :

Les périmètres des zones d'aléas (zones basses exposées au risque de submersion marine) devront être précisément reportés sur les documents graphiques et il convient de définir de façon cohérente les zonages relatifs aux constructions vulnérables.

➤ Consommation foncière :

Il convient de lever les incohérences relevées entre les différents chiffres annoncés dans le rapport de présentation.

Sous réserve de la prise en compte de ces éléments avant l'adoption définitive du PLU, j'émet un avis favorable et vous invite à soumettre le document à l'enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


Alain CASTANIER

PRÉFET DU FINISTÈRE

Révision générale du plan local d'urbanisme de Pleuven

Consultation des personnes publiques associées
sur le projet arrêté le 18 septembre 2017

Rapport d'analyse des services de l'État

PRÉAMBULE

Par délibération du 18 septembre 2017, le conseil municipal de PLEUVEN a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) dont la révision a été engagée le 04 juillet 2011.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), le préfet a reçu le projet de PLU arrêté le 07 novembre 2017 pour avis, qui sera joint au dossier soumis à enquête publique.

Élaboré sur la base des observations des différents services de l'État, le présent rapport examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard :

- des enjeux stratégiques issus du Grenelle de l'Environnement (loi ENE du 12 juillet 2010) ;
- des enjeux relatifs à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la lutte contre l'étalement urbain, issus des lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) ;
- de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 procédant à la modernisation du contenu du PLU.

Il s'agit pour l'État de s'assurer que le projet ne comporte pas d'orientations ou de règles de nature à compromettre l'application d'une politique nationale. Cette analyse est en outre complétée par des commentaires et recommandations sur la composition et l'expression juridique du projet de PLU, visant en particulier à faciliter l'appropriation du document et des règles qu'il comporte par la population et les services qui seront en charge de son application, ainsi qu'à garantir la sécurité juridique des actes délivrés sur son fondement.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF le 11 janvier 2018 au titre des dispositions de l'article L.151-12 du CU. La commission a émis un avis favorable et le PLU devra prendre en compte les observations émises par cette instance sur les dispositions du règlement des zones A et N .

Concernant la modernisation du contenu du PLU sur la base du décret susvisé la commune n'a pas opté pour intégrer un contenu modernisé à son PLU compte tenu de l'état d'avancement de la procédure à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance et du décret.

Cet avis analyse en outre la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le SCoT de l'Odet. Le projet de PLU a été établi à l'horizon 2031, soit 15 ans.

1 - COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER

Le dossier de PLU transmis par la commune comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement (graphique et écrit) et des annexes conformément aux dispositions de l'article L.151-2 du CU.

Observations sur le PADD

Le PADD débattu en conseil municipal du 13 juin 2016 définit les orientations générales des différentes politiques énoncées à l'article L.151-5 du CU. Conformément à cet article, il fixe des objectifs chiffrés à l'horizon 2031 : consommation foncière de 17 à 19 ha pour la production de logements en fonction de la densité moyenne de 14 lgts/ha (pouvant être ventilés selon les caractéristiques urbaines des différents pôles urbanisés du territoire) pour produire 375 logements. Il prévoit d'affirmer la centralité de l'agglomération du bourg (au sein et en périphérie) et d'assurer un développement mesuré des autres pôles urbanisés du territoire.

Le PADD paraît globalement cohérent avec les objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du CU, et avec ceux du SCoT.

2 - ANALYSE THÉMATIQUE DU CONTENU DU PLU

2-1 - Consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain

a) Habitat et logements :

La commune a retenu dans son PADD une croissance démographique annuelle de 1,05 % pour atteindre une population de 3284 habitants à l'horizon 2031 (2808 habitants en 2016), soit 476 habitants supplémentaires sur une période de 15 ans (2016 à 2031). Elle retient ainsi un taux optimiste correspondant à une croissance qu'elle qualifie « *d'hypothèse démographique médiane* », supérieure à celle enregistrée au cours de la période de 2008 à 2013 (0,70%), en référence à la très forte croissance constatée sur la période entre 1968 et 2008.

Elle en déduit une production de 386 logements sur 15 ans (soit 25 à 26 logements/an) :

- en appliquant un taux de desserrement des ménages en 2031 de 2,15 personnes (2,35 en 2016) / logement (légèrement plus faible que celui de la communauté de communes du Pays Fouesnantais : 2,18 en 2016) ;
- en conservant le même taux de résidences secondaires (peu élevé : 6,20 % contre 29 % à l'échelle inter-communale)
- En comptant sur la remise sur le marché de quelques logements vacants (le taux de la vacance immobilière - 8,60% étant plus élevé que la moyenne départementale - 7,50%).

Cette prévision apparaît cohérente avec l'objectif du PADD mais légèrement supérieure aux chiffres du SCoT de l'Odet (environ 22 à 25 logements/an déduit par extrapolation de l'objectif global de production de logement pour la CCPF) et du PLH du Pays Fouesnantais (23 logements/an).

Le rapport de présentation (p. 156) fait apparaître une consommation foncière de 24,80 ha pour cette production de logements (renouvellement urbain, densification et extension urbaine), par application de la fourchette de densité brute moyenne visée (14 logements / ha). Au final, le projet de PLU affiche 15,40 ha en extension urbaine (zones 1AUhb, 1AUhbc, 1AUhbp et 2AUh – cf. tableau des surfaces p. 235).

- Le projet de PLU fait la synthèse de l'étude des potentiels fonciers (p.174 à 180 du rapport de présentation) concernant la densification spontanée, la disponibilité d'îlots, le renouvellement urbain et l'extension urbaine, au regard de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme. Il retient un potentiel théorique de 51 % dans l'agglomération du bourg sans toutefois clairement préciser ce qui relève du renouvellement urbain et des dents creuses. Il conviendra de compléter l'analyse.

Par ailleurs, pour plus de clarté du document, il importe de rectifier les nombreuses incohérences des chiffres annoncés dans le rapport de présentation (p. 182, 183 et 235) relatifs à la consommation foncière notamment en extension urbaine.

b) Activités économiques et équipements

- Activités économiques :

Le PLU prévoit l'extension de deux secteurs d'activités économiques sur des surfaces de 2,63 ha en 1AUi à « Coat Menhir » et de 5,17 ha en 1AUvd à « Kérambris » (le pôle intercommunal de valorisation des déchets en pointe pour le recyclage et l'insertion handicap). Ces extensions apparaissent mesurées au regard des surfaces occupées par ces deux pôles d'intérêt communautaire et des enjeux économiques.

- Equipements :

Le PLU ne prévoit pas de secteur futur pour les bâtiments et les équipements publics, excepté un secteur classé en zonage NL destiné aux « installations et équipements légers de sport et d'ouverture au public ».

- Activité commerciale et habitat :

Le secteur 1AUhbc de la « route de Fouesnant » (situé à l'Ouest du territoire communal, au lieu-dit « Penhoat Salaun », le long de la RD45, zone mixte de 0,73 ha destinée à l'habitat et commerce de plus de 200 m²), n'apparaît pas justifié au regard du volet commercial du SCoT de l'Odet. On peut s'interroger en outre sur la pertinence de mixer de l'habitat avec des activités commerciales de plus de 200 m², compte tenu des risques non négligeables de nuisances (bruit, livraison, flux de véhicule...) qu'elles peuvent engendrer (conforté par le SCoT de l'Odet – voir p.253 du RDP).

c) Étalement urbain

Le projet de PLU devra clarifier les chiffres : 33,94 ha (p. 176 du RDP « *la réduction de la consommation foncière de 30 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années* ») ou 23,20 ha (p. 235 « *Tableau dans 5 - Surface des zones* ») annoncés pour la consommation foncière pour l'habitat, les activités et les équipements.

En tout cas, conformément au SCoT qui vise une réduction d'au moins 30 % de la consommation foncière, le projet de PLU la réduit considérablement (respectivement 2,26 ha/an ou 1,55ha/an au regard de la consommation foncière annoncée de 4,6 ja/an pour la période de 2006 à 2015).

Le dossier traduit l'objectif de renouvellement urbain en chiffres, mais il est dommage qu'il ne soit pas prescriptif pour les secteurs de densification spontanée (dents creuses en U et les zonages 2AU).

Compte tenu des objectifs de développement retenus, de la configuration du bourg et des quatre « pôles urbains secondaires » (Le Moulin du Pont, Ty-Glaz, Prajou et Penhoat Salaun/Croas-ar-Bleis), la commune a essayé de maîtriser l'étalement urbain :

- pour le bourg, en contenant les extensions d'urbanisation dans les parties Nord, Ouest, Est et Sud/Est
- Concernant les pôles urbains secondaires, en insérant les nouveaux secteurs à urbaniser soit en dents-creuses, soit dans les décrochés des périmètres urbains.

Toutefois, parmi les nombreuses extensions urbaines qui en résultent, certaines ont des impacts significatifs notamment en ce qui concerne les zonages 1AUhb destinés à l'habitat :

Route de Kerguidal : Ce secteur, d'une surface de 1,64 ha (environ 12 logements à construire) situé le long d'une voie de circulation secondaire en frange Sud-Est du bourg vers Kernevez-Penn an Hoat, soulève trois observations importantes :

- une extension linéaire le long des voies de circulation
- une localisation en lieu et place d'une coupure d'urbanisation identifiée sur la cartographie p.21 du PADD qui prévoit : "*Assurer des coupures d'urbanisation entre les espaces urbanisés de manière à limiter le développement urbain linéaire le long des axes routiers*".
- présence sur le périmètre du zonage 1AUhb, d'environ 5 constructions de type habitat avec des jardins plantés, réduisant d'autant plus la surface disponible pour l'implantation de nouvelle construction et complexifiant les orientations d'aménagement et de programmation (0,83 ha mobilisable sur 1,64 ha).
- des lignes à haute tension bordent l'extrémité sud est de ce secteur.

Il convient d'abandonner le développement de cette zone qui n'apparaît pas pertinent et non conforme au principe de préservation de la coupure d'urbanisation affichée au PADD.

Ty Guen : Ce secteur d'une surface de 0,71 ha (environ 9 logements à construire) situé au Sud-Ouest du bourg de Pleuven, en bordure de l'allée cavalière du « château de Cheffontaines » présente les inconvénients suivants :

- consommation de terre agricole,
- proximité de l'exploitation bovine de Keraris Traon située à 250 m aux vents dominants. L'implantation de ce secteur n'apparaît pas cohérente avec le principe du chapitre 2.4 « *préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine* » du présent avis. Il est mis en avant une problématique importante relative au projet d'implantation de ce secteur à proximité de ce site classé.

Lesquidic Huella : Ce secteur d'une surface de 2,65 ha (environ 39 logements à construire), situé au Sud-Ouest en extension du pôle urbain secondaire du Moulin du Pont, non loin de la RD234, entraîne les observations suivantes :

- consommation des surfaces agricoles exploitées
- secteur qui enclave une grande zone agricole, ce qui est contraire à l'objectif de la municipalité de lutter contre la fragmentation des espaces agricoles (p.162 du RDP).

En ce qui concerne la préservation des espaces naturels et des activités agricoles :

- 30 bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés sur le règlement graphique du PLU : ce potentiel supplémentaire de logements devrait, en toute rigueur, être comptabilisé. Par ailleurs, il est à noter que sur ces 30 bâtiments identifiés, les deux tiers se situent en zone A et pour certains à proximité de sièges d'exploitation ou de bâtiments d'élevage :
 - Kerjacob (environ 200 mètres de bâtiments agricoles - élevage volailles)
 - Kergredo (au coeur du siège d'exploitation - atelier bovin lait) ;
 - Maner Bihan (environ 150 mètres de bâtiments agricoles - atelier bovin lait) ;
 - Pen Hoat Saint Thomas (environ 50 mètres de bâtiments agricoles - élevage faisans) ;
 - Kerlivérien (en face et au coeur du siège d'exploitation - atelier porcin).

Les 9 bâtiments concernés doivent être retirés de l'inventaire des changements de destination.

- Le projet de PLU impacte 8 exploitations agricoles parmi les 14 recensées sur la commune en 2010 (source Agreste Bretagne).
- l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU réduit d'environ 16 ha l'espace agricole exploité.

2.2 - Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité

a) Natura 2000

La commune de Pleuven n'est pas directement concernée par un site Natura 2000, ni identifiée comme commune littorale, mais identifiée comme commune limitrophe de communes concernées. Dans ce cadre, une demande d'étude au cas par cas a été déposée auprès de l'autorité environnementale, le 17 octobre 2016. Par décision n° 2016-004500, en date du 12 décembre 2016, la MRAe a décidé de ne pas dispenser d'évaluation environnementale le document d'urbanisme de la commune de Pleuven.

Par conséquent, le projet de PLU arrêté comporte, chapitre 7. Une « *Evaluation Environnementale* » (p. 265 et suivantes du rapport de présentation). Il comporte une analyse des incidences, et conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU arrêté sur la préservation des milieux naturels et les paysages.

b) Zones humides

Le règlement graphique du PLU délimite les zones humides identifiées par une trame spécifique, auxquelles est associée un règlement écrit protecteur, en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (un zonage indicé « NzH » aurait pu utilement être également instauré avec un règlement écrit adapté). L'identification des zones humides a été réalisée par le Silvalodet en 2010, en partenariat avec la communauté de communes du Pays Fouesnantais, et mis à jour en 2012 .

Le rapport de présentation précise (p.85 et 86) la méthodologie adoptée et une typologie détaillée. Ce chapitre devra être complété par l'indice de fiabilité des zones humides.

Cette identification des zones humides apparaît cohérente avec les SAGE de « l'Odet » et de « Sud Cornouaille ».

c) Espaces boisés classés (EBC)

Les dispositions retenues pour assurer la protection des espaces boisés soit par le classement en «Espace boisé classé» (EBC) soit par la mise en œuvre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme paraissent adaptées pour les 250 ha de boisements présents sur le territoire communal. Néanmoins, le rapport de présentation (p.87) pourrait être complété dans son sous-chapitre « 2.3.1.2 - Les boisements et le bocage » par une rubrique « *Les espaces boisés classés à conserver ou à créer* » avec les surfaces des EBC en hectares et leur description.

d) Trame verte et bleue (TVB)

L'inventaire des cours d'eau, celui des zones humides et l'identification des boisements, haies et talus à protéger contenus dans le projet de PLU arrêté participent à la définition d'une trame verte et bleue du territoire, selon la méthodologie prévue par le document d'orientations générales (DOG) du SCoT de l'Odet.

Le projet de PLU prend en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Bretagne.

Une présentation écrite et cartographique de l'inventaire des milieux naturels est disponible aux pages 95 à 103 du rapport de présentation. Si la traduction réglementaire de la trame verte et bleue n'appelle pas d'observation, la méthodologie utilisée pour comprendre le fonctionnement écologique du territoire communal aurait mérité d'être explicitée dans le rapport de présentation et accompagnée dans le dossier de PLU d'une planche graphique (échelle 1/10 000) reprenant l'ensemble des informations de la trame verte et bleue.

2.3 - Protection et gestion de la ressource en eau

a) Gestion des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif et les eaux usées sont traitées dans une station d'épuration récente de type boues activées, située au Moulin du Pont sur le territoire communal (15 000 équivalent-habitant), gérée par le syndicat intercommunal de Clohars-Fouesnant.

Le zonage d'assainissement a été actualisé mais ne fournit pas une carte faisant apparaître les zones relevant de l'assainissement collectif (seuls les réseaux sont dessinés) qui, superposé au règlement graphique, aurait permis une lecture aisée de la desserte des zones constructibles. Néanmoins, la « notice

environnementale explicative » de ce zonage d'assainissement indique que les futures zones constructibles 1AU (habitat, équipement ou activité) et 2AU (habitat) seront raccordées au réseau collectif.

Concernant l'assainissement non collectif, la « notice environnementale explicative » indique les résultats de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif de certains secteurs qui sont destinés à l'urbanisation. Au regard des études pédologiques, la municipalité a décidé de desservir par le réseau collectif ceux qui présentent un sol peu favorable voire défavorable, ainsi que les hameaux comptant un ou plusieurs dispositifs en place considérés comme « non acceptables ». Concernant le reste des parcelles des parties non agglomérées, une cartographie de l'aptitude des sols a été réalisée lors du zonage d'assainissement qui fait apparaître la compatibilité.

b) Gestion des eaux pluviales

Le projet de PLU comprend un schéma directeur des eaux pluviales qui a permis de réaliser un zonage des eaux pluviales, une modélisation des situations actuelle et future est présentée. Ce zonage indique les solutions d'aménagement retenus, notamment, la création de bassins de rétention en fonction de la superficie des futures zones d'urbanisation. Par ailleurs, ces mesures de gestion sont représentées au travers du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et devront obligatoirement être mises en place dans les zonages AU.

Néanmoins, il ne s'agit pas véritablement d'une gestion intégrée des eaux pluviales, le projet de PLU se limite à reprendre des prescriptions de la loi sur l'eau et du SDAGE (débit de fuite maximum de 3 l/s/ha) et de préconiser l'infiltration des eaux pluviales.

c) Protection de la ressource en eau

Les périmètres prévus sur le règlement graphique assurent la protection de la ressource en eau potable, quelques ajustements des périmètres devront, néanmoins, être réalisés conformément aux arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique.

Le plan du réseau d'eau potable est joint dans les annexes sanitaires.

Le règlement écrit impose le raccordement au réseau public pour toute nouvelle construction.

2.4 - Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine

a) Patrimoine paysager et bâti

Conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a identifié et localisé sur le règlement graphique les éléments bâtis afin d'assurer leur protection. Les dispositions générales du règlement écrit précisent les conditions de protection. Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme le projet de PLU identifie et assure la protection des éléments naturels à protéger : zones humides, boisements significatifs, talus et haies remarquables. Néanmoins, le règlement graphique du PLU aurait également pu au travers de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme identifier les éléments du paysage de type : quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs, à protéger.

Concernant les futures zones d'extension urbaine, l'unité départementale des affaires culturelles de Bretagne s'interroge sur la pertinence de l'implantation de certaines zones 1AU qui semblent constitutives d'étalement urbain, notamment celle située à l'Ouest de la RD45, chemin de Ty Flatres. Ces zones de faibles dimensions, auront pour conséquence de déstructurer les paysages, en créant de petites enclaves naturelles dans des zones urbanisées, renforçant le mitage existant, laissent au final un avis réservé.

Par ailleurs, concernant plus particulièrement le secteur de Ty Guen situé en bordure immédiate de l'allée cavalière incluse dans le site classé du parc du « château de Cheffontaines » (15/07/1959), il apparaît que ce projet est de nature à dégrader irrémédiablement la nature et l'aspect de cet élément patrimonial et paysager (présence de voiries, de bâtis divers de type maisons, abris de jardin, et de plantation de végétaux exogènes dans les futurs jardins). Par ailleurs, des problèmes de proximité des constructions avec les arbres de l'allée classée, peuvent apparaître (risque de chute et demande de coupe d'arbre) . Par conséquent, afin de préserver le site classé, ce zonage de Ty Guen devra être retiré.

b) Archéologie

Le rapport de présentation (p.108) comporte la liste et la cartographie des sites archéologiques recensés par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) selon leur intérêt patrimonial. Le règlement graphique identifie ces secteurs par une trame spécifique.

Il conviendra, néanmoins, de mettre à jour les « *numéros de zone* » de la liste des sites archéologiques disponibles dans le rapport de présentation (p.51) conformément à la liste éditée par la DRAC, en mars 2017.

2.5 - Prévention des risques et nuisances

a) Risques

Risques naturels :

. Submersion marine :

Concernant le secteur du Moulin du Pont :

- les quelques constructions impactées par le risque submersion marine zonées « Uhb » devront préférentiellement être zonées N, en cohérence avec les autres constructions vulnérables à proximité.

- il conviendra de reporter exactement les périmètres des zones d'aléas de la cartographie des zones basses littorales exposées au risque de submersion marine (version 2013, portée à la connaissance des maires des communes concernées par le préfet le 18 décembre 2013). Il semble en effet y avoir un décalage notamment des zones orange « (aléa moyen) » et jaune (aléa « lié au changement climatique ») au niveau des trames matérialisées sur le règlement graphique (secteur Ouest et Est du rond-point du Moulin du Pont) et la cartographie de la page 123 du rapport de présentation. Ces informations sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Zones-basses-littorales-Version-2013/Communes-concernees-par-les-ZONES-BASSES>).

. Inondation par remontées de nappes :

Le sujet est traité en page 121 du rapport de présentation, et indique qu'une partie du territoire communal et des zones constructibles du territoire communal sont concernées par ce risque notamment par une graduation « très forte ». Il convient d'attirer l'attention de la commune que des prescriptions particulières (vide sanitaire obligatoire, non autorisation de cave et/ou garage en sous-sol, dispositions en matière d'installation électrique spécifique...) dans le règlement écrit sont dans ce cas fortement souhaitables, afin de palier à ce phénomène pour les zones constructibles actuelles et futures. Par ailleurs, on peut même s'interroger sur l'opportunité de laisser en constructible les parcelles les plus concernées.

b) Nuisances sonores

La commune de Pleuven est concernée par plusieurs voies classées bruyantes, par arrêté préfectoral du 12 février 2004 : RD 34, RD 45 et la route de Sainte-Anne (VC en limite communale côté Fouesnant). L'arrêté préfectoral est annexé (document 6.4) au PLU, y compris un plan cartographique comportant les largeurs de bande impactée par le bruit. Néanmoins, le tableau (annexe 1) de classement annexé à l'arrêté susvisé n'est pas joint : cette annexe 6.4 devra donc être complétée.

Sur le règlement graphique, les secteurs affectés par le bruit ne sont pas représentés comme usuellement par un trait discontinu. Ces secteurs devront donc être matérialisés. Par ailleurs, pour une meilleure prise en compte de ces nuisances, le règlement écrit ainsi que les OAP concernées pourraient également rappeler que pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

c) Sites et sols pollués

Le rapport de présentation du projet de PLU fait mention (p .111 à 113) de la base de données du BRGM BASIAS et des 7 sites d'activités potentiellement polluantes (dont 5 activités sont terminées). Il conviendra néanmoins d'indiquer que pour toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de

l'environnement, tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi). Ces dispositions pourront être ajoutées dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit, en préambule.

d) Lignes électriques à haute tension :

Le territoire de la commune est traversé par deux lignes électriques 63 kV. L'instruction du 15 avril 2013 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité apporte des précisions dans ce domaine et des valeurs de champs magnétiques à prendre en considération. Le rapport de présentation ne fait pas mention de la présence de ces ouvrages.

2.6 - Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixité sociale

Le PLH demande de « produire des logements locatifs sociaux » de manière à atteindre 10,4 % de logements locatifs publics, sur la production globale de logements sur la durée du PLH, soit 203 nouveaux logements locatifs sociaux, à l'échelle du Pays de Fouesnant, en 6 ans (période 2014-2020). Pour Pleuven, commune identifiée comme « pôle de proximité », avec un objectif de 5 % sur la durée du PLH, cela représente 7 logements sur 6 ans pour cette commune.

Le rapport de présentation (p. 259) justifie la compatibilité du PLU avec le PLH et plus particulièrement sur le thème du logement social, par le fait que la commune de Pleuven souhaite créer 30 logements locatifs sociaux sur la durée du PLU soit 15 ans. Cette valeur de 8 % est supérieure aux objectifs du PLH (5 % à minima pour le PLH actuel).

Néanmoins, il est à noter que les mesures prévues (20 % de logements sociaux), consistant à favoriser la mixité sociale dans les opérations de renouvellement urbain et dans les nouvelles opérations dans certains secteurs, « s'applique en secteur Uh et 1AUh aux programmes d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots » (p.11 des OAP), ceci pour atteindre les 8 % de logements locatifs aidés à 15 ans, soulèvent une interrogation.

En effet, l'analyse des 5 secteurs pour lesquelles sont définies des OAP, fait apparaître qu'elles n'imposent que 17 logements sociaux, ce qui laisse craindre que l'objectif de 30 risque de ne pas être atteint. Néanmoins, on peut penser que le grand secteur 2AUh situé à l'Est du bourg devrait pouvoir accueillir également des logements aidés. Il conviendra, dans ce cas, de l'explicitier dans le rapport de présentation.

En conséquence, il importe de compléter les justifications et préciser la localisation des secteurs envisagés pour une application de cette mixité sociale dans les secteurs Uh (renouvellement urbain), dans le rapport de présentation, et par une trame sur le règlement graphique.

ANNEXE

OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

a) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation répond globalement aux dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la consommation foncière quelques incohérences sont relevées et une explication des calculs de consommation foncière devra être apportée de façon à faciliter la compréhension.

Les observations suivantes seront à prendre en compte :

- P.28 : Le sous-chapitre 1.2.4.1 « *Une agriculture en diminution* » devra être mis en cohérence entre les chiffres annoncés d'exploitations agricoles dans les textes de la page 26 et ceux indiqués sur la cartographie de la page 28.

- P.58 : L'alimentation en eau potable : Il conviendra de rectifier la date de l'arrêté préfectoral du forage de Kerourgué (10 novembre 2014 et non 19)

- P.93 : Les sites inscrits et classés : Il conviendra de revoir la dénomination des 2 sites concernés car non conforme aux dénominations des SUP AC1 (décrets des 15 juillet 1959 et 15 novembre 1945).

- P.110 : Le patrimoine architectural : Il conviendra de revoir les dénominations et les dates, conformément au SUP AC1 en vigueur.

- P.118 (chapitre 2.7.) : Concernant les risques : il conviendra de rectifier les informations suivantes : « *Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2015* » devra être remplacé par « *approuvé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2012 et la liste des communes, mise à jour par arrêté préfectoral du 27 janvier 2015, recense...* ». Il est pourtant à noter dans l'évaluation environnementale (p. 271 du RDP) : « *prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappe* » mais en l'état avec aucune disposition réglementaire mise en place. Par ailleurs, concernant les catastrophes naturelles, la source est désormais « *Georisques* » (remplace « *prim.net* »).

- P. 124 : Concernant le « PAPI Odet », il conviendra de prendre en compte les modifications suivantes relatives au texte initial de cette page :

. « *En juillet 2012, un PAPI* » à remplacer par « *En juillet 2012, le PAPI 2* » ;

. « *Réduction de vulnérabilité : quatre actions portent sur des campagnes de diagnostic de réduction de vulnérabilité et une action sur la démolition d'un bâtiment situé en zone inondable ;* » à remplacer par « *Réduction de vulnérabilité : quatre actions portent sur des campagnes de diagnostic de réduction de vulnérabilité : Il s'agit de réaliser pour les personnes volontaires une analyse concrète de leurs biens (hauteur des réseaux, nature des cloisons et des sols).* » ;

. Après le paragraphe « *Ralentissement des écoulements : en accord avec les différents partenaires...les crues de période de retour 50 ans* » inséré (avec retour à la ligne) : « ***Pour faire suite à ce programme, un PAPI de travaux de 3ème génération est prévu à compter de 2018. Son élaboration est en cours et il inclura les différents axes de réflexion développés par la stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI).*** ».

Enfin, il devra être fait mention dans ce sous-chapitre que : « *le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) établi par le bassin Loire-Bretagne a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 23 novembre 2015, avec une parution au journal officiel le 22 décembre 2015. Afin de répondre aux exigences de la directive européenne, le préfet du Finistère a arrêté la liste des parties prenantes en charge de l'élaboration de la stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI). La commune de Pleuven est partie prenante dans l'élaboration de la SLGRI.* ».

- P.176 : Au total, le projet de PLU prévoit une consommation foncière de « *33,94 ha sur 15 ans pour l'habitat, les activités économiques et les équipements, soit une enveloppe foncière annuelle de 2,26 ha (dont 1,74 pour l'habitat et 0,52 pour les équipements)* » qui pourra légitimement être comparée aux chiffres suivants de « *23,20 ha (dont 15,40 ha pour l'habitat et 7,8 ha pour les activités) de zones à urbaniser (AU) sur une période de 15 ans, soit une enveloppe foncière annuelle d'environ 1,55 ha (dont*

1,02 ha/an pour l'habitat) » émanant de l'analyse du tableau p.235 du RDP, laissant au final apparaître une différence de 10,74 ha. Le projet de PLU annonce une évolution globale de toutes activités confondues et devra donc préciser ces chiffres individuellement pour l'habitat, les activités, bâtiments et équipements publics.

- P.201 : Les possibilités de changement de destination : Il serait important d'insérer après la cartographie de localisation des bâtiments de caractère susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, les fiches avec des illustrations des bâtiments concernés et répertoriés individuellement par des fiches de présentation, comme indiqué.

- P.220 : Chapitre « 4.4 Les autres dispositions du PLU » - « 4.4.1.1 Les emplacements réservés » : Il apparaît que dans un souci de cohérence avec le tableau destiné aux emplacements réservés relatifs aux infrastructures, soit également mis en place un tableau pour l'emplacement réservé n°2 relatif aux superstructures.

- P.279 : Sous-chapitre « 7.6.1.2 Incidences positives prévisibles / dispositions favorables à la préservation des espaces agricoles » : Il conviendra de mettre en cohérence les chiffres annoncés dans ce chapitre et dans le reste du rapport de présentation (nombre d'exploitations agricoles sur le territoire communal ; nombre des bâtiments identifiés en secteur agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination...

b) Le P.A.D.D. :

La présentation du sous-chapitre suivant : « *Maîtriser la croissance démographique et proposer une offre de logements adaptés* » (p. 3), rend la compréhension des chiffres annoncés difficile à appréhender au détriment de la cohérence avec le reste du dossier.

c) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- P. 18 et 19 : « 4. Site de la route de Kerguidal » : Les OAP proposées sont traitées au minima, de façon non intégrale par rapport au périmètre du zonage 1AUhb, avec la présence de constructions de type habitat qui parsème et enclave une zone à urbaniser future dans sa globalité. Enfin la présence de lignes électriques à haute tension 63 Kv dans la partie Est n'est nullement pris en compte dans ces orientations d'aménagement.

d) Règlements :

• Règlement graphique :

Domaine public fluvial :

La commune de Pleuven comprend du domaine public fluvial (DPF) constitué de la rivière de l'Odet (bras de l'Odet : anse de Saint-Cadou), en amont de la limite transversale de la mer définie par décret du 17/03/1875 (ligne tracé entre le fanal de la pointe du Coq à Bénodet et la pointe de Malakoff à Combrit). Ce DPF est occupé par quelques ouvrages (mur à hauteur de Lesquidic, une voie submersible, DPF surplombé par le pont supportant la route départementale au Moulin du Pont). Par conséquent, ces informations pourraient être intégrées dans le rapport de présentation.

De plus, la limite du DPF (actuellement située en zonage « N ») entre les communes de Quimper et Pleuven devra être modifiée pour se caler sur la ligne médiane entre les deux rives (sans tenir compte du chenal qui peut évoluer).

Enfin, afin de permettre les constructions ou installations dont l'utilisation justifie une localisation sur le DPF, un sous-secteur spécifique est à prévoir pour les ouvrages correspondant à la vocation du DPF naturel, de type par exemple « Nf ».

Ce zonage devra permettre :

- Les constructions ou installations dont l'exploitation justifie la localisation sur le domaine public fluvial.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics.

Protection de la ressource en eau :

Il conviendra d'instaurer pour les indices de protection des périmètres, outre les indices « p », des indices « pp » correspondant au périmètre P1 (non représentés sur le règlement graphique). Cependant, pour le périmètre B du captage de Cheffontaines, classé en zones N et A, il devra apparaître en indiquant les parcelles qui le composent d'un « p ».

• **Règlement écrit :**

➤ Observations particulières par type de zonage :

. Zonages Ui et 1AUi et 1AUvd - articles 2 : Concernant l'autorisation de création de logement de fonction, il conviendrait de réglementer la surface maximum acceptable.

. Zonage AU.2.2 dispositions spécifiques à la zone 1AU : Il conviendra de rappeler concernant les sous-zonages 1AUhb, 1AUhp et 1AUhbc les dispositions relatives à la mixité sociale dans les programmes d'aménagement.

. Zonage A - Article A2.2 : les nouveaux logements de fonction des agriculteurs devront faire l'objet d'une surface maximale (environ 150 m²).

. Zonages A et N - articles N10 : La hauteur des annexes devra être limitée à 4,50 m.

➤ Annexes au règlement écrit :

Concernant les espaces végétales : Il conviendrait d'instaurer des dispositions concernant la création de talus, de clôtures ou de tous espaces arborés, dans un souci de protection de la santé des habitants et pourront être privilégiées des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes (éviter bouleau, noisetier, cyprès, platane, chêne).

➤ Généralité concernant les ouvrages de transport d'électricité :

Il convient de rajouter, pour les zonages concernés par le passage des lignes électriques, les éléments suivants :

- P.59 : Concernant le chapeau encadré du règlement applicable à la zone A

Concernant la dernière phase « *Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* », il conviendra de la remplacer par : « *Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* ».

- P.61 et 74 : Concernant les articles A2-1 et N2-1

Il conviendra de modifier « *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » par « *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors.....et des paysages* ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, le gestionnaire RTE demande à ce que soit appliqué les dispositions suivantes :

• *Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes .*

• *Que les ouvrages de transport d'électricité HTB sont admis et que le gestionnaire de la ligne a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.*

Par ailleurs, le gestionnaire de la ligne de transport d'électricité HTB devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme».

Par ailleurs, le gestionnaire précise qu'à cet égard, il est important qu'il puisse être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin qu'il s'assure de la compatibilité des projets de constructions avec la présence de ses ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique . Ces observations pourront être indiquées, par exemple, dans les dispositions générales du règlement écrit.

e) Servitudes d'utilité publique :

Annexe 6.2 :

Liste des SUP :

• AS1 – Servitude relative à la protection des captages et forages d'eau potable
Il conviendra de rajouter dans la liste : « *Forages de Kérougué (10/11/2014)* ».

• EL3 : Servitudes de halage et de marchepied :

Il conviendra de compléter la liste par :

Les références aux textes : articles L.2131-2 et L.2131.3 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

La fiche servitude EL3, actualisée suite au décret du 28 décembre 2015, à inclure dans l'annexe 6.2 « liste des servitudes - EL3 » (pages 23 et 25).

- I4 – Servitude relative au transport électrique
- Le gestionnaire du réseau HTA de distribution indiqué « ERDF » devra être remplacé par « ENEDIS ».
- Le gestionnaire du réseau HT 63 kV de distribution indiqué « RTE » devra être spécifiquement complété par l'appellation complète « RTE – GMR BREAGNE – 1 RUE AMPERE – ZONE DE KEROURVOIS SUD – 29500 ERGUE GABERIC – Standard : 02 98 66 60 00 – Fax : 02 98 66 60 09 », compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité)

Plan :

AC2 – Servitude de protection des sites naturels

Le plan des SUP ne fait pas apparaître la trame relative au site de Penfrat Saint-Cadou

AS1 – Servitude relative à la protection des captages et forages d'eau potable

rajouter le « Forage de Kérourgué (10/11/2014) », absent

EL3 - servitude de halage et de marchepied : Cette servitude devra être matérialisée sur le plan des servitudes d'utilité publique conformément à l'article A126-1 du code de l'urbanisme.



Quimper, le 2 janvier 2018

Direction régionale
des affaires culturelles
de Bretagne

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine

Affaire suivie par
Patrick CATHELAIN

poste : 02.98.95.32.02
patrick.cathelain@culture.gouv.fr

L'architecte des bâtiments de France

à

Mairie de Pleuven
Monsieur le Maire
Le Bourg
29 170 Pleuven

Objet: PLEUVEN – plan local d’urbanisme arrêté

P.J. : extrait de l’Atlas des sites classés du Finistère

Monsieur le Maire,

J’ai récemment pris connaissance du plan local d’urbanisme arrêté de votre commune. Après l’avoir étudié avec attention, permettez-moi de faire quelques remarques. En effet, ce projet comporte plusieurs zones 1AU dont le positionnement m’interpelle au regard de la préservation du patrimoine et des paysages de votre commune.

Plus précisément, je m’interroge au sujet de la zone 1AU destinée à l’habitat et prévue en mitoyenneté de l’allée du château de Cheffontaines, partiellement située sur votre commune. Le château de Cheffontaines est classé au titre des monuments historiques par arrêté du 26 mars 1958 et le château et son parc, y compris l’allée, sont classés au titre des sites naturels par décret du 15 juillet 1959. L’allée rectiligne et longue de plus d’un kilomètre relie le château de Cheffontaines à la route de Quimper. Compte tenu de sa qualité, ce site fait l’objet d’une fiche spécifique dans l’Atlas des sites classés du Finistère, préfacé par Monsieur le Préfet (cf. fiche jointe).

Par ses plantations continues et linéaires, l’allée marque de son empreinte le paysage des communes de Pleuven et de Clohars-Fouesnant. A l’exception des parcelles situées au Nord-Est, l’allée est aujourd’hui préservée de l’urbanisation. Elle est bordée de champs et de bois, ce qui permet une parfaite mise en valeur du lieu. Aussi, le projet d’urbaniser plusieurs parcelles mitoyennes de l’allée serait de nature à dégrader irrémédiablement la nature et l’aspect de cet élément patrimonial et paysager : présence de voiries, de bâtis divers (maisons, abris de jardin etc.) mais aussi plantation de végétaux exogènes dans les futurs jardins...

De plus, par expérience, on constate que les nouveaux habitants dont les habitations bordent des allées sont amenés pour des raisons de contrats d'assurance à demander au propriétaire de l'allée de couper les arbres compte tenu des risques de chutes par forts vents.

En conséquence, afin de préserver le patrimoine paysager de votre commune et du château de Cheffontaines, mais aussi d'éviter des situations à venir complexes, je vous saurais gré de retirer de votre projet de PLU la zone 1AUhb jouxtant le site classé.

Par ailleurs, je m'interroge en termes de paysage sur la pertinence de l'implantation de nombreuses zones 1AU qui semblent constitutives d'étalement urbain, notamment celle située chemin de Lesquidic Traon, à proximité du Moulin du pont (limite communale avec Quimper) et celle située à l'Ouest de la D45, chemin de Ty Flatres. Ces zones, de faibles dimensions, auraient pour conséquence de déstructurer les paysages en créant de petites enclaves naturelles dans des zones urbanisées, renforçant le mitage existant. Aussi, il me semble plus opportun de concentrer ces zones au niveau du bourg.

Si vous le souhaitez, je me tiens à votre disposition pour évoquer avec vous ces sujets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

L'architecte des bâtiments de France



Pierre ALEXANDRE

Inspirée par la prise de conscience des artistes et des gens de lettres, de la valeur patrimoniale des paysages exceptionnels, la protection des sites et des monuments naturels a été instituée par la loi du 21 avril 1906. Mais c'est la loi du 2 mai 1930 qui lui a donné sa forme définitive. Cette loi codifiée dans le Code de l'Environnement protège des monuments naturels et des sites qui présentent un caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dès 1909 deux sites ont été classés sur le Cap Sizun, l'Arche naturelle de Porzen (Plogoff) et la Falaise de Castel-Coz (Beuzec-Cap-Sizun), ils furent parmi les premiers sites classés au niveau national.

C'est un témoignage de la sensibilité forte de ce patrimoine en Bretagne. Le présent atlas marque donc le centenaire des sites classés du département du Finistère, il regroupe sous forme de fiches la richesse et la diversité de ce patrimoine qui se révèle au travers de sites littoraux, naturels intérieurs ou urbains, d'îles et îlots, d'édifices religieux, de châteaux et de parcs.

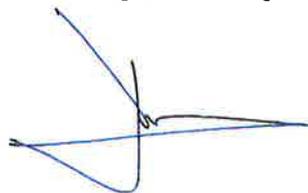
Cet ouvrage a pour objectifs de sensibiliser l'ensemble des acteurs et d'aider à la protection de ce patrimoine, afin de le transmettre intact aux générations futures, et à une gestion des sites classés intégrée au développement économique et à l'accroissement de l'attractivité touristique du département du Finistère.

Le Préfet du Finistère



Pascal MAILHOS

La Directrice Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement



Françoise NOARS

atlas
des sites classés
du Finistère



CHÂTEAU DE CHEFFONTAINES

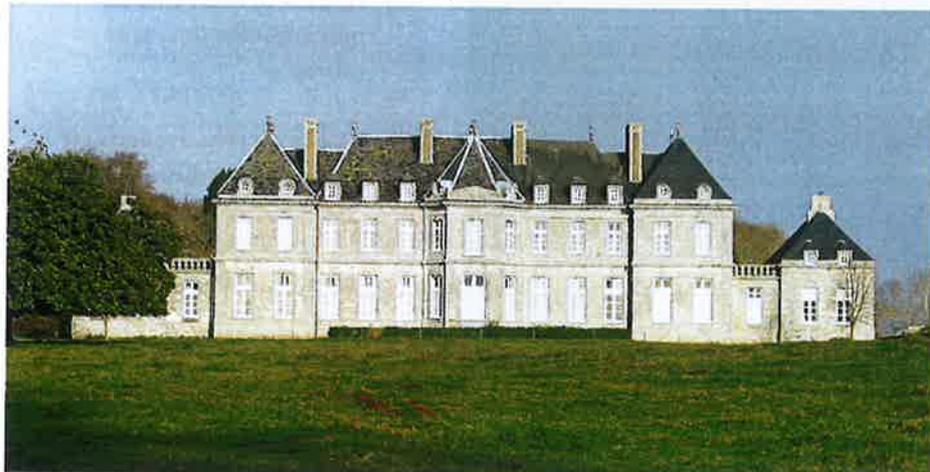
- ▣ **Typologie** : châteaux et parcs
- ▣ **Nom** : château de Cheffontaines et son parc
- ▣ **Communes concernées** :
 - Clohars-Fouesnant
 - Pleuven
- ▣ **Acte et date de classement** : arrêté du 15 juillet 1959
- ▣ **Critères de classement** : historique et pittoresque
- ▣ **Surface** : 32,46 ha
- ▣ **Statut de propriété** : privé
- ▣ **Existence d'autres mesures de protection ou de gestion sur le site** : monument historique classé : château de Cheffontaines
- ▣ **Existence d'un site classé, inscrit ou d'une ZPPAU(P) contigu(s)** : néant



▲ Une allée de palmiers relie le château à un plan d'eau bordé de vieux chênes.



- ▲ L'allée principale est bordée sur chacun de ses côtés par cinq alignements de hêtres.
- ▼ Le château est implanté dans une vaste prairie.



Description

n°9

Le parc du château de Cheffontaines est l'écrin de verdure d'une demeure de style Louis XV. En 1766, la châtelierie fut érigée en marquisat. « Cheffontaines » est l'exacte traduction du breton « *Pen feuteuniau* » exigée par Saint-Louis qui n'arrivait pas à prononcer ces mots.

Depuis le hameau de Belle-Vue, une très longue allée s'étire en direction du château, coupant la route reliant Pleuven à Clohars-Fouesnant.

Le caractère majestueux de ce chemin parfaitement rectiligne est souligné par cinq alignements de hêtres situés de part et d'autre de l'axe central. Une maison de pierre est située à chaque extrémité de l'allée. La plus proche du château est bordée d'une végétation à la fois locale et exotique, à l'image du parc.

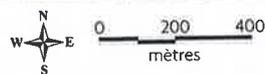
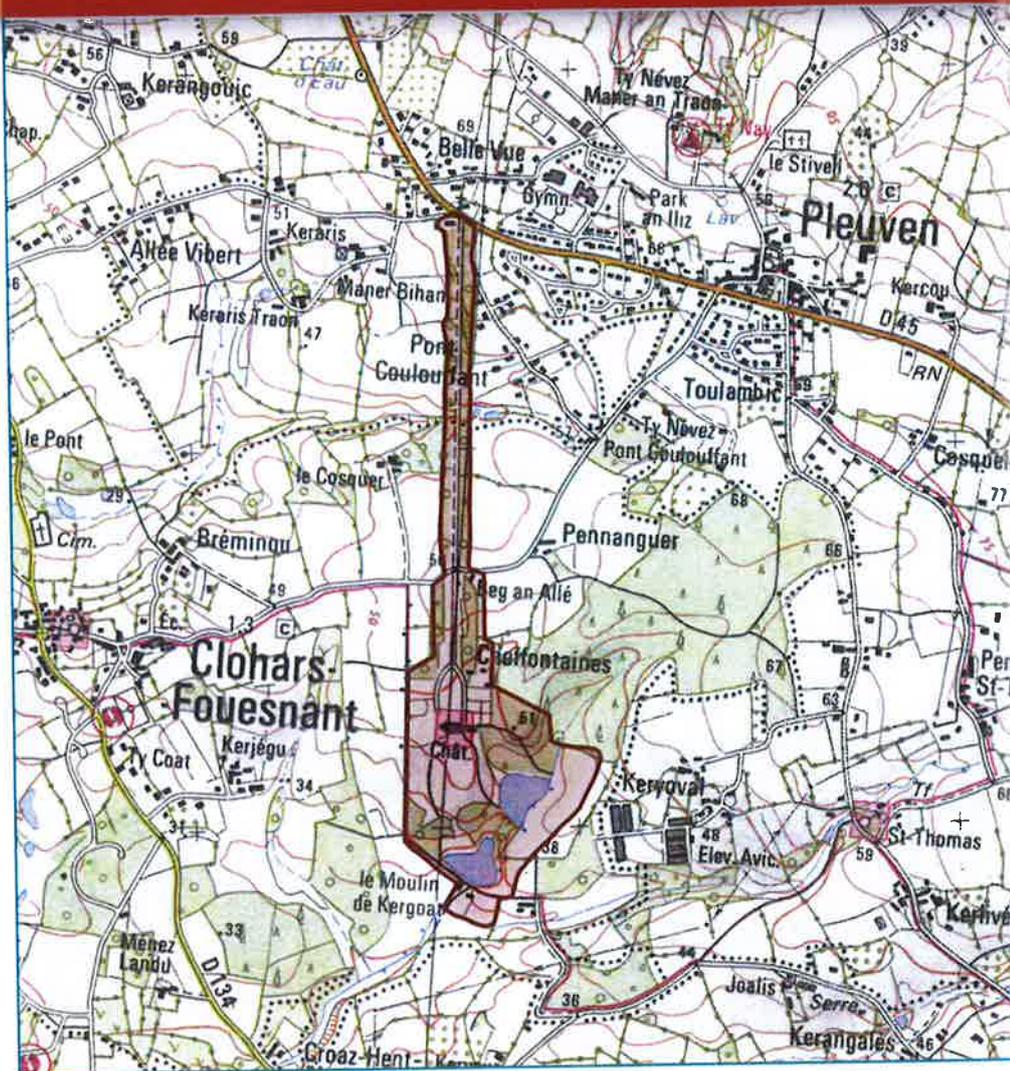
La route de Pleuven à Clohars-Fouesnant constitue une véritable coupure au sein de la propriété. L'allée de hêtres, au sud de cet axe routier, s'élargit pour mettre en scène le château. De part et d'autre de l'allée, et avant qu'elle ne se divise en deux accès menant aux ailes de la demeure, des bouquets de palmiers évoquent les voyages et l'exotisme.



De nombreux arbres, caractéristiques des jardins du XVIII^e et XIX^e siècles, sont plantés sur le flanc ouest du château. Parmi eux, un cyprès chauve, un arbre à singe, des chênes, des cyprès... Un verger, protégé par un mur de pierre sur deux côtés, assure la transition entre ces arbres et des zones de pâturage.

Au sud du château, s'étend une vaste prairie ornée de deux magnifiques magnolias. Un plan d'eau s'appuie sur une digue avec perré et forme un miroir dans lequel se reflètent les chênes et les résineux rivaux. Un alignement de palmiers borde le chemin menant du plan d'eau au château. Immédiatement en aval, un second plan d'eau présente un aspect plus naturel.

À l'est du château, s'inscrit un boisement dont la lisière comporte de magnifiques chênes. Clos par de hauts murs de pierre, un ancien jardin jouxte l'est de la demeure. Les vestiges du jardin montrent une organisation rigoureuse centrée autour d'un bassin rond avec des haies de buis et des allées symétriques. Des écuries et une maison édifiées dans la continuité de ce jardin sont en partie dissimulées par des haies de rhododendrons et un mur de pierres.



Diagnostic

Le parc du château de Cheffontaines est dans un bon état général de conservation.

L'allée de hêtres bénéficie d'un entretien soutenu et de jeunes arbres ont été plantés à l'entrée à des fins de renouvellement.

Le pâturage des prairies évite leur enrichissement et maintient de vastes secteurs ouverts.

Le plan d'eau le plus proche du château paraît fragilisé au niveau de la digue. De nombreux blocs rocheux du perré sont déposés près de l'étang et la digue s'écroule partiellement.

Le petit jardin a perdu de son caractère originel. Les massifs ont été remplacés par du gazon, mais les allées en grave suggèrent la géométrie du jardin. Les murs ceinturant le petit jardin et l'écurie sont ponctuellement écroulés.

Les plus beaux sujets arborés du parc, exotiques ou locaux, sont bien conduits et présentent des ports caractéristiques d'arbres isolés.



▲ Une maison et les écuries sont cachées derrière les douves et les vieux arbres.

Enjeux - Orientations

- **Maintenir le site et les bâtiments dans un bon état de conservation.**
- **Assurer la restauration patrimoniale des murs et murets.**
- **Veiller au renouvellement des espèces arborées du parc tout en assurant les conditions de conservation des plus beaux sujets.**
- **Consolider la digue selon des méthodes traditionnelles.**



Bureau syndical du SYMESCOTO du 20 décembre 2017
<i>Convoqué le 14 décembre 2017</i>
<i>Le bureau du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) s'est réuni le 20 décembre 2017, à 18h00, à l'Hôtel de ville de Quimper, sous la présidence de monsieur Ludovic JOLIVET.</i>
<i>[Nombre de membres du bureau : 10 Présents : M. Ludovic JOLIVET, président ; MM. Jean-Hubert PETILLON, Christian KERIBIN, Patrice VALADOU, Jean-Paul COZIEN Suppléants : M. Pierre-André LE JEUNE supplée M. Hervé HERRY (ceci conformément à l'article 3.1.9 du règlement intérieur du comité syndical du Symescoto) Absents excusés : MM. Roger LE GOFF, Guillaume MENGUY, André GUILLOU, Christian RIVIERE]</i>
Décision n° 1

Avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Pleuven

Par courrier en date du 13 novembre 2017, et en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, la commune de Pleuven sollicite l'avis du SYMESCOTO sur son projet de révision de PLU, arrêté par délibération le 18 septembre 2017.

Le SYMESCOTO, en tant que Personne Publique Associée, a pris part à plusieurs rencontres organisées à l'occasion des différentes phases de révision du PLU de Pleuven. Il a donc pris connaissance avec attention du projet de révision arrêté.

Concernant les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés :

Le SCoT de l'Odet définit Pleuven comme pôle de proximité. Son PLU vise donc, au travers des ambitions du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), à l'accueil de nouveaux habitants en adéquation avec le développement de la commune, de son offre de services et du cadre de vie de la commune.

Concernant les espaces et sites naturels et urbains à protéger et les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville :

Le SYMESCOTO souligne positivement le fait que le PLU de Pleuven identifie dans la trame verte et bleue (TVB) les filets d'eau et les fonds de vallée et les exclut de toute urbanisation comme il est préconisé de le faire dans le SCoT de l'Odet.

Le SCoT de l'Odet prescrit dans son chapitre 2.2.1 que la trame verte et bleue doit être déclinée à l'échelle parcellaire par les PLU. Le SYMESCOTO constate positivement la délimitation de la TVB sous forme de trame dans le règlement graphique du document d'urbanisme (zonage N). Il est également rappelé dans les dispositions générales du règlement écrit les principes de non urbanisation de ces parcelles.

Le SCoT prescrit la figuration d'espace dit « corridor biologique » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Il est constaté que cette prescription permettant de définir les espaces de corridor biologique dans les espaces urbanisés est bien présente dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le SYMESCOTO souligne positivement que le règlement écrit applique les reculs minimum de 30m aux abords des cours d'eau en zone naturelle et de 15m en zone urbanisée, préconisés par le SCoT de l'Odet.

Concernant les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers :

L'objectif de 30 % de diminution de la consommation foncière fixé par le SCoT est à appréhender à l'échelle globale du SCoT de l'Odet. Le SCoT fixe un plafond maximum de consommation de 50 ha par an sur l'ensemble de son territoire, décliné par EPCI. Charge à chaque collectivité de décliner cet objectif par commune via le Programme Local de l'Habitat. Dans le cadre du suivi du SCoT de l'Odet (bilan évaluation), le SYMESCOTO, se réfère ainsi aux objectifs fixés par le PLH de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais adopté le 24 septembre 2014, qui prescrit une production de 1,65 ha/an pour l'habitat soit 24,75 ha sur 15 ans pour la commune de Pleuven.

Avec une consommation foncière pour l'habitat de 1,7ha/an sur une période de 15 ans (soit 26,2ha sur la période), le PLU de Pleuven prévoit une consommation d'espace légèrement supérieure aux objectifs fixés par les deux documents.

En termes de densité le SCoT de l'Odet vise une densité minimale de 14 logements/Ha pour la commune de Pleuven, prescription respectée.

Concernant les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat, à la construction de logements sociaux et à l'amélioration de l'habitat existant :

Le SCoT de l'Odet précise que la part de logement locatif social, dans l'ensemble de la production de logements d'une commune, est définie en fonction de son rôle dans l'armature urbaine. Le SCoT ne préconise aucun ratio pour la commune.

Concernant le réinvestissement urbain, le PADD du PLU vise à concentrer le développement futur de la commune prioritairement dans le bourg (13,5 ha soit la moitié de la production de logements neufs) et de manière mesurer dans les 4 pôles « urbains » présents sur la commune (Moulin du Pont, Penhoat Salaün, Prajou et Ty Glas. Le réinvestissement urbain représente environ 30% de la production de logements neufs soit 7,5 ha.

Concernant les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques :

Le SCoT de l'Odet précise explicitement que l'accueil des commerces ne peut se faire que dans deux espaces spécialement délimités dans les documents d'urbanisme communaux :

- **La centralité**, qui « *inclue tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité de fonctions urbaines* ».

Dans les centralités sont autorisés tous types de commerces sans limite de surfaces de plancher, ni minimales, ni maximales ;

- **Les Secteurs d'Implantation Préférentielle Périphériques – SIPP**, le SCoT décrit et localise ces secteurs, leur délimitation spatiale est précisée dans les Plans Locaux d'Urbanisme. « *Les SIPP sont destinés à accueillir en priorité les cellules commerciales dont la surface de plancher minimale est supérieure à 200m². Un seuil supérieur à 200 m² pourra être fixé dans les PLU* ».

Ces secteurs ont pour objectif de favoriser la multiplicité de l'offre pour maintenir les conditions de concurrence.

En dehors de ces espaces, la commercialité du bâti des commerces existants reste acquise.

Le PLU de Pleuven identifie trois secteurs de centralité commerciale :

- Le bourg, auquel se rajoute un linéaire de route le long de la D45. Si la partie englobant le bourg semble pertinente, la continuité en linéaire de route quant à elle, pose question sur l'opportunité d'avoir au sein d'une centralité des parcelles sur lesquelles l'on ne trouve que de l'habitat. Tout en tenant compte de la définition de la centralité précisée dans le SCoT, qui parle de « diversité de fonctions urbaines ».

- La zone de Moulin du Pont : située à l'entrée de la commune ce secteur présente un certain nombre de commerces (crêperie, restaurant, magasin spécialisé ect.), la délimitation d'une centralité commerciale apparaît pertinente.

- La zone de Ty Glas : située le long de la D34 composées de quelques petits commerces, bien que restreinte, elle semble en adéquation avec la logique de centralité commerciale.

Concernant les secteurs périphériques pour l'implantation de commerces, le SYMECOTO tient à souligner la prise en compte des prescriptions du SCoT de l'Odet.

La structuration de la commune le long de la D45 a facilité le développement de commerces le long de cette route en continuité directe avec la commune de Fouesnant. C'est donc logiquement le long de cet axe que l'on retrouve le SIPP de Pen Hoat Salaün (zone du Leclerc), délimité et zoné spécifiquement (Uic) comme le SCoT de l'Odet le préconise. De même, le SYMECOTO souligne positivement le fait que le règlement du PLU instaure un seuil minimal de 200m² pour l'implantation de nouveaux commerces sur le SIPP.

Parallèlement à ces deux secteurs où il est autorisé l'implantation de nouveaux commerces, le SYMESCOTO tient à mettre en avant deux secteurs où l'utilisation d'un indice « c » dans le zonage n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT de l'Odet :

Le secteur zoné Ubhc en limite du SIPP de Pen Hoat Salaün comprenant de l'habitat et quelques petits commerces. Le règlement écrit indique p.14 que c'est un « *secteur de densité moyenne, en ordre continu et discontinu, autorisant les commerces de plus de 200m² de surface de plancher* ». Ce secteur ne se trouvant ni dans le périmètre du SIPP ni dans un périmètre de centralité commerciale, la création de nouveaux commerces y est interdit. Néanmoins, le SYMESCOTO tient à rappeler que la commercialité du bâti reste acquise pour les commerces existants. C'est pourquoi, le SYMESCOTO préconise de supprimer l'indice « c » du zonage de ce secteur.

L'OAP n°11 « Site de la route de Fouesnant » : l'OAP précise que c'est un « *secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont les commerces de plus de 200m² de surface de plancher* ». Là encore, ce secteur est en dehors du SIPP de Pen Hoat Salaün et hors périmètre de centralité, il ne peut donc pas y avoir de création de nouveaux de commerces en dehors de ces périmètres. De plus, le SYMESCOTO rappelle que l'un des objectifs du Scot de l'Odet (6.2) est de « *maîtriser l'étalement urbain en privilégiant la densification des espaces commerciaux existant plutôt qu'en créant de nouvelles zones commerciales* ».

En conclusion, au regard des éléments apportés à la connaissance du SYMESCOTO, ces deux secteurs n'apparaissent pas compatibles avec le SCoT de l'Odet ni conformes aux objectifs stratégiques affirmés en matière d'aménagement commercial qui sont :

- de préserver la vitalité et de développer l'offre commerciale au sein des centralités ;
- de maîtriser l'étalement urbain ;
- de réduire le risque d'apparition de friches par déplacement d'activités commerciales sur des zones nouvelles.

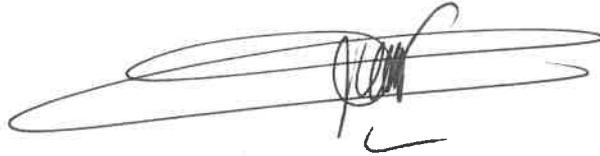
Le SYMESCOTO reste à la disposition de la commune pour échanger, et présenter en détail l'ensemble de cet avis.

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n° 5 en date du 31 mars 2017 par laquelle le comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) a donné délégation au bureau syndical ;

Après avoir délibéré, le bureau syndical du SYMESCOTO décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'émettre un avis favorable au projet de PLU assortis des observations et préconisations précitées.

Le président,
Ludovic JOLIVET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. JOLIVET', written over a horizontal line.

Quimper, le 25 janvier 2018



Monsieur le Maire de Pleuven

Mairie de Pleuven
24, Le Bourg
29 170 PLEUVEN

Monsieur Le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis copie du projet de révision de PLU de votre commune afin de recueillir nos observations.

En réponse à votre invitation, nous vous faisons part de nos observations et propositions.

Objet :
Commune de Pleuven
Révision de PLU

Dossier suivi par
Olivier CAROFF
Conseiller Urbanisme &
Foncier
02 98 52 49 43
06 80 23 81 31

Concernant les objectifs du PADD :

Nous partageons les orientations présentées dans votre PADD visant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain (Orientation 2) et votre volonté affichée de soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale (Orientation 4).

Nous regrettons cependant dans l'item des déplacements que les orientations visent essentiellement les voies douces et les chemins d'intérêt touristique et qu'aucune veille sur les circulations agricoles soit assurée en zone rurale.

Concernant le rapport de présentation :

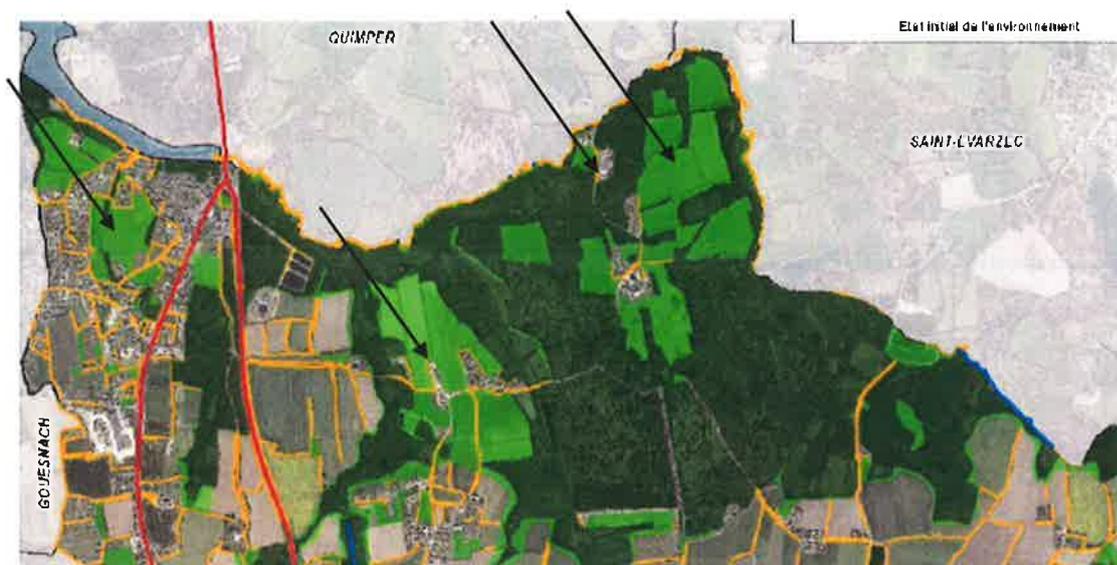
Le volet agricole, présenté en pages 26 et 27 du rapport de présentation, fait le constat partagé de la fragilisation de l'activité agricole sur le territoire de la commune de Pleuven. Il est regrettable que le diagnostic agricole de 2011 n'ait pas fait l'objet d'une actualisation pour vérifier les perspectives de l'époque.

(page 91) Sur le volet environnemental, nous notons que l'inventaire bocager s'est limité à une photo interprétation des fonds de carte aérienne de 2015. Il est regrettable que cette approche n'ait pas été plus poussée sur le caractère qualitatif des éléments bocagers en fonction de leur localisation et de leur fonction écologique, ce qui aurait permis d'identifier uniquement les éléments les plus significatifs dans le règlement graphique.

(Page 103) Nous relevons que vous avez souhaité étendre la trame verte et bleue vis-à-vis de la définition du périmètre du Scot de l'Odet. Cette extension vient empiéter des espaces agricoles majeurs de votre territoire et englobe également des sites d'exploitations. Parallèlement, nous

relevons également que votre Trame Verte et Bleue exclue des zones d'extensions d'habitat sans justification.

Cette définition de la TVB nous semble excessive et non cohérente avec les usages actuels.



Concernant le règlement écrit :

Votre règlement écrit concernant les zones A et N, nous invite à peu d'observation de notre part.

En article A1 1

Vous avez souhaité interdire les constructions nouvelles situées à moins de 30 m vis-à-vis des cours d'eau naturel permanent (non busé). Nous relevons un siège d'exploitation, à minima, concerné par cette disposition. Afin de permettre des adaptations mineures nous demandons à réduire cette distance de recul à 10 m.

En article A2 2

Afin de répondre aux activités de diversification et prolongement de l'activité agricole, nous demandons d'abonder les possibilités de construction aux bâtiments à vocation énergétique dont l'approvisionnement est majoritairement assuré par des matières premières agricoles.

Concernant les constructions et installations équestres, vous souhaitez ouvrir la possibilité de réalisation en zone A. Si ce type d'activité ne peut pas répondre d'un caractère professionnel et agricole (au titre de l'article L 311-1 du CR), nous estimons que ce type de construction doit être appréhendé comme une annexe à l'habitation. Nous demandons donc à préciser cette disposition dans le règlement écrit.

Votre règlement prévoit la possibilité de permettre les extensions et la réalisation d'annexes en zones A et N.

Sur ce point la CDPENAF a établi une doctrine départementale qui encadre ces dispositions. Si votre projet de rédaction se rapproche de l'esprit de cette doctrine, il nous semble opportun de rappeler un seuil minimal de la surface initiale de l'habitation à 60 m² de surface habitable avant extension, de rappeler que les annexes s'inscrivent dans l'enveloppe des 20 m de l'habitation principale et de recommander une surface maximum de 30 m² pour les annexes.

Concernant le règlement graphique :

Concernant la détermination de la zone A, nous estimons que ce zonage nécessite d'être étendu dans un souci de cohérence avec les usages agricoles actuels et ainsi que les potentiels agricoles et agronomiques des sols, conformément aux dispositions de l'article R 123-7 du code l'urbanisme.

En application de cet article nous demandons à inscrire en zones A les zonages N suivants :



Secteur Nord Ouest de la commune



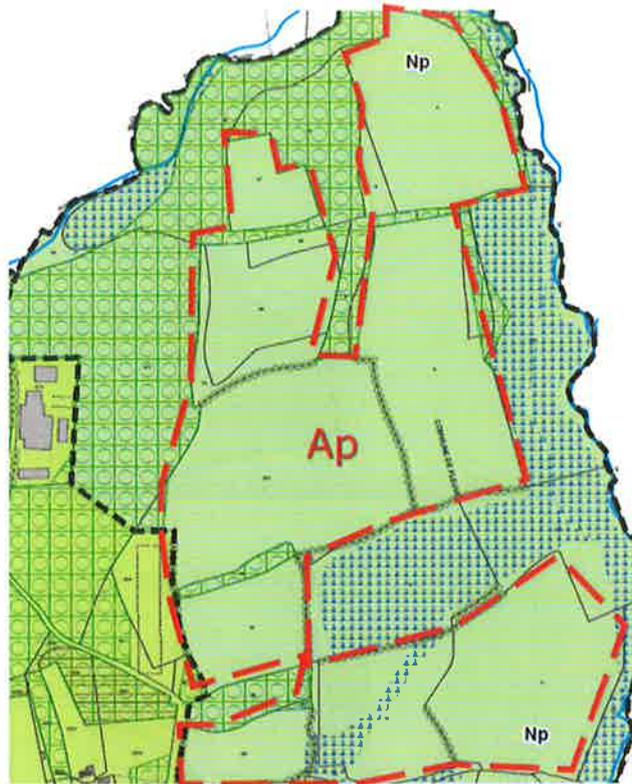
Site secondaire de Kervalegant.

Ce secteur présente des parcelles à fort potentiel agronomique et des bâtiments d'exploitation. Il y a lieu de revoir ce secteur en A.



Siège d'exploitation de Creach Quéta.

Ce lieu-dit présente un siège d'exploitation. Il y a lieu de revoir ce zonage dans un premier temps pour reconnaître l'existence de cette activité et dans un deuxième temps permettre l'adaptation des bâtiments.



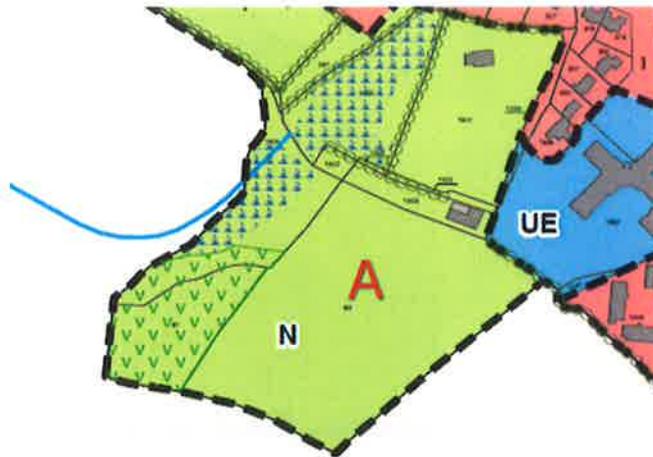
Zone de pâturages de la ferme de Creach Quéta.

Si les parcelles sont situées au sein de la prise d'eau de Créach Quéta, il n'est pas nécessaire de classer ces parcelles pâturées en zone N. Afin de reconnaître les modalités d'usages et d'entretien de ces parcelles la requalification en Ap nous semble plus adaptée.

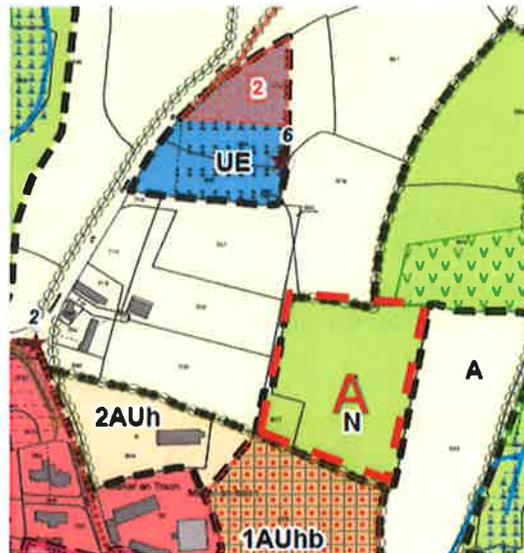


Verger du Rest

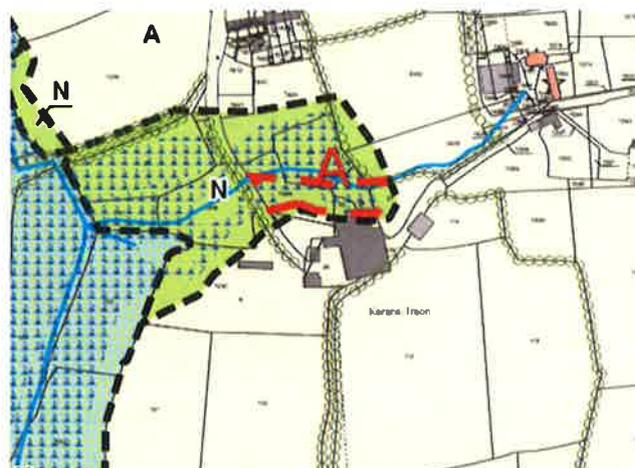
Les vergers relevant du domaine agricole, d'autant plus quand ceux-ci font l'objet d'une appellation d'origine contrôlée, il y a lieu de les classer en zone A.



Verger route de Clohars Fouesnant

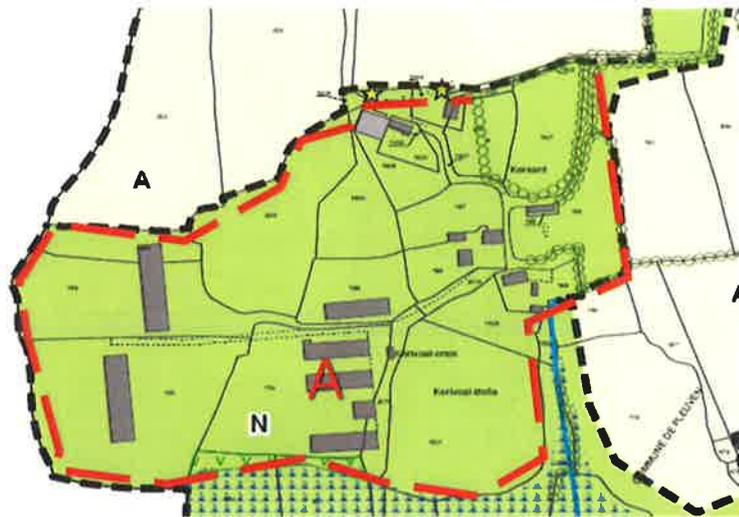


Verger au Nord du bourg



Siège de Keraris Traon

Afin de permettre des aménagements mineurs en périphérie de bâtiment, il est souhaitable de disposer d'une distance tampon autour des bâtiments en zone A. Il convient donc de restreindre le zonage N au Nord de ce site d'exploitation.



Exploitation de Kerivoal creis

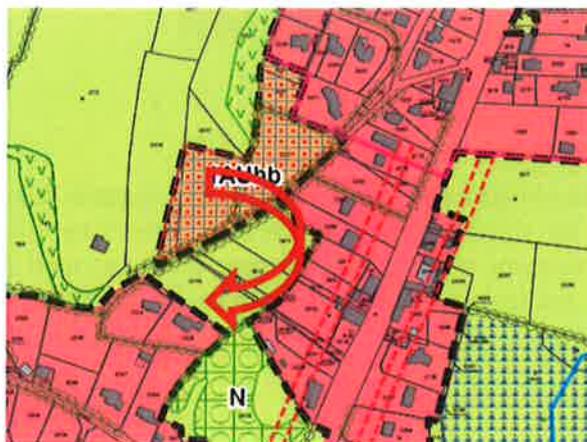
Ce site comprend un siège d'exploitation avicole (source diagnostic agricole) qui nécessite d'être repris en zone A afin de permettre leur adaptation au besoin.

Concernant les zones d'extension d'urbanisation, certains choix retenus nous semblent non cohérents avec les objectifs de pérennisation de l'espace agricole.

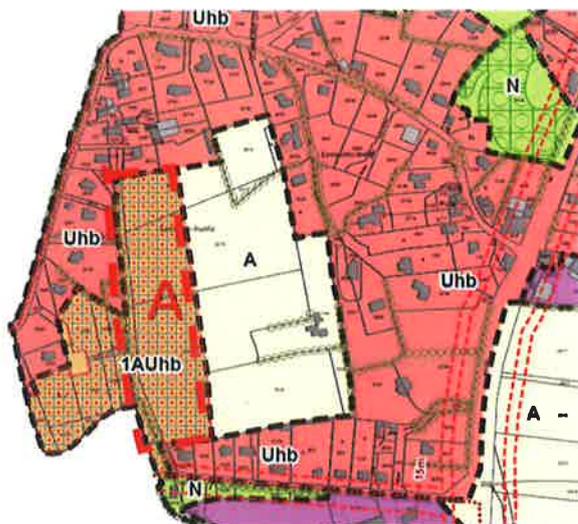
A la lecture du rapport de présentation et du règlement graphique, la dispersion, la faible dimension des zonages, sans recherche de comblement de dent creuse nous laisse perplexe.

Concernant le zonage sur le lieu-dit de lesquidic,

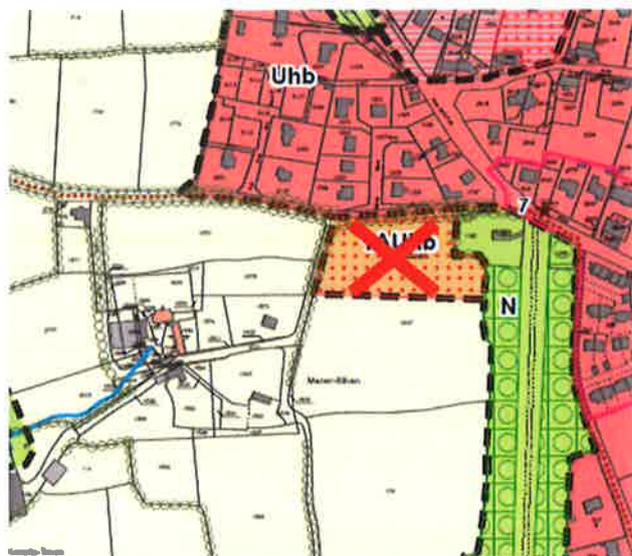
Il nous semble préférable de permettre l'extension de l'urbanisation au sud de la voie communale au sein de la dent creuse urbaine et déjà exclue des surfaces exploitées.



Concernant le secteur au sud de Lesquidic l'extension d'urbanisation participe à morceler un espace agricole cohérent en l'état, il semble préférable de restreindre ce zonage à l'ouest au sein de la dent creuse.

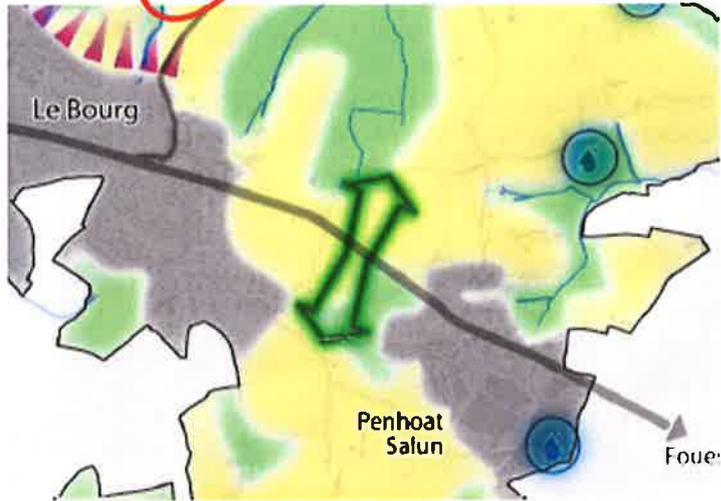
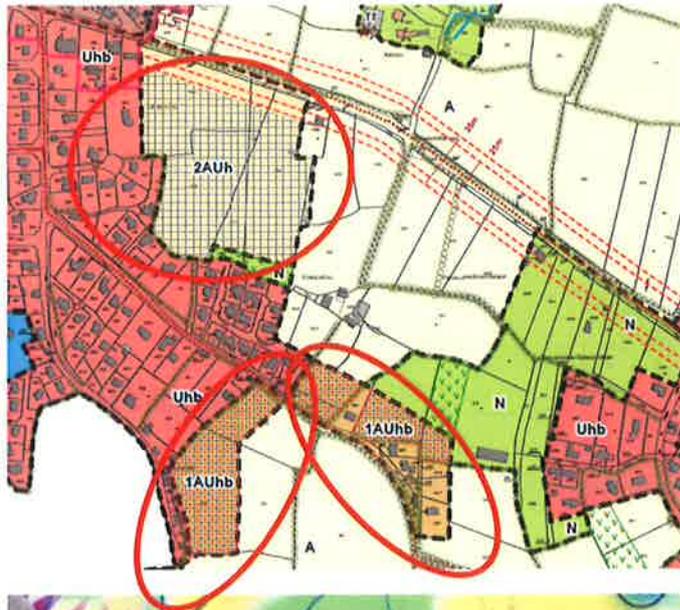


Concernant l'extension de maner Vihan, il est regrettable de venir investir un secteur agricole franc bordé d'une allée remarquable et d'une voie structurante.



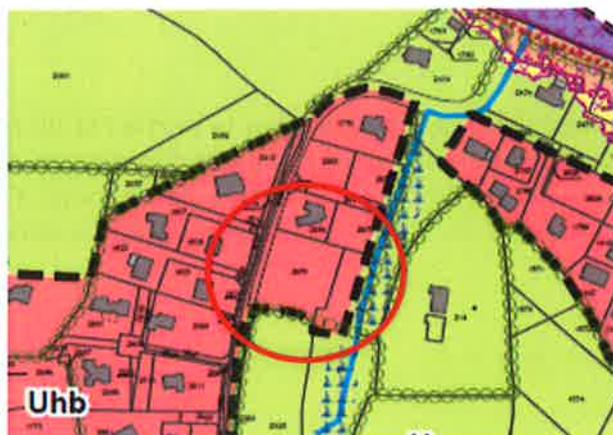
Zonage de Maner Vihan

Sur le secteur de Kergrimen, nous nous interrogeons sur la nature de ce zonage et sur sa dimension. Si celui-ci présente un réel intérêt à l'urbanisation pourquoi n'est-il pas étendu plus au nord pour combler la dent creuse et ainsi favoriser la densification de l'habitat.

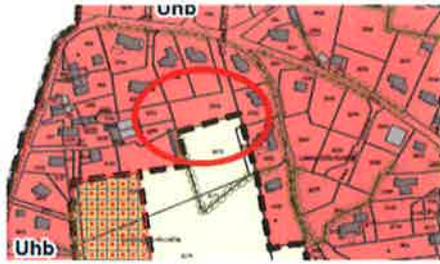


Extrait du PADD

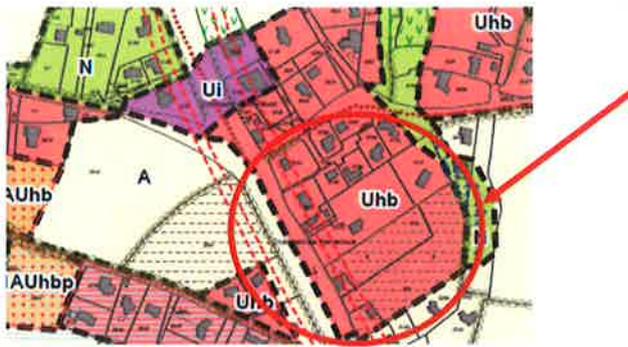
Concernant les zonages UH, certains secteurs mériteraient d'être restreints au regard du caractère particulier qu'ils confèrent ou appréciés comme une extension d'urbanisation.



Chemin de Lesquidic



Chemin de Lesquidic



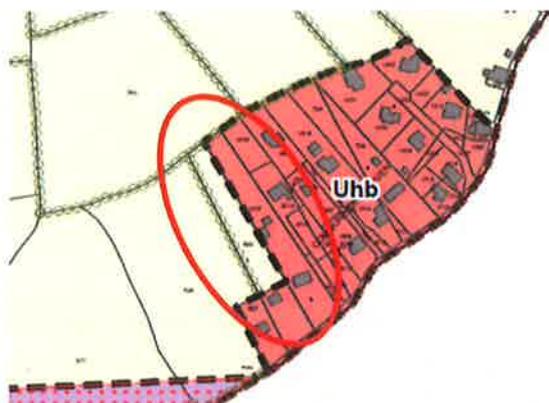
Croissant de Kervenos

Au regard de la dimension du secteur Uhb, ce secteur aurait pu être qualifié en zone 1 AUhb et faire l'objet d'une OAP. Parallèlement au regard de l'usage agricole de la parcelle voisine, nous nous interrogeons sur le repérage de la zone humide et de la zone N.

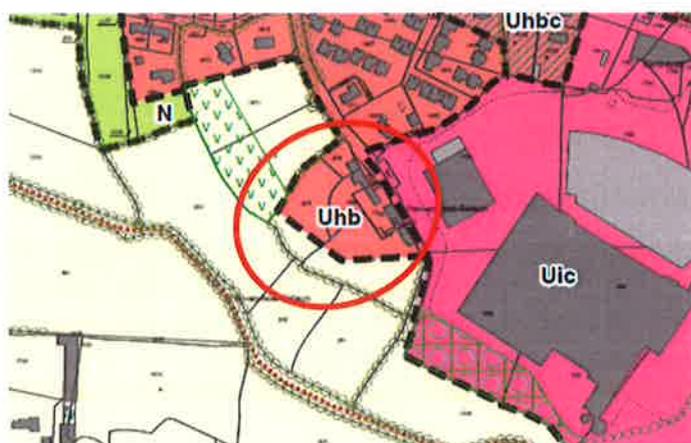


Kergredo

Concernant ce zonage, il convient de faire observer que le potentiel constructible s'inscrit non loin d'une exploitation agricole et à ce titre fait l'objet de forte réserve de notre part.

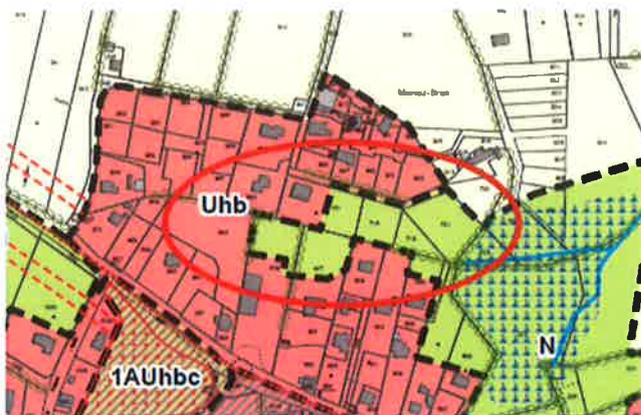


Croas ar Bleis



Pen an hoat Salaun

Concernant les secteurs de Menez braz et du Prajou, nous nous interrogeons sur le choix du maintien en zone N de parcelles contiguës à des zones Uhb présentant des aptitudes pour de la densification de l'habitat ou de l'extension sans atteinte à des intérêts agricoles ou environnementaux.



Menez Braz



Prajou

En conséquence, nous présentons une suite favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations soulevées ci-dessus.

Restant à votre disposition dans la continuité de votre projet,

nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Sophie Enizan

Elue référente territoire Sud
Vice-Présidente de la Chambre d'Agriculture
Du Finistère

André Sergent

Président de la Chambre
d'Agriculture du Finistère



Centre Régional de la Propriété Forestière
BRETAGNE – PAYS DE LA LOIRE

Rennes, le 21 décembre 2017



N/Réf. : MC/VV/689.17

Mairie de PLEUVEN
24 Le Bourg
29170 PLEUVEN

Monsieur le Maire,

Nous avons étudié avec attention le PLU de la commune de PLEUVEN.

Nous vous prions de trouver ci-joint l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière concernant ce document.

Veillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur,
Le Délégué Régional,

M. COLOMBET



Document d'Urbanisme

Avis du Centre National de la Propriété Forestière Délégation de Bretagne – Pays de la Loire

Nature du Document d'Urbanisme : Projet de PLU arrêté

Territoire concerné : Commune de PLEUVEN (29)

Nature de la demande : Avis du CNPF

Date de réception du courrier : 17/11/2017

Observation technique du CNPF :

Règlement littéral :

Page 95 : Liste des essences utilisables dans les haies bocagères en zones A et N

Conformément aux dispositions de l'article L101-3 du CU, les recommandations d'essence pour les espaces forestiers (ce qui n'est pas le cas des espaces des « entrées de ville » cf art L101-2 du CU) ne sont possibles dans un document d'urbanisme.

Demande n°1 : Nous vous demandons en conséquence de retirer les dites recommandations d'essences de votre projet de document d'urbanisme.

Règlement graphique :

Votre projet de document d'urbanisme classe de manière excessive et quasi systématique les bois et forêts de plus de 4 ha en EBC (art L113-1 du CU). Nous vous rappelons que le classement EBC entraîne de fait l'inconstructibilité et donc l'interdiction de toute construction à vocation d'exploitation forestière ainsi que toute diversification nécessaire à la bonne gestion (culture à vocation cynégétique...)

Demande n°2 : Nous demandons :

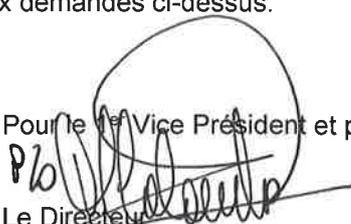
- le classement Nf (Naturel forestière) sans surcharge EBC ni élément du paysage à protéger pour les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux,
- le classement des autres bois et forêts en zone N,
- de n'envisager le classement en EBC que pour les forêts non protégées par le Code Forestier (superficie inférieure à 2,5 ha) et celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation).

Avis du CNPF :

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des deux demandes ci-dessus.

Fait à Rennes, le 21 décembre 2017

Pour le Vice Président et par délégation


Le Directeur

A. GUYON



Dossier suivi par : Emille Leveau
Mail : e.leveau@inao.gouv.fr
Tél 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CB

Objet : Révision PLU PLEUVEN (29)

Monsieur le Maire
Commune de PLEUVEN

24, Le Bourg
29170 PLEUVEN

Nantes, le 24 janvier 2018

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 6 novembre 2017, la commune de PLEUVEN a fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de révision du PLU de la commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2017.

Selon les termes de l'article L.112-3 du code rural et de la pêche maritime, l'INAO dispose d'un délai de trois mois pour rendre ses avis en matière de documents d'urbanisme, et ce depuis la promulgation de la loi 2014-1170 du 13 octobre 2014 (article 25).

La commune de PLEUVEN est située dans les aires de production de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Cornouaille » et des Indications Géographiques (IG) « Eau de Vie de Bretagne », « Pommeau de Bretagne » et « Whisky de Bretagne ».

Elle fait également partie de l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volailles de Bretagne ».

Veillez noter que 2 opérateurs en « Farine de Blé Noir de Bretagne » sont identifiés sur la commune.

Toutefois, après lecture et analyse des documents transmis, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Directrice et par délégation
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

INAO - Délégation Territoriale Ouest

SITE DE NANTES
1 RUE STANISLAS BAUDRY
44000 NANTES
Mail : INAO-NANTES@inao.gouv.fr
Internet : www.inao.gouv.fr

Annexe :

Avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU de PLEUVEN

Pièce n°1 – Rapport de présentation :

- Le réseau routier :

Page 49, le point 3 « la RD n° 45 » doit être modifiée par « la RD n° 45A ».

Dans la conclusion « A retenir » au point 4 relatif au carrefour des RD 34 et 234 les termes « une certaine dangerosité » ne conviennent pas. L'accidentologie de ce carrefour n'est pas remarquable, il s'agit plutôt d'un ressenti des usagers lié au trafic important de la voie principale (RD 34) à certaines heures et périodes de l'année qui nécessite une prudence et une vigilance accrues.

- La capacité de stationnement :

Le paragraphe de la page 52 visant l'aire de covoiturage de Penhoat Salaün nous semble devoir être déplacé à la page 51.

S'agissant d'un usage informel, le terme « d'aire de covoiturage » du stationnement pratiqué à Moulin du pont ne nous paraît pas adapté et pourrait être souligné par une rédaction différente.

- Le réseau de transport collectif :

Depuis le 1^{er} janvier 2018 le transport collectif est de la compétence de la Région. Il convient donc de modifier la 1^{ère} phrase de la page 52 par « La commune est particulièrement bien desservie par les transports collectifs du réseau régional ».

Il est nécessaire de prendre en considération ce transfert de compétence pour l'ensemble des pièces constitutives du PLU. Notamment partie conclusion « A retenir ».

- Le réseau des deux roues et piétons :

En dehors du PDIPR, le texte de cette thématique ne cite pas le partenariat du Conseil départemental relatif à la création des aménagements cyclables. Ce partenariat est effectif pour la réalisation de boucles locales, et plus particulièrement sur les aménagements cyclables créés sur la totalité du linéaire de la RD 45 entre Moulin du Pont et Penhoat Salaün, itinéraire inscrit au schéma départemental vélo.

Concernant les propositions d'aménagements visées, le point 2 d'une réalisation d'une liaison complémentaire sur la RD 45 nous étonne compte-tenu que l'ensemble du linéaire est à présent traité.

- Les communications numériques :

Il conviendrait de mentionner la couverture existante hertzienne à haut débit de la commune par le réseau public départemental de télécommunication « Pen Ar Bed Numérique ».

- Les nuisances sonores :

Les PR du tableau de la page 114 sont erronés. Un tableau corrigé sera adressé par messagerie à la mairie.

- Prise en compte des prescriptions du SCOT :

À la page 253, il est nécessaire de corriger que les RD 34 et 45 du territoire de Pleuven ne sont plus classées à grande circulation depuis 2010.

Pour autant ces voies supportent des trafics importants à prendre en considération dans le cadre de l'urbanisation de manière à limiter l'impact du bruit généré.

Pièce n° 2 – Projet d'aménagement et de développement durable :

- Encourager les déplacements doux (piétons, vélo, ...) :

Le partenariat du Conseil départemental relatif aux aménagements cyclables et aux chemins de randonnées n'est pas visé.

Lors de l'instruction des documents d'urbanisme (permis de lotir, de construire, ...) une vigilance particulière et une incitation à la création de connexion inter-quartiers favoriseraient le développement du maillage des déplacements doux. À intégrer dans les OAP.

Pièce n° 3 – Orientation d'aménagement et de programmation :

OAP 02 : une liaison douce en angle de parcelle nord-est pourrait faciliter l'accès vers les services, transports collectifs, centre-bourg.

OAP 08 : le Conseil départemental **émet un avis défavorable au projet d'accès tel que présenté à partir de la RD 234.** Le parti d'aménagement doit favoriser une desserte en lien avec la voirie communale existante dénommée chemin de Lesquidic raccordée à la route départementale. Il est indispensable pour des raisons de sécurité routière de limiter la création de nouveaux accès.

Une OAP supplémentaire nous paraît indispensable pour préciser les conditions de desserte de la zone 2 AUH située en bordure de la RD 45. Un accès à partir de la RD imposerait un aménagement routier sécurisé compte-tenu du trafic important de cette voie. Le Conseil départemental étant défavorable à la multiplication des giratoires sur son réseau, ce point doit être précisé.

Pièce n° 4 – Règlement écrit :

- Accès :

Il convient de préciser que les termes « hors agglomération » correspondent à la définition de l'article 1 du Code de la route.

- Implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques :

Les articles afférents relatifs aux routes départementales sont à modifier par la rédaction suivante (délibération du Conseil général du 25 mai 1984).

Hors agglomérations, telle que définie par l'article 1 du Code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à **l'axe de la voie** ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres en bordure des routes départementales de 1^{ère} catégorie. Cette distance pouvant être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation : la RD 34 et pour partie la RD 45.
- 25 mètres en bordure des routes départementales de 2^{ème} catégorie : la RD 45 pour partie.
- 15 mètres en bordure des routes départementales de 3^{ème} catégorie : la RD 234.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une RD hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

- Point 6 page 18, il semble que la rédaction soit à reprendre. Suggestion : « Les reculs prévus **aux articles précédents** ne sont pas applicables pour : ».

- Zones humides :

Il est proposé d'harmoniser les exceptions pour l'ensemble des zonages en suivant les recommandations départementales :

« - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse. »

PRÉFET DU FINISTÈRE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Economie Agricole
Mission Territoire et Agriculture
Durable
Affaire suivie par : Fabien Poirier
Tél : 02.98.76.59.32
Courriel : ddtm-mtad-sea@finistere.gouv.fr

Quimper, le

- 5 FEV. 2018



Le directeur départemental

à

Monsieur le maire de Pleuven

OBJET : PLU de la commune de Pleuven arrêté le 18 septembre 2017
Consultation de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)

Monsieur le maire,

Vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF en application de l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme sur le projet de PLU de la commune de Pleuven.

Par ailleurs, la commission a également examiné l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones A et N.

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'avis rendu par la commission départementale de la consommation des espaces agricoles lors de la séance qui s'est tenue le 11 janvier 2018.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.



Philippe CHARRETTON

**CERTIFIÉ CONFORME
AU PROCES-VERBAL**

PLU de la commune de Pleuven arrêté le 18 septembre 2017

Consultation de la commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – séance du 11 janvier 2018

- Consultation au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

Nombre de votants : 15

Nombre d'avis favorable : 0

Nombre d'avis favorable avec réserves : 15

Nombre d'avis défavorable : 0

Sous réserve d'intégrer dans le règlement écrit la disposition suivante :

- fixer à 60 m² d'une surface minimale initiale des habitations pouvant faire l'objet d'une extension ;
- limiter la hauteur des annexes au faîtage à 4 mètres ;

la commission émet un avis favorable sur les dispositions du règlement des zones A et N du projet de PLU de Pleuven, qui permettent les annexes et extensions d'habitations.

- Consultation au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N

Nombre de votants : 15

Nombre d'avis favorable : 0

Nombre d'avis défavorable : 15

Considérant que parmi les 30 bâtiments inventoriés, 9 sont situés à proximité de bâtiments d'exploitation agricole en activité ;

Considérant que le changement de destination des bâtiments inventoriés est susceptible de constituer une gêne pour l'activité agricole ;

La commission émet un avis défavorable sur l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination prévu par le PLU de Pleuven.


Philippe CHARRETTON