

Enquête publique n° 22000018/35

**Département du Finistère**

**Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE portant sur :**

**1/ Révision du plan local d'urbanisme**

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

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

**Enquête réalisée du 13 avril au 16 mai 2022**

**Partie 2.1 :**

## **CONCLUSIONS ET AVIS**

**sur la révision du plan local d'urbanisme**

Michelle LE DU

Commissaire Enquêtrice

## Sommaire

<b>1. Rappel de l'objet de l'enquête publique unique</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Appréciations de la commissaire enquêtrice</b> .....	<b>5</b>
2.1 Le dossier .....	5
2.2 L'enquête publique et son déroulement.....	5
2.3 Les avis des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF, de la CDNPS, de la MRAe et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage .....	6
2.3.1 Remarques préalables .....	6
2.3.2 Personnes Publiques Associées .....	6
2.3.3 Mission Régionale d'Autorité environnementale .....	9
2.3.4 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.....	11
2.3.5 Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites .....	11
2.4 Les observations du public et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	12
2.4.1 Bilan .....	12
2.4.2 Demandes de constructibilité .....	12
2.4.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	16
2.4.4 Zonage camping .....	17
2.4.5 Règlement écrit .....	17
2.4.6 Espaces boisés classés (EBC) .....	18
2.5 Les demandes de précision de la commissaire enquêtrice.....	19
2.5.1 Zone 1AUhb rue de la Liberté.....	19
2.5.2 Cimetières.....	20
<b>3. Conclusions et avis</b> .....	<b>20</b>

## 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le Guilvinec est une commune littorale située au sud-ouest du département du Finistère, à 30 km de Quimper et 12 km de Pont-L'Abbé.

Il s'agit du 3<sup>ème</sup> port de pêche français en tonnage et en valeur marchande du poisson débarqué (derrière Boulogne-sur-Mer et Lorient) et le 1<sup>er</sup> premier port de pêche artisanale côtière.

La commune compte une population de 2 670 habitants<sup>1</sup>. Elle est en nette diminution depuis plusieurs décennies. La population est vieillissante.

Le territoire s'étend sur 246 hectares (ha). Les zones urbanisées représentent 76 % du territoire. La commune n'a plus de vocation agricole depuis 1988.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services de santé. Les activités portuaires sont très représentées. Un tissu de commerces et services de proximité est essentiellement concentré au niveau du port. Deux zones artisanales sont recensées. L'économie repose de plus en plus sur le tourisme avec une capacité d'accueil touristique de près de 6 000 personnes, soit une population triplée en été.

Deux zones Natura 2000 sont présentes sur le territoire : « Baie d'Audierne » et « Roches de Penmarch » ainsi que deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) : les « Dunes et marais de Kérity et Ster Poulguen et landes de Kersidal » et « Le Steir-Guilvinec ».

La commune est concernée par le territoire à risque d'inondation (TRI) de « Quimper Littoral Sud Finistère » ainsi que par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest Odet.

La présente enquête publique unique est réalisée à la demande du président de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud, compétente en matière d'assainissement des eaux usées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et de plan local d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Elle concerne la commune du Guilvinec et porte sur :

- le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- la création de 3 périmètres délimités des abords des monuments historiques,
- le projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées.

De son côté, la commune a sollicité l'organisation de manière concomitante d'une enquête publique sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales sur le territoire communal, pour lequel elle est compétente. Cette enquête a fait l'objet d'un rapport d'enquête et d'un avis dédiés à ce projet.

**Le présent document constitue mes conclusions et avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune du Guilvinec.**

**Mes conclusions et avis sur la création de 3 périmètres délimités des abords des monuments historiques et sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées font l'objet de deux documents séparés (Parties 2.2 et 2.3).**

### **Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune du Guilvinec**

Le Plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé en 2004.

Le conseil municipal a décidé le 14 novembre 2014 de prescrire la révision du PLU.

---

<sup>1</sup> INSEE – population légale 2018

Le projet de révision du PLU a été arrêté une 1<sup>ère</sup> fois le 23 octobre 2020. Après examen des avis des Personnes Publiques Associées, la commune a procédé à un nouvel examen de son document d'urbanisme. La deuxième version du PLU a été arrêtée par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2021.

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la municipalité a retenu plusieurs orientations. Le PADD se structure ainsi autour de 3 axes principaux :

- Favoriser un développement urbain maîtrisé pour répondre aux besoins de la population résidente et estivale et maintenir un cadre de vie agréable
- Soutenir un développement économique local et dynamiser les secteurs d'activités liés au port et au tourisme
- Préserver le patrimoine environnemental et paysager de la commune et valoriser les ressources

Le projet de PLU est basé sur une croissance démographique de 0,4 % par an. La commune souhaite accueillir des jeunes ménages et aussi des personnes arrivant à l'âge de la retraite. Afin d'atteindre une population de 2 800 habitants en 2030, le PLU prévoit la production de 430 logements sur une période de 10 ans dont 150 résidences secondaires (200 étant nécessaires au maintien du nombre actuel d'habitants) :

⇒ 400 logements : environ 270 en densification (120 secteur Furic et 150 sur autres secteurs) et 125 en extension)

⇒ 20 à 30 logements vacants

Une enveloppe de 18 ha est dédiée au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles :

⇒ 11,5 ha en densification

⇒ 6,3 ha en extension

(9 ha en zone urbaine, 9 ha en zone à urbaniser).

Les possibilités de construction se situent très majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine existante (2/3 environ).

La densité moyenne brute observée est de 22,4 logements par ha.

Des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) ont été définies sur 5 secteurs (4 OAP habitat couvrant les secteurs classés en 1AUh et 1 OAP correspondant au secteur de renouvellement urbain « Friche FURIC » classé Uha1).

Le nombre de logements prévus sur les 5 OAP s'élève à 274 logements.

#### **Deux programmes conséquents sont à relever :**

Le secteur en extension Lanvar-Kerfriant, situé en dehors des espaces proches du rivage, couvre 6,3 ha et doit permettre de produire 125 logements environ. Cette opération sera réalisée par l'OPAC (Office public d'aménagement et de construction). Elle répond à la demande de logements à des coûts abordables pour les revenus modestes. La superficie est découpée en 3 tranches. Le permis d'aménager de la 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement a été délivré le 25 novembre 2021. Avec 35 à 40 logements, cette tranche constituera une offre de terrains en accession et de logements sociaux.

#### Friche Furic

Le dossier précise que la réutilisation de cette friche industrielle est un des enjeux majeurs de l'aménagement et du développement de la ville. Le site y occupe une position centrale. Il est prévu une résidence de logements avec accessibilité PMR<sup>2</sup> (35 logements environ), 80 logements (maisons ou appartements en petit collectif), une résidence hôtelière, un équipement ouvert au public.

Une OAP thématique sur le patrimoine maritime bâti a identifié 7 secteurs à enjeux. L'objectif est de préserver et valoriser ce patrimoine spécifique.

En termes d'activités économiques, le PLU intègre le projet de réhabilitation du port et instaure un périmètre de diversité commerciale et un linéaire de protection du commerce de proximité.

La surface des zones naturelles est étendue. Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été identifiés et complétés. Un cône de vue est institué au niveau de l'esplanade ouverte au public devant la mairie. Les espaces proches du rivage sont identifiés.

## **2. APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

### **2.1 Le dossier**

Le dossier réalisé par le bureau d'études Futur Proche est complet et accessible pour le grand public.

Le règlement graphique a le mérite de préciser les numéros de parcelles et de représenter les prescriptions réglementaires essentielles. Cependant, l'absence de trame couleurs pour différencier les zones ne permet pas de visualiser rapidement les secteurs. Les noms des rues ne sont pas mentionnés, d'où des difficultés pour se repérer.

Les OAP, de même que le plan représentant les servitudes d'utilité publique (annexe 5.4.2), font référence au périmètre de protection des monuments historiques de 500 m et non le périmètre délimité des abords (PDA) soumis à la présente enquête publique unique. La prise en compte des périmètres envisagés aurait pourtant permis d'avoir une vue globale des PDA sur l'ensemble du territoire communal.

Outre les lacunes et incohérences relevées par les personnes publiques associées (PPA) qu'il conviendra bien entendu de prendre en compte dans le document final, on peut regretter que ne soit mentionnée dans le rapport de présentation la modification simplifiée du SCoT relative à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) approuvée le 4 octobre 2021 et sa déclinaison dans le PLU. Le paragraphe sur l'assainissement des eaux usées (pages 80 à 82 du rapport de présentation) n'a pas été actualisé, contrairement à l'annexe consacrée à ce thème. Les documents devront être mis en cohérence.

### **2.2 L'enquête publique et son déroulement**

L'enquête publique unique s'est déroulée du 13 avril 2022 à partir de 9 h au 16 mai 2022 à 17 h, soit pendant 34 jours consécutifs, conformément à l'arrêté communautaire du 18 mars 2022.

Elle a été conduite de façon concomitante avec l'enquête publique organisée par la commune du Guilvinec sur le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

L'information du public, l'accès aux documents, les moyens de participer à l'enquête et les conditions d'accueil en mairie ont été satisfaisants.

---

<sup>2</sup> Personnes à Mobilité Réduite

J'ai assuré quatre permanences. Au total, 12 personnes se sont déplacées. La majorité des visiteurs, propriétaires de biens fonciers concernés par les futurs zonages, s'est intéressée exclusivement au PLU. La faible mobilisation montre que les projets sont sans doute bien acceptés par la population.

Le registre dématérialisé a, quant à lui, compté 598 visites et 1149 consultations au total. Les pièces du PLU ont été consultées en moyenne 13 fois.

Au total, l'enquête publique a donné lieu à 8 dépositions qui portent sur le projet de révision du PLU.

Le 19 mai 2022, j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse (PVS) de l'enquête publique unique à M. Enrique PÉREZ, Responsable Pôle Aménagement - Planification de la CCPBS lors d'une réunion en mairie à laquelle participaient également :

- M. Jean-Luc TANNEAU, maire du Guilvinec
- M. René Claude DANIEL, adjoint à l'urbanisme
- M. Christian BODÉRE, adjoint aux travaux
- M. Stéphane CUEFF, directeur général des services
- Mme Caroline BIGER, agent en charge de l'urbanisme

La réponse de la CCPBS m'a été adressée par courriel le 1<sup>er</sup> juin 2022 et par courrier postal reçu le 3 juin 2022.

Dans ce document de 16 pages accompagné de 3 annexes (Aménagement Kerléguer / Permis d'aménager opération OPAC Lanvar – Kerfriant / Etudes OPAC), le maître d'ouvrage a apporté des précisions, souvent détaillées et argumentées, au vu des observations et des questions posées.

## **2.3 Les avis des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF, de la CDNPS, de la MRAe et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

### **2.3.1 Remarques préalables**

Les avis sont détaillés dans le rapport d'enquête, chapitre 6.

Le maître d'ouvrage a produit avant l'ouverture de l'enquête publique une note de réponse aux différents avis dans laquelle il propose plusieurs modifications (Dossier 0 du PLU - Pièce n°5). Certaines remarques n'ayant pas été prises en compte ou étant, à mon sens, insuffisamment justifiées, des questions ont été posées dans le procès-verbal de synthèse.

La présentation des réponses de la CCPBS, faite ci-après, se limite aux points que j'ai considérés comme essentiels au regard de l'avis que j'aurai à formuler. L'intégralité des éléments apportés par le maître d'ouvrage figure en annexe 2 du rapport d'enquête.

### **2.3.2 Personnes Publiques Associées**

Les PPA qui se sont exprimées ont émis un avis favorable, parfois sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques. Les principales observations concernent la justification de la consommation foncière, l'application de la loi littoral, la capacité d'accueil.

Les services de l'État demandent en particulier de mieux justifier les besoins en foncier constructible et de retirer de l'urbanisation le secteur Uh au nord de Kerléguer non reconnu comme Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au SCoT Ouest Cornouaille. Ils relèvent un objectif démographique ambitieux, un taux de resserrement des ménages à revoir et par voie de conséquence des objectifs de production de logements à révéifier. L'État interroge sur la capacité de subvenir aux besoins en eau potable pendant

la période estivale. Il pointe à raison un phasage de l'urbanisation des zones AU qui se limite à un schéma. Il s'étonne de l'absence d'emplacement réservé.

Le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) signale des incohérences sur la consommation foncière (10 ha dans le PADD - 18 ha sur le rapport de présentation).

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

- Dans la **note de réponse versée au dossier d'enquête**, la CCPBS fait connaître son positionnement.

Ainsi, le secteur Uhb au nord de Kerléguer intégrant les abords de la chapelle Saint-Trémeur sera classé en zone naturelle.

Le document apporte des éléments destinés à justifier les besoins en foncier constructible pour l'habitat. Il met en lumière la politique menée par la commune depuis plusieurs années, en lien avec l'OPAC. Pour tenir compte de l'effet de cette opération et du renouvellement urbain de la friche Furic, la taille des ménages de l'ordre de 1,8 habitants (au lieu de 1,54) est envisagée.

La CCPBS justifie la capacité d'accueil. Concernant la distribution de l'eau en période estivale, elle joint une annexe relative à la sécurisation de l'alimentation en eau potable menée par la CCPBS pour éviter une pénurie. Il est également mentionné que des OAP ou le règlement écrit pourront intégrer des dispositions imposant la récupération des eaux pluviales.

Enfin, il est mentionné que des emplacements réservés en liaison notamment avec les réseaux d'eaux usées pourront être définis avant approbation.

- Dans son **mémoire en réponse**, la CCPBS répond à mes interrogations de manière précise et argumentée.

- **Développement résidentiel**

La CCPBS rappelle les difficultés rencontrées pour acquérir les parcelles du secteur Lanvar-Kerfriant, secteur essentiel pour la commune. Elle ajoute que le permis d'aménager délivré sur la tranche 1 apportera à court terme un nouveau souffle aux possibilités de création de résidences principales sur la commune et conclut : « si l'aménagement de ce secteur conduit à une consommation d'espace plus importante que les années précédentes, cela s'explique également par le caractère très urbanisé du bourg et l'absence d'opération équivalente sur les années précédentes. »

Pour lever l'ambiguïté entre l'enveloppe de 10 ha affichée dans le PADD et celle de 18 ha figurant dans le rapport de présentation, le maître d'ouvrage indique que le PADD (p.5) pourrait être complété de manière à préciser que cette enveloppe de 18 ha dédiés à l'habitat peuvent être caractérisés de deux façons : selon la localisation dans le tissu urbain (11 ha en densification / 7 ha en extension) ou selon le type de zonage (9 ha en zones urbanisées / 9 ha en zones « à urbaniser »).

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

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

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

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

La règle de l'ouverture à l'urbanisation pourrait être envisagée comme suit :

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

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

Questionnée sur les conséquences du relèvement de la taille des ménages envisagée dans la note de réponse, la CCPBS apporte les précisions suivantes :

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

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Développement résidentiel)**

*La note de réponse et encore plus le mémoire en réponse apportent les éléments indispensables pour motiver les besoins en logement de la commune, justifier la consommation foncière et mieux traduire sa volonté forte de proposer une offre de logements abordables pour des primo-accédants et des logements sociaux.*

*Cette thématique fait l'objet d'un développement dans mes conclusions, chapitre 3.*

*Au même titre que l'ensemble des communes de la CCPBS, la capacité d'accueil du Guilvinec est confrontée à la fragilité de la ressource en eau potable pendant la saison estivale. La sécurisation de l'alimentation en eau potable menée par la CCPBS devrait apporter une réponse à moyen terme. La CCPBS indique que des OAP ou le règlement écrit pourront intégrer des dispositions imposant la récupération des eaux pluviales. Le règlement écrit est certainement l'outil à privilégier. Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement pourrait aller plus loin en privilégiant les surfaces perméables ou drainantes (dalles alvéolées, revêtements drainants,...) pour les circulations : accès au garage, allée privative, aire de stationnement...*

*Quant à la hiérarchisation des ouvertures à l'urbanisation, je soutiens la programmation proposée par la CCPBS qui tiendra compte des aménagements au fur et à mesure de leur déploiement. Le choix opéré favorisera la mixité sociale, répondra à la demande d'actifs désireux d'habiter à proximité de leur lieu de travail et limitera au mieux la consommation foncière.*

*Je prends note des précisions sur le relèvement de la taille des ménages.*

#### **- Absence de zone agricole**

Concernant la remarque de la Chambre d'agriculture, la CCPS mentionne dans le **mémoire en réponse** :

Aux termes de l'article L. 121-10, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative de l'État, après avis de la CDNPS et

de la CDPENAF, et ce, uniquement en dehors des espaces proches du rivage (EPR). Au regard de la configuration de la commune, la majeure partie des surfaces naturelles sont situées au sein des EPR, rendant toute construction agricole impossible. Seules 3 zones naturelles (pour une faible surface totale de 9 ha) sont situées en dehors des espaces proches du rivage, sur lesquelles aucun projet d'implantation n'est connu à ce jour

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (absence de zone agricole)**

*Au vu du dossier, de la visite des zones naturelles situées en dehors des espaces proches du rivage, des échanges avec les élus et de l'absence de demande locale, je considère qu'il n'y avait pas lieu de délimiter une zone agricole.*

#### **Emplacements réservés**

À ma demande de précisions sur les emplacements réservés annoncés uniquement dans la note de réponse, la CCPBS répond que l'identification de 4 emplacements réservés pour la collecte et le transfert gravitaire des eaux usées est envisagée à :

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

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

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

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

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (emplacements réservés)**

*Il est regrettable que ces emplacements réservés n'aient pas été intégrés dans la deuxième version du PLU. La note de réponse versée au dossier d'enquête est très laconique sur ces servitudes. Si elle précise leur affectation, elle ne mentionne ni leur nombre, ni leur localisation. En conséquence, les propriétaires n'ont pu être informés dans le cadre de l'enquête publique.*

*Au vu des éléments communiqués dans le mémoire en réponse, le bien-fondé de la création des emplacements réservés est évident mais il est nécessaire de contacter les propriétaires avant l'approbation du PLU. Je prends acte de l'engagement de la CCPBS en ce sens.*

### **2.3.3 Mission Régionale d'Autorité environnementale**

▪ A l'instar des services de l'État (cf §2.3.2), la MRAe recommande principalement de justifier, voire redimensionner, ce **projet d'urbanisation** qui conduit à l'artificialisation d'espaces naturels.

En complément des éléments communiqués en réponse à l'avis des services de l'État dans la **note versée au dossier d'enquête**, la CCPBS note que dans les projections démographiques INSEE entre 2018 et 2040, tous les scénarios explorés prévoient un taux supérieur à 0,5 % par an pour la pointe sud Finistère (Cap Sizun et Pays Bigouden).

Questionnée sur l'origine de cette projection de 0,5 % alors que les services de l'État citent une croissance démographique annuelle de 0,10 %, la CCPBS apporte la réponse suivante dans son **mémoire en réponse** : « (...) si les valeurs retenues pour le PLU en termes de projection démographique correspondent à la fourchette haute des projections Insee/Omphale, elles sont inférieures à l'objectif démographique défini par le SCOT (+ 0,5 % / an à l'horizon 2035). Par ailleurs, le scénario prévu de retrouver une croissance démographique de +0,4 %/an rejoint l'hypothèse définie par le PLH 2014-2020. »

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*Le taux de croissance démographique de 0,4 % annuel retenu dans le PLU, certes conforme au plan local de l'habitat, se révèle particulièrement ambitieux au vu des tendances passées. Comme le relève l'évaluation à 6 ans du SCoT réalisée en 2021, Le Guilvinec a connu une baisse de population supérieure à 1 % par an entre 2013 et 2018.*

*La difficulté des jeunes à se loger dans la commune, l'absence d'offres de logements abordables ne sont sans doute pas étrangères à la diminution de la population et à son vieillissement.*

*La CCPBS a justifié la politique menée par la commune pour renverser la tendance et mis en exergue l'effort de densification et de mobilisation du potentiel de réinvestissement urbain. On ne peut reprocher aux élus de porter une ambition pour leur territoire qui, à l'instar de nombreuses communes littorales, semble connaître depuis deux ans un regain d'intérêt. Mais l'incertitude des évolutions démographiques de même qu'une consommation foncière plus importante que les années précédentes exigent que les ouvertures à l'urbanisation soient hiérarchisées et planifiées. La programmation présentée au § 2.3.2 répond à cette nécessité.*

▪ Concernant les incidences de l'artificialisation des sols sur la **trame verte et bleue et la biodiversité**, l'Autorité environnementale (Ae), comme les services de l'État, dénonce les lacunes de l'état initial de l'environnement pour les zones couvertes par les OAP ainsi que l'absence de mesures nécessaires à la préservation de la fonctionnalité écologique des zones humides limitrophes ou comprises dans les OAP (Ex :Lanvar-Kerfriant).

Dans la note de réponse, la CCPBS précise que le secteur Lanvar-Kerfriant bénéficie d'une étude d'aménagement complète que l'OPAC a fait réaliser par un bureau de conseil spécialisé. Les zones humides sont identifiées et seront préservées par les futures opérations d'aménagement.

Questionnée dans le cadre du PVS sur les études réalisées et les mesures envisagées, la CCPBS a apporté les éléments suivants :

L'OPAC Quimper Cornouaille est porteuse du projet de création du lotissement «Les Landes de Lanvar». Un dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement, concernant la gestion des eaux pluviales, a été déposé. Dans son courrier en date du 4 octobre 2021, le service instructeur a formulé une demande de renseignement complémentaire :

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

Cette note qui avait pour objet de présenter la délimitation de zone humide dans le coin Nord-est du périmètre du projet a été réalisée par le bureau d'études ECR environnement en novembre 2021. La conclusion est la suivante : « Après expertise botanique et pédologique, aucune zone humide n'a été caractérisée sur le site d'étude. Le milieu en présence est un milieu frais, marqué par un sol hydromorphe en profondeur (> 0,5m de profondeur) et quelques plantes hygrophiles, dont la couverture n'est pas suffisante pour caractériser un habitat humide ».

Nota : Le permis d'aménager et l'étude ont été joints en annexe du mémoire en réponse.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*Après expertise, aucune zone humide n'a été caractérisée dans le coin nord-est du secteur Lanvar-Kerfriant. J'en prends note. Je considère toutefois que l'état initial de l'environnement aurait mérité d'être complété afin d'évaluer en amont l'impact de l'urbanisation sur les secteurs couverts par une OAP.*

**2.3.4 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

La CDPENAF note que le règlement respecte les critères validés par la commission à l'exception du critère portant à 250 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher totale de l'habitation après extension. Elle précise que le règlement de la zone Nj autorisant la réalisation d'installations et aménagements légers nécessaires aux activités de jardinage ne respecte pas le code de l'urbanisme.

Dans la **note de réponse** versée à l'enquête, la CCPBS a indiqué que le secteur réservé aux jardins partagés (Nj) sera classé en zone naturelle.

Dans le **mémoire en réponse**, elle s'engage par ailleurs à modifier le règlement écrit en zone naturelle afin de limiter à 250 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher totale de l'habitation après extension.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*Je prends bonne note de ces modifications qui apportent une sécurité juridique.*

**2.3.5 Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites**

La CDNPS demande d'exclure des Espaces Boisés Classés (EBC) les secteurs de la vallée de Lanvar, de la chapelle Saint-Trémeur localisés au sein d'une zone humide. Elle propose de protéger la pointe de Men Meur, via par exemple un EBC. Elle s'interroge sur le choix de classer des boisements linéaires en EBC et suggère à la collectivité d'identifier les éléments du paysage à préserver au titre de la loi Paysage.

Concernant les milieux naturels, la collectivité s'engage, dans la **note de réponse** versée à l'enquête publique à intégrer les boisements de la pointe de Men Meur à la protection EBC. Afin de faciliter la gestion des zones humides, les EBC implantés dans ces zones seront exclus. Les haies classées en EBC seront intégrées dans une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*Ce positionnement répond à la demande de la CDNPS.*

*Le classement des boisements de la pointe de Men Meur ayant fait l'objet d'une observation formulée sur le registre d'enquête, mon appréciation sur ce point figure au § 2.4.6.*

## 2.4 Les observations du public et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

### 2.4.1 Bilan

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

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

Toutes les remarques déposées concernent le projet de révision du PLU et émanent de particuliers. Aucune association ne s'est manifestée.

#### Thèmes

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

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

Demandes de constructibilité	4
OAP	2
Zonage camping	1
Règlement écrit	1
Espaces boisés classés (EBC)	1
<b>Total</b>	<b>9</b>

50 % des dépositions portent sur des terrains dans le secteur de Saint-Trémeur qui étaient constructibles et ne le sont plus. Les contraintes imposées par la loi littoral ne sont pas bien comprises, d'autant que la commune limitrophe de Plomeur urbanise aux portes du Guilvinec.

### 2.4.2 Demandes de constructibilité

Réf obs	Intervenant	Résumé de l'observation	Réponse de la CCPBS
R1	Mme MOYSAN Anne TREGUENNEC	Propriétaire de la parcelle AB 837, classée en zone naturelle dans le projet de PLU, demande qu'elle soit maintenue en zone constructible, étant précisé qu'elle est située en secteur 1Auhc dans le PLU actuellement en vigueur.	<p>La parcelle considérée, qui s'ouvre sur un vaste espace à dominante naturelle, est située en frange de l'agglomération au sens de la Loi littoral et n'a pas été identifiée comme localisation préférentielle pour l'extension de l'urbanisation.</p> <p>Ce parti d'aménagement répond également aux objectifs de modération de consommation de l'espace, introduits par les Lois Grenelle I et II et renforcés par les Loi ALUR et Climat et Résilience.</p>

C1	<p>Propriétaires de parcelles classées en zone 2AU au PLU actuel et N dans le projet Saint-Trémeur, secteur Kerfriant ouest LE GUILVINEC</p>	<p>Courrier de 7 pages remis par M. et Mme LE GAIN, propriétaires de parcelles situées à Saint-Trémeur</p> <p><b>Demandent le maintien en zone 2 AU des terrains à l'ouest du cimetière de Kerfriant et présentent leur argumentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU doit répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants sur un territoire restreint dont l'offre limitée de terrains profite aux communes limitrophes.</li> <li>- À cet effet, une prospective à plus long terme, soit 14-15 ans est nécessaire. Or, le classement en zone N des terrains situés aujourd'hui en zone 2 AU valide définitivement ce déclassement.</li> <li>- Les parcelles sont enherbées. Elles n'ont pas été identifiées comme corridors écologiques et rien ne permet d'établir la justification d'une trame verte et bleue. Le secteur n'est pas concerné par le risque de submersion marine.</li> <li>- Les parcelles sont inscrites en limite des espaces proches du rivage (EPR) mais les critères ne sont pas expliqués.</li> <li>- Le contexte urbanisé est à prendre en compte. Le secteur susvisé est situé en continuité urbaine, entre Le Guilvinec et Plomeur, qui s'étend en limite sud de son territoire. À l'échelle de la commune, il se trouve dans l'enveloppe urbaine entre la route de Kerléguer et le chemin de Saint-Trémeur ainsi que sa chapelle. À proximité, le secteur de Kerfriant-Lanvar et le secteur Kerléguer sud sont ouverts à l'urbanisation. Le cimetière assure la continuité vers Saint-Trémeur.</li> </ul> <p>Le périmètre de protection des monuments historiques s'applique au secteur, garantissant ainsi des projets de qualité.</p> <p>Au vu de ces éléments, estiment que la collectivité est souveraine pour</p>	<p>Les parcelles considérées, qui s'ouvrent sur un vaste espace à dominante naturelle, sont situées en frange de l'agglomération au sens de la Loi littoral, et situées au sein des espaces proches du rivage, au sein desquelles seule une extension de l'urbanisation limitée peut être envisagée.</p> <p>Or, ces parcelles n'ont pas été identifiées comme localisation préférentielle pour l'extension de l'urbanisation.</p> <p>Ce parti d'aménagement répond également aux objectifs de modération de consommation de l'espace, introduits par les Lois Grenelle I et II et renforcés par les Loi ALUR et Climat et Résilience.</p> <p><u>Sur la délimitation et la justification des espaces proches du rivage :</u> la méthodologie est exposée en page 257 du rapport de présentation.</p> <p>Ils ont été définis par le SCOT mais ont été affinés à l'échelle communale, à l'appui des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance du rivage (entre 0 et 2000m, voire plus),</li> <li>- La topographie (le relief, et notamment les lignes de crête),</li> <li>- Le paysage (« l'influence maritime »),</li> <li>- La co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage depuis l'intérieur des terres,</li> <li>- La nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage, et donc l'écologie (type de milieux).</li> </ul>
----	--	---	---

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

		inondable, au sein du périmètre de protection des monuments historiques, présence d'un lotissement dans le prolongement du cimetière sur Plomeur alors que le bourg est situé à 5 km.	
C3	M. et Mme RAPHALEN Prat an Ilis LE GUILVINEC	<p>Demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien en zone 2AU des terrains à l'ouest/nord du cimetière de Kerfriant</li> <li>- le maintien en zone urbaine de leur parcelle bâtie (AB 725) située à 500 m de la mer et à 11 mètres au-dessus du niveau de la mer.</li> </ul> <p>Craignent une dépréciation de leur patrimoine.</p> <p>Mme RAPHALEN évoque également le projet immobilier envisagé à court terme, avec son frère, sur la parcelle AB 362.</p>	<p><a href="#">Sur la demande de maintien en zone 2AU des terrains à l'ouest/nord du cimetière de Kerfriant</a> : Les parcelles considérées, qui s'ouvrent sur un vaste espace à dominante naturelle, sont situées en frange de l'agglomération au sens de la Loi littoral et n'ont pas été identifiées comme localisation préférentielle pour l'extension de l'urbanisation.</p> <p>Ce parti d'aménagement répond également aux objectifs de modération de consommation de l'espace, introduits par les Lois Grenelle I et II et renforcés par les Loi ALUR et Climat et Résilience.</p> <p><a href="#">Sur le maintien en zone urbaine de leur parcelle bâtie AB 725</a>, l'intégration en zone non constructible du secteur Uhb au nord de Kerléguer intégrant les abords de la chapelle Saint Trémeur répond à une demande expresse de la Préfecture du Finistère, dans son avis en date du 11 mars 2022 : « <i>Au nord-est de la commune, le PLU classe en zone urbaine (Uhb) des constructions implantées de façon diffuse sans véritable organisation à Saint Trémeur et Kerléguer. Ces secteurs sont situés en discontinuité de l'agglomération et ne sont pas identifiés au SCOT comme secteur déjà urbanisé. Ils devront donc être exclus des secteurs constructibles.</i> »</p>

**Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*- Demandes de constructibilité de la parcelle AB 837 et du secteur classé 2AU dans le PLU actuellement en vigueur*

*Je prends note des réponses de la CCPBS. Les parcelles susvisées s'ouvrent effectivement sur « un vaste espace à dominante naturelle ». Elles sont par ailleurs situées au sein des espaces proches du rivage (EPR).*

*En application de la loi littoral, l'extension limitée de l'urbanisation au sein des EPR doit être justifiée par le PLU ou prévue par le SCOT. Dans ce contexte très contraint, la commune a, à juste titre, opté pour la densification de*

*l'agglomération (zones U, 1AUh et 2AUh) et une seule extension (1AUh) dans un secteur situé en dehors des EPR et présentant un intérêt paysager faible.*

*Le classement en zone naturelle de la parcelle AB 837 et des terrains à l'ouest du cimetière de Kerfriant est justifié.*

*- Demande du maintien du classement du hameau en zone urbaine*

*La loi ELAN a créé les « secteurs déjà urbanisés » (SDU) au sein desquels une densification est permise, en dehors des espaces proches du rivage.*

*En vue de les identifier, Le SCoT ouest Cornouaille s'est appuyé sur plusieurs critères cumulatifs. Ainsi, un SDU comprend au moins 25 constructions, est densément groupé sans interruption du bâti, possède un potentiel de construction inférieur au bâti existant, est structuré autour des voies publiques et est desservi par les réseaux.*

*Dans ces conditions, le hameau n'a pas été défini comme SDU, forme nouvelle d'urbanisation entre le village et la zone d'urbanisation diffuse. Dès lors, le classement en zone non constructible s'impose, comme précisé par les services de l'État et rappelé par la CCPBS dans le mémoire en réponse.*

*- Les questions posées (Observation C1)*

- EPR*

*La CCPBS a rappelé les critères retenus pour délimiter les espaces proches du rivage. La justification des EPR sur le territoire communal figure effectivement dans le rapport de présentation, pages 257 et 258. Il est précisé que « l'urbanisation importante de la commune le long du littoral et l'absence de relief marqué limitent la co-visibilité et ne suffisent pas à déterminer la délimitation des EPR. C'est pourquoi, concernant la commune du Guilvinec, les critères du paysage et de la distance sont déterminants ».*

- Justification classement en zone N du secteur 2AU / Choix des zones à urbaniser*

*Voir ci-dessus paragraphe relatif aux demandes de constructibilité de la parcelle AB 837 et du secteur classé 2AU dans le PLU actuellement en vigueur.*

### 2.4.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Réf obs	Intervenant	Résumé de l'observation	Réponse de la CCPBS
R2	Mme KERVEILLANT Christine PONT-L'ABBE	Propriétaire de la parcelle AD 842 dénommée « Parc Ron », classée en 1 AUhb (OAP Kernaflen), indique avoir déposé en 2019 un schéma d'aménagement de 4 lots dans le cadre de la concertation préalable. Joint ce schéma à sa déposition et insiste sur le caractère particulier du terrain : forme ronde et talutage de pierres qu'elle a tenu à préserver sur l'esquisse. Demande si ce projet pourra être mis en œuvre tel que proposé.	L'aménagement projeté devra présenter un rapport de compatibilité avec l'OAP du Parc Kernaflen dans sa globalité, notamment s'agissant des conditions de densité. La prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces devra par ailleurs être garantie.  Aussi, au regard de la contenance de la parcelle AD842 (2 607 m <sup>2</sup> ), l'aménagement de 4 lots serait insuffisant pour répondre aux objectifs de densité définis par le SCOT. Par ailleurs, la création de multiples accès sur l'avenue de la République n'est pas souhaitable.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Compte tenu de la configuration du secteur, un aménagement d'ensemble est pertinent. En dehors de la densité, l'OAP précise les principes retenus en matière de voirie. Ainsi, un accès sur la route départementale sera évité. En réponse à l'avis des services de l'État, la CCPBS a indiqué que l'ajout d'une liaison douce trouvant une issue sur la contre-allée de l'avenue de la République pouvait être envisagé. Le maintien de l'OAP est justifié.

R3	M. KERNEIS Thierry 16, rue de Kerfriant LE GUILVINEC	Estime que le patrimoine bâti ancien des friches Furic mérite d'être évalué à sa plus juste valeur et mieux valorisé dans l'aménagement futur de la zone.	La collectivité précise que la pierre de la date de construction de l'usine sera reprise dans la façade des bâtiments futurs afin de maintenir une continuité historique. Les autres éléments ne sont pas dans un état de conservation permettant de les intégrer aux projets futurs.
----	--	---	---

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Dont acte.

**2.4.4 Zonage camping**

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

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Le rapport de présentation mentionne qu'un permis d'aménager a été accordé en 2010 pour la création d'un parc résidentiel de loisirs, destiné à accueillir des habitations légères de loisirs de plus de 40 m<sup>2</sup>. Le zonage Ut indicé envisagé est approprié.

**2.4.5 Règlement écrit**

Réf obs	Intervenant	Résumé de l'observation	Réponse de la CCPBS
RD1	Anonyme	Au regard du manque d'entreprises acceptant la pose d'ardoise sur les	Un ajustement au cas par cas pourra être envisagé au stade de l'autorisation

		bâtiments collectifs, du bilan carbone de ce matériau provenant d'Espagne, des pentes de toiture imposées empêchant des volumes compacts qui améliorent les rendements thermiques, estime que l'obligation du recours à l'ardoise comme matériau de couverture, notamment sur les bâtiments collectifs, ne se justifie plus. Demande en conséquence la modification du règlement des zones U.	d'urbanisme en fonction de la typologie du projet et du secteur dans lequel il s'inscrit, mais ce matériau constitue l'un des marqueurs architecturaux de la commune. Aussi, sa suppression pure et simple dans le règlement écrit ne saurait être envisagée.
--	--	---	---

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

*Le règlement écrit mentionne que les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises naturelles de schiste avec deux pentes de couvertures égales et symétriques comprises entre 40 et 45 degrés maximum, ne débordant pas sur les pignons. En revanche, les toitures des volumes secondaires et uniquement à simple rez-de-chaussée, pourront éventuellement être couvertes de pentes de toitures plus faibles.*

*L'ardoise et les toits en pente caractérisent les maisons bretonnes. J'approuve le maintien du règlement écrit qui participe à la préservation d'une cohérence d'ensemble des paysages bâtis sur la commune.*

#### 2.4.6 Espaces boisés classés (EBC)

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

	entièrement entretenus comme sur les plans initiaux. Souhaite en conséquence pouvoir exercer le droit de défricher et élaguer les arbres entravant la réhabilitation des espaces potagers et la repousse des essences nouvellement plantées. Conclut en faisant appel au respect de la protection de la propriété privée.	périmètre de la zone, en fonction des boisements à identifier.
--	---	--

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

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

*Au vu de l'avis de la CDNPS mais aussi de la visite des abords et des photos aériennes, je considère que la protection demandée est pertinente. La CCPBS envisage un déplacement sur le terrain pour délimiter avec précision les boisements. Ces investigations complémentaires sont nécessaires.*

*Concernant les craintes, légitimes, exprimées dans l'observation, on peut noter que si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, la déclaration préalable n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R 421-23-2 du code de l'urbanisme).*

## 2.5 Les demandes de précision de la commissaire enquêtrice

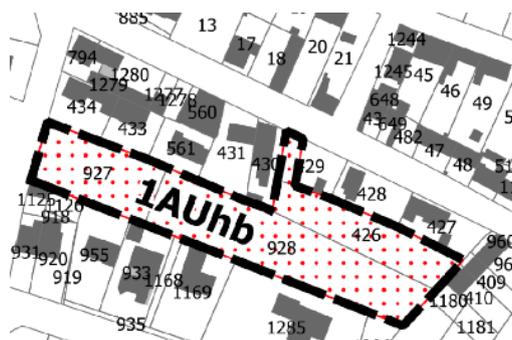
### 2.5.1 Zone 1AUhb rue de la Liberté

Cette zone était classée en zone Uhf sur sa partie ouest et en Uhb sur sa partie est au PLU en vigueur.

Le dossier indique qu'un zonage 1AUhb a été proposé compte-tenu de son parcellaire relativement enclavé. Des OAP pouvant être définies en zone urbaine, pouvez-vous préciser la justification de ce classement en 1AUh ?

#### Éléments de réponse du maître d'ouvrage

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



### ***Appréciation de la commissaire enquêtrice***

*Je prends note de ces précisions justifiant le maintien de la zone en 1AUhb.*

#### **2.5.2 Cimetières**

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

#### **Éléments de réponse du maître d'ouvrage**

Une harmonisation des zonages (vers du Ueq) sera étudiée dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.

### ***Appréciation de la commissaire enquêtrice***

*Le classement des deux cimetières en zone Ueq est approprié.*

## **3. CONCLUSIONS ET AVIS**

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 avril au 16 mai 2022 et pour laquelle j'ai été désignée,

#### **Après avoir :**

- examiné le dossier mis à la disposition du public ainsi que le PLU actuellement en vigueur,
- entendu le maître d'ouvrage et visité les lieux,
- avoir tenu 4 permanences,
- analysé les observations et propositions recueillies,
- avoir pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte des réponses précises et argumentées tant aux questions posées qu'aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public.

#### **J'estime que :**

Le dossier mis à disposition à la mairie, à la communauté de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) ainsi que sur le site internet de la communauté de communes et le registre dématérialisé a permis à la population de prendre connaissance du projet, également consultable sur un poste informatique.

Les avis des personnes publiques, de la CDPENAF, de la CDNPS, de la MRAe ainsi que la note de réponse produite par la CCPBS et versée au dossier ont apporté un éclairage sur l'évolution possible du PLU arrêté.

#### **J'émet les conclusions suivantes :**

La commune du Guilvinec, compétente en matière de plan local d'urbanisme jusqu'au 31 décembre 2021, a arrêté une première fois le projet de révision du PLU en 2020. Afin de prendre en compte certains avis formulés par les services de l'État, elle a procédé à un nouvel examen de son document d'urbanisme. Ainsi, dans la 2ème version arrêtée le 10 décembre 2021, une orientation d'aménagement et de programmation sur la réhabilitation des friches Furic est produite, les densités dans le secteur de Lanvar-Kerfriant ont été relevées et le secteur 1 AUh Kerléguer nord a été classé en zone naturelle. Ces amendements démontrent l'effort de densification de la collectivité et confirment son souhait de réinvestir sa centralité. On peut toutefois regretter que les remarques pointant les incohérences en termes de consommation foncière et des lacunes dans la justification des besoins en

logement n'aient pas été prises en compte dans le 2<sup>ème</sup> arrêt mais seulement dans la note de réponse de la CCPBS versée à l'enquête publique et enfin dans le mémoire en réponse. Ces compléments, certes tardifs, sécurisent le document et précisent clairement la politique menée par les élus en termes d'habitat.

La population du Guilvinec ne cesse de diminuer depuis une cinquantaine d'années. Pour renverser la tendance, la commune s'appuie en priorité sur l'opération menée avec l'OPAC depuis plus de 15 ans sur le secteur Lanvar/Kerfriant. La phase d'acquisition des terrains, longue et difficile, est aujourd'hui achevée et le permis d'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche a été délivré. Sur un territoire restreint et fortement urbanisé, ce secteur de 6,3 ha est le seul et probablement le dernier à être en extension de l'agglomération. La volonté de cette commune littorale de proposer des logements à prix abordables, rajeunir la population et limiter, autant que possible, le nombre de résidences secondaires est louable. La deuxième opération majeure concerne le réinvestissement des friches industrielles FURIC, en cœur de ville. Outre l'offre de logements et de services, cette opération permettra une ouverture sur les quartiers voisins. Trois autres secteurs 1AUh (1,6 ha) et une seule zone 2 AUh (1 ha) en densification ont été délimités.

Au total, 18 ha seront mobilisés pour l'habitat alors qu'entre 2009 et 2019, 9 ha environ ont été consommés à cet effet. Le projet présenté manque donc de sobriété. Pour autant, faut-il aujourd'hui pénaliser un territoire dont les projets ont été confrontés à des difficultés liées à la maîtrise foncière ? Le bilan aurait été aujourd'hui d'une autre nature si le secteur de Lanvar-Kerfriant avait été urbanisé en partie ou en totalité suite à l'approbation en 2017 de la modification du PLU mise en œuvre pour classer la zone 2AU en 1AU. L'absence d'opération équivalente au cours de la dernière décennie est à prendre en compte. Bien que consommateur de foncier, j'estime que le projet de révision du PLU peut se prévaloir d'un effort important en limitant l'extension à un seul secteur et en densifiant de manière significative.

Le taux de croissance démographique de 0,4 % annuel retenu dans le PLU est optimiste au vu des tendances observées. Dans ce contexte, il est nécessaire de hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation. J'approuve la proposition formulée dans le mémoire en réponse qui permettra une urbanisation cohérente, progressive et basée sur des besoins avérés. En priorisant le réinvestissement urbain de la friche industrielle et la première tranche de l'opération conduite par l'OPAC, elle favorisera la mixité sociale et fonctionnelle et limitera au mieux la consommation foncière. Je prends acte de cet engagement.

Le projet de PLU prend en compte la loi littoral, ce qui a généré une réelle incompréhension des propriétaires de terrains constructibles dans le document d'urbanisme en vigueur ou de parcelles du secteur Uhb au nord de Kerléguer intégrant les abords de la chapelle de Saint Trémeur. Ce dernier sera classé en zone naturelle dans le document définitif, en application du SCoT Ouest Cornouaille modifié le 4 octobre 2021. La collectivité est bien entendu contrainte d'appliquer les prescriptions de la loi et des documents supra-communaux.

Je relève avec intérêt la volonté de la collectivité de dynamiser le bourg en instaurant un périmètre de diversité commerciale ainsi qu'un linéaire de protection du commerce de proximité. La réhabilitation du port permettra d'accueillir des activités en lien avec la pêche et la plaisance et soutiendra ainsi le développement économique du Guilvinec.

Je retiens que la collectivité souhaite compléter l'offre touristique et promouvoir de nouvelles activités à l'année. Pour rendre la ville plus attractive, la réflexion initiée sur l'interface avec le port, les espaces

publics aujourd'hui peu valorisés, les déplacements, mérite d'être approfondie. Je note que l'OAP thématique visant à préserver le patrimoine maritime bâti apporte une première réponse en traitant aussi les liaisons sur le territoire communal.

Le patrimoine naturel est préservé. Pour prendre en compte l'avis de la CDNPS, la CCPBS s'est positionnée en faveur du classement en tant qu'espaces boisés classés de la pointe de Men Meur. Cet espace verdoyant, dans un site emblématique du Guilvinec, est en effet significatif. Afin de délimiter précisément le périmètre à protéger, la CCPBS a prévu d'organiser un déplacement sur le terrain. Ces investigations sont nécessaires.

Je considère au final que le projet de révision du PLU forme un ensemble cohérent et répond à l'intérêt général de la commune du Guilvinec.

En conséquence, Je **recommande** de prendre en considération mes appréciations formulées dans le chapitre 2

et j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du plan local d'urbanisme du Guilvinec.



Fait à La Forêt-Fouesnant, le **7 juin 2022**

La commissaire enquêtrice

Michelle LE DU