

# MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE COMBRIT-SAINTE-MARINE

## Enquête publique -

Arrêté d'ouverture d'enquête publique A20230912 de la communauté de communes du Pays  
bigouden sud

## Procès-verbal d'enquête publique



## 1 La Commune de Combrit-Sainte-Marine

Combrit-Sainte-Marine est une **commune littorale** qui s'étend sur 2407 hectares. Sa limite Sud est longée par de grandes plages de sable. La commune compte un peu plus de 4138 habitants (recensement de 2018). Entre 2010 et 2018, l'accroissement annuel moyen de la population a été de 2,6%. Combrit se distingue des communes voisines par cette croissance.

La commune s'étend sur un axe Nord-Sud dans une partie département du Finistère où existe un réseau routier structurant autour de deux routes départementales (RD) :

- La RD 785 : la 2x2 voies reliant l'agglomération quimpéroise au Pays Bigouden (« la Transbigoudène »)
- La RD 44 : axe routier stratégique reliant le Pays Bigouden au pays Fouesnantais, via le Pont de Cornouaille.

Combrit-Sainte-Marine fait partie :

- de l'arrondissement de Quimper,
- du canton de Plonéour-Lanvern qui regroupe les communes de Combrit, Gourlizon, Guiler-sur-Goyen, l'Île-Tudy, Landudec, Peumerit, Plogastel-Saint-Germain, Plomeur, Ploneour-Lanvern, Plovan, Plozevet, Pouldreuzic, Saint-Jean-Trolimon, Tréguennec, Tréméoc et Tréogat.
- de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud créée le 15 décembre 1999 et regroupant les 12 communes suivantes : Combrit, l'Île Tudy, le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plomeur, Plobannalec- Lesconil, Pont l'Abbe, Saint Jean Trolimon, Treffiat, Tréguennec et Tréméoc. Elle s'étend sur 16 710 hectares et compte 37 372 habitants selon les données INSEE de 2018 ;
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et qui regroupe 4 communautés de Communes. L'organisme en charge de la conduite de cet outil de planification est le Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA);
- du Pays de Cornouaille.

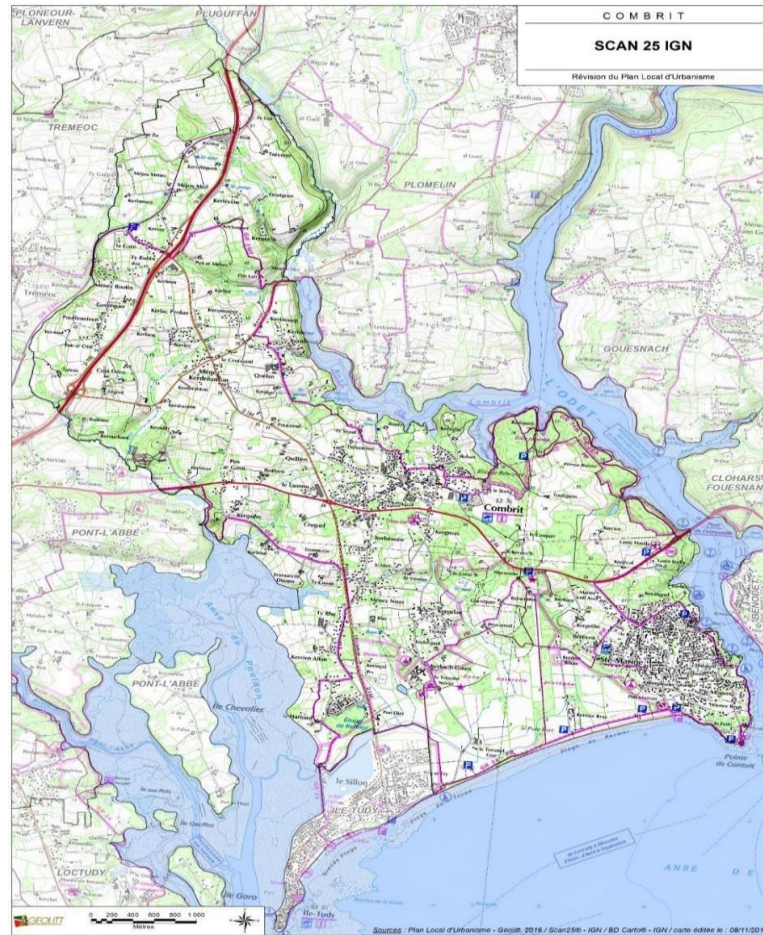
Le territoire de la commune est caractérisé par de nombreux sites naturels protégés, dont 5 sites classés et inscrits, des espaces naturels sensibles, des sites inventoriés ZNIEFF, 353 ha de terrains acquis par le conservatoire du littoral ainsi qu'un site Natura 2000 (zones humides et boisements rivulaires). Le tableau des surfaces du PLU de 2018 montre que la commune est, pour plus de la moitié de sa surface, en zone N. Actuellement, les surfaces du territoire sont classées à 52,80% naturelles (zones N), à 32,96% agricoles (zone A) et pour le reste urbanisées, c'est-à-dire urbanisées et à urbaniser (moins de 1% de zone AU). A noter que Combrit accueillait en 2019 un seul siège d'exploitation agricole (comm. orale du maître d'ouvrage).

La commune est, par ailleurs, couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site Patrimonial remarquable (SPR). Celle-ci constitue une servitude d'utilité publique.

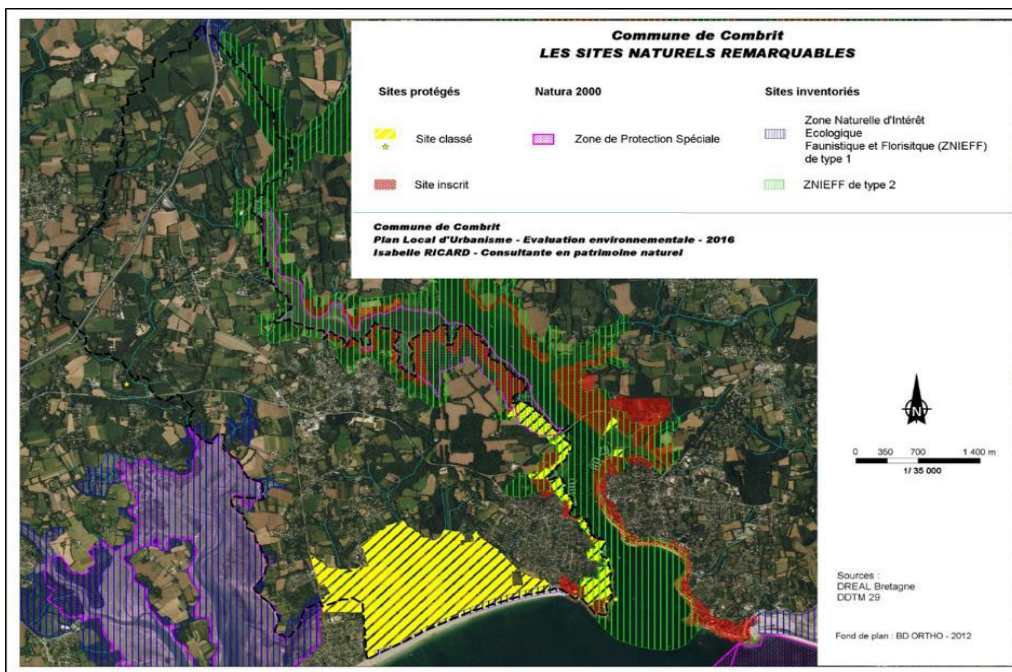
Concernant l'habitat, le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille, confère à la commune, une organisation de l'habitat, hormis l'habitat dispersé, en deux agglomérations (le bourg de Combrit et celui de Sainte-Marine), un village (Keridreux-Kroas Hent) et deux secteurs déjà urbanisés (SDU) (secteurs de Kerlec et Kergulan).

**Figure 1 :** Localisation de la commune de Combrit-Sainte-Marine dans la partie Sud-Ouest du Finistère





**Figure 2 :** Vue générale de la commune de Combrit-Sainte-Marine, de ses deux axes routiers structurants, la RD785, au Nord-Ouest et la RD 44, traversante Sud-Est- Nord-Ouest



**Figure 3 :** Emprise des sites naturels remarquables

## 2 Le projet de modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine

Le PLU de Combrit a été approuvé par le conseil municipal le 21 mars 2018. Il a été rendu exécutoire le 30 mars 2018. La procédure de modification n°1 a été approuvée par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2019. Une modification simplifiée a été prescrite le 30/11/2021 afin d'intégrer, au PLU, les deux SDU identifiés par le SCOT. Elle est en cours.

Par arrêté du Maire en date du 16 décembre 2021, une procédure de modification n°2 du PLU a été engagée en identifiant 11 modifications, comme décrites ci-après. La Communauté de communes du Pays bigouden sud (CCPBS), dont le PLU est en cours d'élaboration et à qui a été déléguée la compétence urbanisme de Combrit-Sainte-Marine, est maître d'ouvrage du projet de modification n°2 du PLU de cette commune.

N°	Objet	Pièces du PLU modifiées
1	Suppression des 250m <sup>2</sup> maximum pour les extensions autre que des habitations en zone Ai et Ni	Règlement écrit
2	Intégrer à l'article A2 la possibilité pour « la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect...) »	Règlement écrit
3	Prendre en compte la nouvelle catégorisation (routes du réseau principal et route du réseau secondaire) des routes départementales avec les marges de recul correspondantes au règlement de voirie départemental en vigueur depuis 2019	Règlement écrit
4	Supprimer l'interdiction des tiny house en zone urbaine	Règlement écrit
5	Adapter l'OAP de Kerlec afin d'y intégrer le l'habitat réversible	OAP
6	Rectifier l'erreur de zonage Uha du bourg par le rajout de l'indice Uha1 car la zone est située au sein du périmètre SPR	Règlement graphique
7	Modifier le règlement graphique sur la partie Sud Est des bâtiments du Moulin de l'écluse (en limite de Pont l'Abbé) avec un passage de la zone N à la zone Ni (STECAL) afin de mettre en concordance les zonages de la commune de Combrit et de Pont-L'abbé.	Règlement graphique
8	Modifier le zonage de la parcelle BC 211 de la zone UE à Uhc afin d'y ouvrir la possibilité de création de logements	Règlement graphique
9	Modification du zonage Uhc du secteur de Ty Rhu en zone N compte tenu de l'absence de qualification de ce secteur en SDU au SCOT Ouest Cornouaille	Règlement graphique
10	Mettre à jour les zones humides	Règlement graphique et OAP
11	Mettre à jour du PLU à la suite de l'abrogation des décrets instituant les servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles (PT2)	Annexes – Servitudes d'utilité publique

Cette procédure de modification du PLU visait :

- à modifier le règlement écrit, pour d'une part supprimer la limitation de surface concernant les extensions autres que des habitations, modifier l'article A2, faciliter les constructions alternatives
- à adapter le règlement graphique du PLU pour, intégrer le périmètre SPR du bourg, la nouvelle catégorisation des routes départementales, prendre en compte le nouvel inventaire zones humides, le passage de la parcelle en B211 en zone Uh, mettre en concordance le zonage avec la commune de Pont l'Abbé et prendre en compte l'identification des SDU par le SCoT.
- à mettre à jour et adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Trevenec, Lannou et de Kerlec.
- à mettre à jour les annexes servitudes d'utilité publique concernant l'abrogation des SUP PT1 et PT2.

Les modifications proposées ne portent pas atteinte au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la procédure de modification est fondée au titre des articles 153-36 à 153-41 du code de l'urbanisme.

### 3 Concertation et avis donnés sur le projet, en amont de l'enquête publique

Une concertation a été organisée du 15 juillet au 15 septembre 2022 pour permettre aux habitants, aux associations locales et de protection de l'environnement et à toute autre personne concernée par le projet de donner un avis. Aucune observation du public n'a été recueillie dans le cadre de cette concertation.

Les personnes publiques consultées (PPC), que sont la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), ainsi que les personnes publiques associées (PPA) ont été saisies pour avis dans les délais légaux. Les avis sont résumés dans les deux paragraphes suivants.

#### 3.1 Avis des PPC

Le projet a fait l'objet d'une étude d'incidences et d'une évaluation environnementale qui ont été soumises à la MRAe de Bretagne en mars 2023. Celle-ci n'a pas pu étudier le dossier. Elle est donc réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La CDPENAF a examiné le projet en commission du 25 mai 2023. La CDPENAF a émis un avis défavorable au projet aux motifs qu'en attribuant le terme de STECAL à des zones Ai ou Ni, le projet est en contradiction avec la loi littoral et, qu'en conservant la possibilité de construire des annexes en zone Ni et Ai, donc de nouvelles constructions, le projet est constitutif d'extension d'urbanisation et déroge aux dispositions de l'art- L121-8 du code de l'urbanisme.

### 3.2 Avis des PPA

---

Dix personnes publiques associées ont été saisies pour avis. Six ont répondu :

- La région Bretagne a rappelé les grandes lignes du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Égalité des Territoires (STADDET) ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest, a émis un avis favorable ;
- La Chambre des métiers et de l'Artisanat n'a pas eu de remarques particulières à apporter au projet ;
- La Chambre d'Agricultures et Territoires, a rappelé que le caractère exceptionnel des STECAL a pour but de reconnaître des activités non agricoles en secteur rural, non d'asseoir leur expansion, a approuvé le projet de resserrement des périmètres des STECAL, a demandé de préciser la notion « d'essentiel » dans le projet de rendre possible la restauration de bâtiments dont il reste « l'essentiel des murs porteurs », en zone A. La Chambre a aussi noté que le passage de zones UE en zone UHc participe à augmenter les surfaces constructibles dédiées à l'habitat et que de ce fait, il conviendrait de remettre à l'équivalent de ces zones 1AUh en zones N ou A. Elle espère enfin que l'initiative concernant les résidences démontables limiteront les habitats légers non déclarés en zone rurale ;  
 Sous réserve de la prise en compte de ses remarques, la Chambre d'Agricultures et Territoires donne un avis favorable au projet de modification ;
- La Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial, a indiqué, pour la Préfecture du Finistère, que la modification du règlement permettant l'adjonction d'annexes aux bâtiments d'activités et l'attribution de la notion de STECAL ne peut être autorisée, que le règlement écrit et l'OAP d'une future zone 1AUHc2 sont contradictoires et ne permettront pas la réalisation du projet, que la délimitation des parcelles dans le secteur du moulin de l'Ecluse est confuse et semble prévoir le passage en zone Ni d'espaces boisés classés, qu'un reclassement d'une des zones Ai en A n'est pas pertinent vu l'occupation de la zone par une station d'épuration, que l'aménagement du secteur de Trévenec faisant l'objet d'une réactualisation des zones humides devra être reconsidéré. La DCCPAT demande donc de retravailler et de compléter le projet. En outre, elle demande de reconsidérer le zonage du secteur urbanisé de Kerlec-Penker pour le passer en zone A ou N et de délimiter le secteur SDU de Kergulan au plus près du bâti.
- Le Syndicat intercommunautaire Ouest Cornouaille aménagement ( SIOCA). Le Comité syndical donne un avis favorable au projet de modification n°2, avec une alerte sur la consommation foncière au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience.

## 4 Préparation de l'enquête publique, avec le commissaire enquêteur

J'ai été désignée par le Tribunal administratif de Rennes comme commissaire enquêteur le 5 septembre 2023. Une première réunion s'est déroulée en mairie de Combrit, le 14 septembre 2023 entre la Communauté de communes du Pays bigouden Sud (représentée par Mme Hélène Le Martret et Madame Florence Moses), Monsieur le maire de Combrit-Sainte-Marine (M. Christian Loussouarn), son adjoint à l'urbanisme, M. Hervé Le Troadec et la responsable du service « urbanisme » de la commune, Mme Marine Chanourdie et moi-même.

La visite des lieux a été organisée le 17/10/2023, dans les meilleures conditions. J'étais accompagnée de Mme Le Martret et de M. Hervé Le Troadec.

Quatre dates de permanences ont été fixées (17/10, 25/10, 6/11 et 17/11/2023) en accord avec le maître d'ouvrage.

La publicité de l'enquête publique a été faite conformément au code de l'environnement par l'affichage d'avis d'enquête publique *in situ* et par les annonces officielles dans deux quotidiens à diffusion large. Elle a aussi été faite par des annonces sur les sites internet de la commune et de la communauté des communes, avant les délais légaux et dans le cadre des délais liés à l'ouverture de l'enquête publique.

Les mises à disposition du dossier d'enquête et les modalités de déposition des observations et propositions du public ont aussi été prévues conformément au code de l'Environnement.

## 5 Déroulement de l'enquête publique et analyse des observations et propositions du public

### 5.1 Déroulement de l'enquête publique

---

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu. Dates et horaires des permanences, se déroulant en mairie de Combrit-Sainte-Marine, ont été respectés. Le 6 novembre, la permanence a toutefois duré une demi-heure de plus pour pouvoir accueillir les personnes arrivées avant la fin théorique de la permanence.

Les conditions de travail et d'accueil du public ont été satisfaisantes.

La tempête Ciaran (2/11/23), survenue en milieu d'enquête, a perturbé entre 2 et 4 jours les approvisionnements en électricité et les réseaux filiaires téléphoniques/internet, à Combrit-Sainte-Marine. Les dossiers papiers étaient toutefois consultables à la communauté de communes et en mairie, à l'exception du 2 novembre 2023.



La tempête est survenue entre la seconde et la troisième permanence. Lors de la troisième permanence (6/11/23), il y a eu une forte affluence du public. Il n'y a eu aucun commentaire concernant l'accessibilité des dossiers ou le dépôt d'observations ou de propositions. La consultation du dossier informatique lié au registre dématérialisé a été faible du 17 au 22 octobre puis plus forte entre le 22 et le 27 octobre et moyenne ensuite, sans effondrement lié aux conséquences de la tempête. Dans ces conditions, je n'ai pas prolongé l'enquête. Lors de la dernière permanence, l'affluence a été modérée.

**Au final**, pendant la durée de l'enquête publique, 971 visiteurs ont consulté le dossier annexé au registre dématérialisé et 26% des visiteurs ont chargé au moins un document. Au cours des permanences, j'ai eu 21 visites et ai reçu 28 personnes. Quatre contributions ont été enregistrées exclusivement *via* le registre dématérialisé. Seize contributions ont été déposées sur le registre papier.

Un courrier postal adressé à M. Le maire de Combrit-Sainte-Marine m'a été communiqué par ses services. Il faisait référence à « la révision du PLU sur la commune de Combrit en ce moment ». Considérant que cette lettre ne m'était pas adressée selon les formes précisées dans les documents de procédure, qu'une consultation pour la révision du PLU se déroule en parallèle de la procédure de modification n°2 et que la demande ne concerne pas la modification n°2, je ne l'ai pas intégrée à mon bilan.

## 5.2 Tableau des observations et propositions du public

---

Le tableau détaillant les observations et propositions du public figure en Annexe de ce procès-verbal de synthèse.

## 5.3 Analyse des observations et propositions du public

---

### 5.3.1 Lignes directrices de l'analyse

Pour analyser les observations et propositions, j'ai regroupé les onze modifications proposées dans le dossier d'enquête publique en 7 points en retenant, pour chaque point, les dernières propositions de modifications que le maître d'ouvrage a présentées dans le dossier d'enquête publique. Ce sont celles écrites après qu'il ait reçu les avis de la CDPENAF et des PPA.

- 1) L'agglomération de Combrit : il y est proposé de **corriger une erreur de numérotation de la zone UHa** et de la numéroter UHa1 car la zone est entièrement dans le périmètre de la SPR. Il est par ailleurs prévu de **passer 4000 m2 de zone UE en zone UHb1** pour y développer de l'habitat, notamment social et d'étendre l'EHPAD ;
- 2) Le secteur SDU de Kerlec : il y est proposé de **faire évoluer une zone 1AUHc, qui est une ancienne carrière d'environ 1,2 ha, en zone 1 AUHc2 afin de l'ouvrir à l'installation de résidences permanentes démontables et d'y faire évoluer les OAP et le règlement écrit en conséquence** ;

- 3) Le secteur UHc de Ty Rhu, constitué d'une cinquantaine de maisons sur environ 9 hectares et dont la qualité de SDU n'est pas reconnue au niveau du SCOT : il est proposé de changer son zonage actuellement UHc, en zonage N ;
- 4) Les zones Ai et Ni correspondant à des zones d'activités déjà implantées dans la commune : La modification n°2 prévoit d'y **remplacer une petite zone N (environ 600 m2) en zone Ni, au Moulin de l'Ecluse, et d'autoriser en général dans les zones Ai et Ni une extension mesurée du bâti existant**, sans limite de surface de plancher mais en limitant l'extension à 30% de la surface de plancher existante ou de l'emprise au sol existante ou à 50 m2 de surface de plancher nouvellement créée ; **Il est aussi proposé que la hauteur des bâtiments d'activités n'y soit pas réglementée ;**
- 5) Les zones humides de trois secteurs : Trévenec (1 ha actuellement en zone 1AUHb), Le Lannou (1042 m2 actuellement en zone Uic et UHc), le polder de Combrit (8,8 ha, actuellement en zone N). Le projet de modification porte sur la **mise à jour du règlement graphique de ces secteurs, en y ajoutant environ 10 hectares de zones humides, sur l'évolution des OAP ainsi que sur une modification du règlement écrit** qui propose qu'en secteur 1AUHb, les clôtures en limite de zones humides seront des talus plantés. L'actualisation des zones humides se solde finalement par une augmentation d'environ 1 ha de zone N sur le territoire de la commune ;
- 6) La zone A : **des bâtis anciens dont l'essentiel des murs porteurs existe pourront y être restaurés** lorsque leur intérêt architectural et patrimonial le justifie. Toutefois, la possibilité **de changement de destination de ces bâtis serait réservée à ceux qui ont été « étoilés » sur le règlement graphique ;**
- 7) La mise à jour des annexes de servitude : il est proposé de **supprimer deux servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles**. Il est aussi prévu de **mettre à jour les marges de recul des bâtis par rapport aux routes départementales**.

Dans le tableau figurant en Annexe, un chiffre 1 à 8 est attribué aux observations et propositions du public. Ces chiffres 1 à 7 correspondent à ceux des 7 points listés ci-dessus, donc aux modifications proposées dans le cadre du dossier d'enquête publique. Le chiffre 8 est attribué aux observations/propositions qui ne se rapportent pas aux modifications proposées dans le dossier d'enquête publique.

### 5.3.2 Analyse des observations et propositions du public

Vous trouverez ci-après le bilan quantitatif des contributions du public :

- 1) L'agglomération de Combrit : 2 contributions pour des demandes de renseignements ;

- 2) Le secteur SDU de Kerlec et un projet de zone 1AUHc2 : 2 contributions favorables avec recommandations ;
- 3) Le secteur de Ty Rhu : 4 contributions dont 3 défavorables au projet de passage d'un zonage UHc à un zonage N et 1 favorable à ce changement de zonage ;
- 4) Les zones Ai et Ni : 3 contributions, dont 2 pour les secteurs du Moulin de l'Ecluse (création d'un zonage Ni-demande de renseignements-), de Gorrequer (zonage Ni existant-favorable avec proposition d'extension en Zone d'activités-) et 1 pour demander un changement de zonages NK et N en zonage Ni, au lieu-dit Treveon ;
- 5) Les zones humides : 1 demande de renseignements, sans avis ;
- 6) La restauration des bâtis anciens en zone A : il n'y a pas eu d'observation ou de proposition à ce sujet ;
- 7) La mise à jour les annexes de servitude : il n'y a pas eu d'observation ou de proposition à ce sujet ;
- 8) Autres sujets abordés : 19 contributions correspondant à des demandes de renseignements et surtout à des demandes liées à la constructibilité de parcelles.

En conclusion, une majorité des contributions du public n'est pas directement liée au projet de modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine.

Concernant les contributions en lien direct avec le projet de modification n°2, sauf pour le changement de zonage du secteur de Ty Rhu, je n'ai pas enregistré d'opposition. Des propositions ont été faites, notamment pour faire évoluer la surface des zones d'activités.

Les autres contributions concernent essentiellement des demandes de changement de zonages, du règlement de zone N pour pouvoir accueillir des résidences démontables, du tracé des espaces proches du rivage et des règles d'imperméabilisation.

## 6 Questions du commissaire enquêteur

La lecture du dossier d'enquête public et les échanges avec le public me conduisent à poser plusieurs questions :

- 1) Concernant le secteur de Kerlec, où il est proposé de faire évoluer une zone 1AUHc, qui est une ancienne carrière d'environ 1,2 ha, en zone 1 AUHc2 afin de l'ouvrir à l'installation de résidences permanentes démontables, **quelles garanties avez-vous sur la compatibilité de l'ancienne carrière avec de l'habitat ? La nature des extractions anciennes et/ou des remblaiements offre-t-elle ces garanties ? Eventuellement, des carottages ont-ils été analysés ? Si oui, sur quels éléments et pour quels résultats ?**

**L'évolution des OAP page 46 prend-elle en compte les commentaires de la DCCPAT ?**

- 2) Le secteur urbanisé de Ty Rhu : **Quels critères du SCOT font que ce secteur ne peut pas être considéré comme SDU, comme le sont les secteurs de Kerlec et Kergulan ? Quelle est la justification au fait qu'une partie UHc qui jouxte le Nord de « Ty Rhu » ne soit pas proposée pour un zonage N ?**
- 3) Les zones Ai et Ni : ce point appelle des remarques de forme de ma part. Ainsi, suite aux avis des PPA, la volonté de du maître d'ouvrage paraît être d'annuler la notion de STECAL dans le texte de présentation de la modification n°2. Si tel est le cas, **il me paraît nécessaire d'enlever la mention STECAL de manière homogène dans les tableaux et les textes**. Par exemple, cela n'a pas été fait page 66 du dossier d'enquête publique. Toutefois, **n'y-a-t-il pas contradiction avec le PLU en vigueur qui annonce l'existence de 4 STECAL dans la commune ?** Par ailleurs, page 25, pour Lanio Huella et Corroach, **ne faut-il pas lire passage en zone N de secteurs Ni plutôt que de secteurs Ai** (même si j'ai bien lu que cette évolution est obsolète, vu les changements opérés page 31) ?
- 4) Les zones humides : **Pour le secteur de Le Lannou, les figures pages 94 ne me semblent pas cohérentes avec l'évolution annoncée, notamment en page 84. Quelle zone humide est reclassée N ? Pour le secteur de Trevenec, quels sont les schémas modifiés des OAP suite aux commentaires des PPA ?**
- 5) Les bâtis anciens de la zone A : **Quel est approximativement le nombre de bâtis auxquels il reste « l'essentiel des murs porteurs » comme définis page 34 du dossier d'enquête publique ? Combien d'entre eux sont « étoilés » sur le règlement graphique ?**
- 6) Dans le tableau des surfaces, page 108, **à quelle opération correspond + 0,2 ha ?**

Fait à Brest, le 20 novembre 2023

Nicole Devauchelle, Commissaire enquêteur



[Pièce jointe](#) : Tableau détaillé des observations et propositions du public