



Enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du PLU de Combrit

Mémoire en réponse

Réponses de la CCPBS au procès-verbal de synthèse d'enquête publique

Enquête publique n°E23000149/35 réalisée du 17 octobre 2023 au 17 novembre 2023

Commissaire enquêtrice : Nicole DEVAUCHELLE

PV de synthèse reçu le 20 novembre 2023

Mémoire en réponse transmis le 1^{er} décembre 2023

Questions posées par la commissaire enquêtrice dans son PV d'enquête publique

Secteur de Kerlec

- 1) 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 ?

Réponse de la CCPBS : Pour le moment aucune étude de sol n'a été réalisée sur le terrain. L'ancienne carrière exploitée pour de l'extraction de gravats a fait l'objet de remblais successifs depuis les années 80. Aucune activité susceptible d'entraîner une pollution des sols n'a été recensée dans ce secteur. Les remblais sont issus de chantiers (voirie, terrassement, etc...). Ces remblais présageant une instabilité du sol, il a été décidé d'accueillir un projet d'habitat léger (sans fondations) afin de répondre au besoin de logement de la commune.

- 2) L'évolution des OAP page 46 prend-elle en compte les commentaires de la DCPAT ?

Réponse de la CCPBS : Le schéma page 46 a été réalisé avant la notification des Personnes Publiques Associées (PPA). Les modifications réalisées à la suite des avis PPA sont toutes intégrées dans les paragraphes « Evolutions apportées au projet à la suite de la notification des Personnes Publiques Associées » à la fin de chaque objet.

Concernant le secteur de Kroas hent, l'Etat a soulevé dans son avis un manque de précisions sur l'aménagement du secteur au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En réponse, l'OAP a été retravaillée afin de préciser les constructions autorisées, les éléments naturels à préserver, l'aménagement paysager attendus, ainsi que les grandes lignes de l'organisation interne attendue (caractéristiques de voies de circulation, revêtement du stationnement, préservation des intimités, etc...). La partie écrite de l'OAP a donc été étoffée afin de préciser ces différents points et à l'inverse la partie graphique a été allégée afin de mettre en avant les éléments paysagers à préserver et à créer.

Secteur de Ty-Rhu

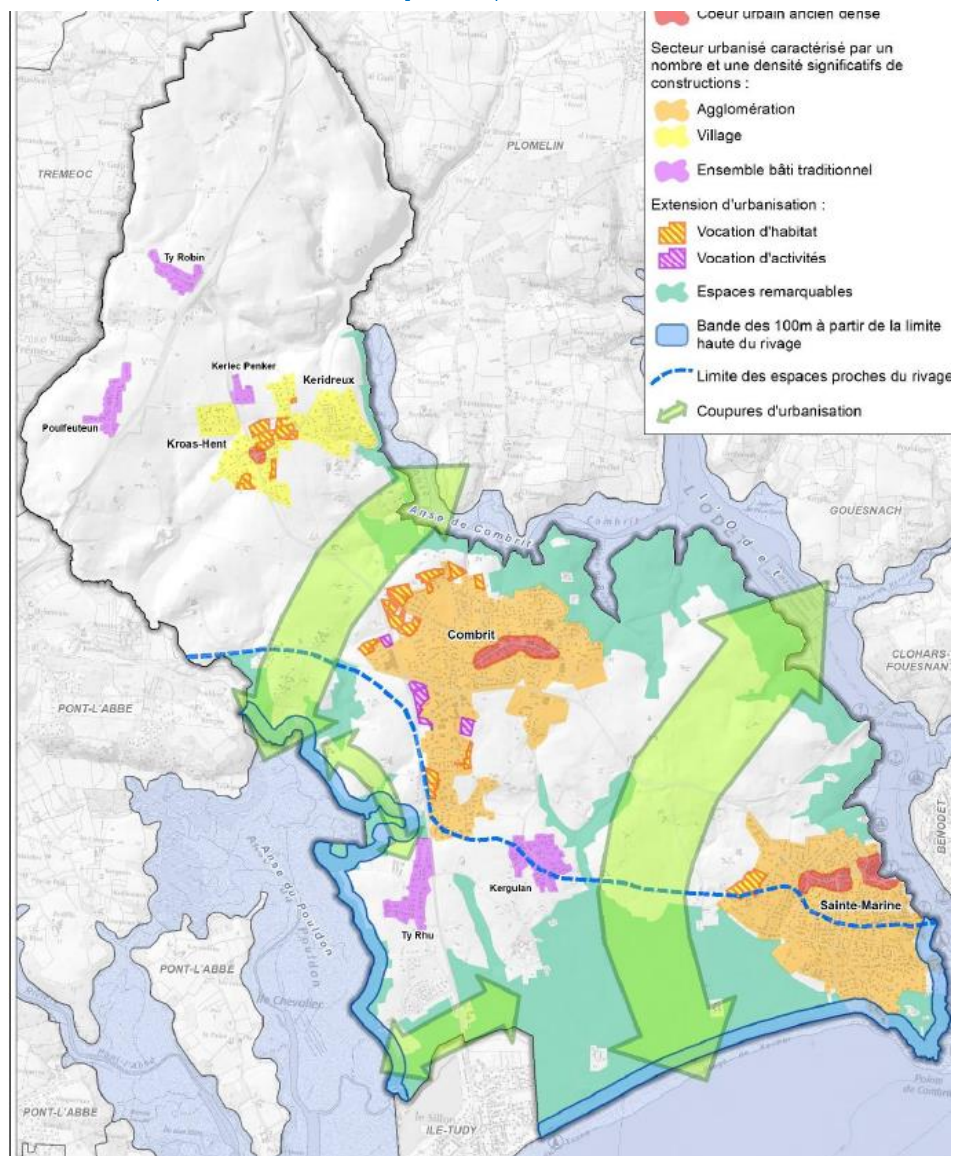
- 1) Quels critères du SCOT font que ce secteur ne peut pas être considéré comme SDU, comme le sont les secteurs de Kerlec et Kergulan ?

Réponse de la CCPBS : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Ouest Cornouaille approuvé le 21/05/2015 et modifié le 04/10/2021 fixe les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) cumulatifs suivants :

- Comprend au moins 25 constructions ;
- Est densément groupé sans interruption du bâti ;
- Possède un potentiel constructible inférieur au bâti existant ;
- Est structuré autour de voies publiques ;
- Est desservi par les réseaux (eau potable, électricité, collecte des déchets).

Il précise également qu'en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (page 339 du rapport de présentation), au sein des SDU les nouvelles constructions n'étant possible qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR), les sites répondant aux critères d'identification des SDU mais situés dans les EPR n'ont pas été conservés.

C'est le cas pour le secteur de Ty-Rhu qui est entièrement situé en EPR.



Extrait graphique du rapport de présentation du PLU actuel de Combrit

- 2) 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 ?

Réponse de la CCPBS : Concernant la partie de la zone UHc (constructible, à vocation d'habitation) qui jouxte le Nord de « Ty Rhu », ce secteur est situé en face de la route départementale de l'île Tudy et est inclus dans l'agglomération du bourg de Combrit comme illustré sur le schéma ci-dessus.

Les zones Ai et Ni

- 1) Suite aux avis des PPA, la volonté 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 ?

Réponse de la CCPBS: A la suite des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le dossier de modification a évolué afin d'apporter les réponses aux différentes remarques et que le public puisse en prendre connaissance lors de l'enquête publique. Concernant la dénomination de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), il a effectivement été décidé de la retirer du dossier afin de ne pas prêter à confusion sur l'objet de la modification des zones Ni et Ai qui porte seulement sur la modification des possibilités d'extensions des constructions existantes dans ces zones déjà identifiées au PLU actuel.

Afin que le dossier soit le plus compréhensible pour le public, les corrections apportées après les avis PPA ont été intégrées dans un paragraphe spécifique intitulé « Evolutions apportées au projet à la suite de la notification des Personnes Publiques Associées », situé à la fin de chaque objet. Le reste du dossier étant resté identique à celui notifié aux PPA. De ce fait, la mention de STECAL a été supprimée uniquement dans les paragraphes « Evolutions apportées au projet à la suite de la notification des Personnes Publiques Associées » et non dans l'intégralité du dossier. Il est néanmoins possible que quelques coquilles sur ce terme soient restées dans les paragraphes modifiés. Nous allons veiller à leur correction avant l'approbation.

Cette remarque de l'Etat a été apportée à la suite de précisions sur l'application de la loi littoral sur la base des diverses jurisprudences. Cette position n'était pas la même lors de l'élaboration et les dernières évolutions du PLU de la commune. De ce fait, lors de la création des zones Ai et Ni dans le PLU, l'utilisation de la notion de STECAL en commune littorale était tolérée.

La procédure de modification de droit commun n°2 ne portant que sur la modification des possibilités d'extension des constructions existantes des zones Ai et Ni et non sur l'intitulé ou les caractéristiques de ces zones, la mention de STECAL a été retirée uniquement dans le dossier de modification.

- 2) 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) ?

Réponse de la CCPBS: Il y a bien eu une erreur dans le dossier, le secteur de Lanio Huella est classé actuellement en zone Ni (et non Ai) et il était proposé de compenser en reclassant une surface vers de la zone Naturelle. Et pour le secteur de Corroach, il était proposé de compenser en reclassant 600m² de la zone Ni (et non Ai) vers de la zone Agricole. Mais il est effectivement précisé que ces compensations ont été supprimées à la suite des avis des Personnes Publiques Associées.

Les zones humides

- 1) 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 en N ?

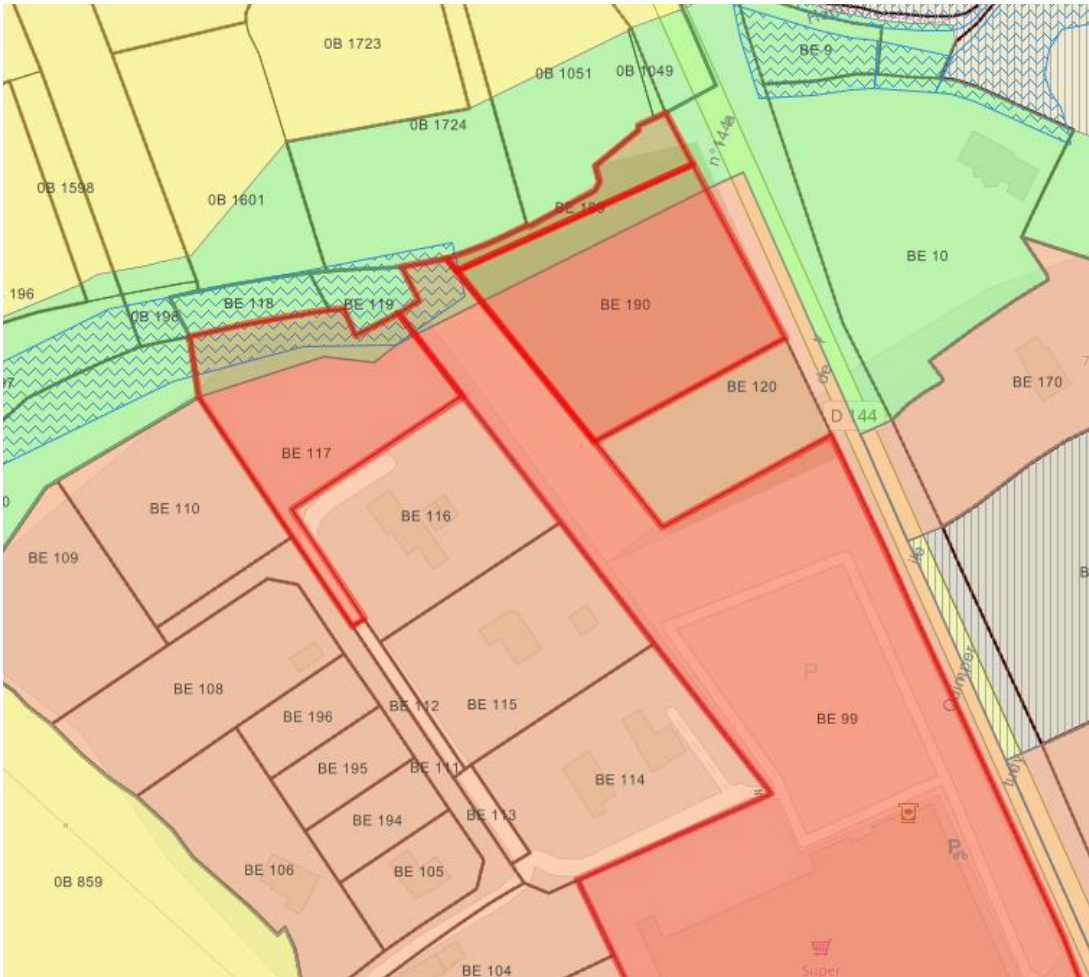
Réponse de la CCPBS: Le nouvel inventaire des zones humides sur le secteur du Lannou impacte en partie les parcelles cadastrées BE 99, 117, 120 et 121. Il y a effectivement des imprécisions dans le dossier, sur le zonage des parcelles concernées, ainsi que leurs nouvelles références cadastrales.

- La parcelle BE 99 est classée en zone Uic (constructible, à vocation d'activité) et Naturelle au PLU actuel et c'est l'emprise située en zone Naturelle qui est concernée par le nouvel inventaire des zones humides.

- ➔ La parcelle BE 121 a été divisée et est désormais cadastrée parcelle BE 190 et 189. La parcelle BE 190 est située en partie en zone Uic (constructible, à vocation d'activité) et en zone Naturelle.
- ➔ La parcelle BE 189 est située en zone Naturelle.
- ➔ La parcelle cadastrée BE 120 ne comporte pas de critère de végétation justifiant son classement en zone humide comme précisé dans le dossier.

L'ensemble des emprises concernées par les zones humides dans le secteur de Lannou sont toutes classées en zone Naturelle au PLU actuel, il n'y a donc pas de modification de zonage à réaliser sur ce secteur.

Nous allons apporter les précisions et les corrections nécessaires dans le dossier.



- 2) Pour le secteur de Trevenec, quels sont les schémas modifiés des OAP suite aux commentaires des PPA ?

Réponse de la CCPBS : Dans son avis, l'Etat a soulevé qu'à la suite du nouvel inventaire des zones humides sur le secteur de Trevenec, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante n'avait pas été mise à jour pour en tenir compte et qu'il était donc nécessaire de la retravailler afin de garantir une bonne gestion et préservation du secteur à forts enjeux écologiques. En réponse les deux OAP existantes sur le secteur : Route de Quimper Nord et route de Quimper Sud ont été retravaillées. Ce sont les deux seuls schémas qui ont été retravaillés et qui apparaissent dans le paragraphe « évolutions apportées au projet à la suite de la notification des Personnes Publiques Associées ». La partie écrite des OAP a été étoffée afin de préciser l'aménagement attendu sur le secteur : le traitement des espaces libres, les espaces à préserver, les éléments de paysage à préserver et à créer. A l'inverse la partie graphique a été allégée afin de mettre en avant les espaces naturels à préserver et les éléments paysagers à conserver et à créer.

Les bâtis anciens de la zone A

- 1) 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 ?

Réponse de la CCPBS : Aucun inventaire n'a été réalisé à ce jour sur les bâtiments concernés par cette modification. La volonté de la commune est de préciser les possibilités de restauration des bâtiments existants en zone A et notamment d'exclure les bâtiments en ruine de ces possibilités.

Le tableau des surfaces

- 1) Page 108, à quelle opération correspond + 0,2 ha ?

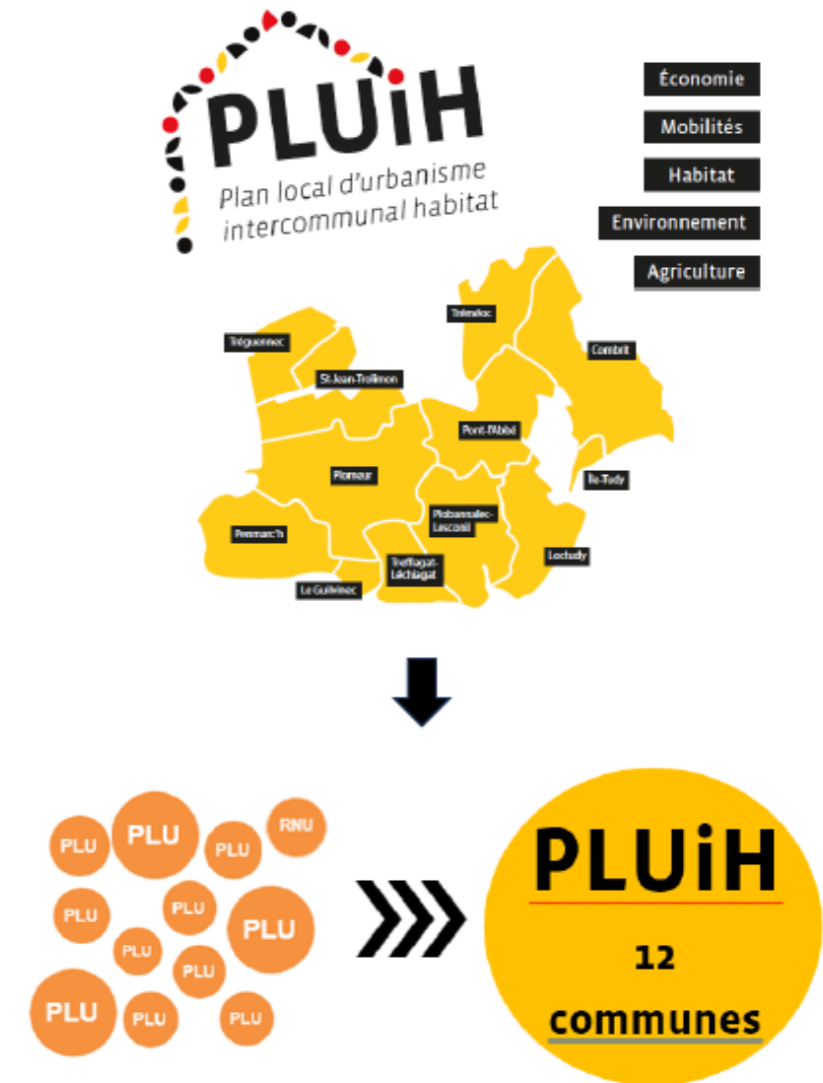
Réponse de la CCPBS : Il s'agit d'une erreur restée dans le dossier car les compensations ayant été supprimées, la présente procédure de modification ne réalise pas de changement de zonage en zone Agricole. Nous allons corriger ce point dans le dossier avant l'approbation.

Les observations et propositions du public

Dates	N° Visite	N° registre papier	N° registre dématérialisé	Nom	Adresse, parcelles concernées	Résumé de l'observations, contributions	Réponses
17/10/2023	1	1	1	Jean-Jacques AUTRET		- Relation entre PLUi et PLU	<p style="text-align: center;">PLU</p> <p style="text-align: center;">Document d'urbanisme établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixant les règles d'utilisation du sol sur la commune de Combrit</p> <p style="text-align: center;">Deux procédures de modification sont en cours en attendant le PLUi</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Une modification dite de droit commun qui a notamment pour objet d'adapter le règlement graphique en lien avec des projets ou des ajustements ponctuels, de modifier à la marge le règlement écrit, d'ajuster les orientations d'aménagement et de programmation de Trevenec et de Kroas-Hent et de mettre à jour les servitudes d'utilité publique.</p> <p><u>Cette modification est soumise à enquête publique du 17 octobre au 17 novembre 2023</u></p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Une modification dite simplifiée qui a vocation à délimiter les périmètres des secteurs déjà urbanisés identifiés par le schéma de cohérence territoriale sur les secteurs déjà urbanisés.</p> <p><u>Cette procédure est en cours et fera l'objet d'une mise à disposition du public, vraisemblablement en début d'année 2024</u></p> </div> </div>

PLUih

La communauté de communes du Pays bigouden sud élabore actuellement un plan local d'urbanisme et d'habitat à l'échelle intercommunale – le PLUih. Une fois approuvé, il deviendra le document de référence sur les 12 communes du Pays bigouden sud, et remplacera chacun des PLU communaux existants.



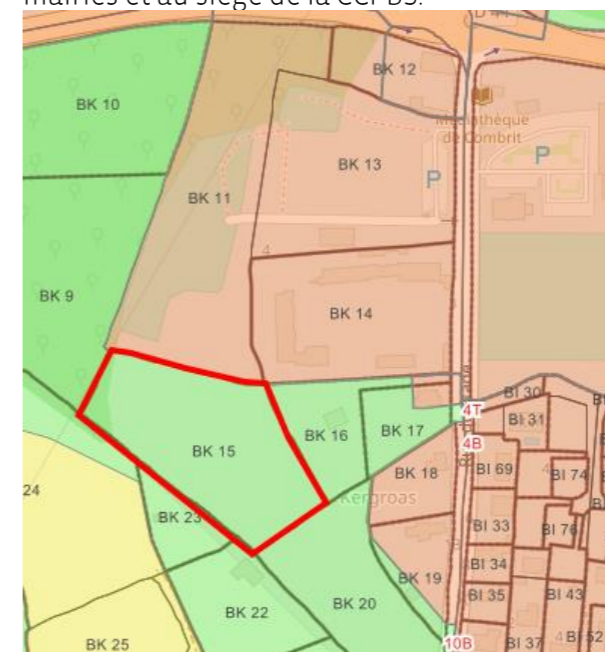
A partir de quand ?

Son élaboration est en cours, et devrait aboutir en début d'année 2026. Dans l'attente, le PLU de Combrit continue de s'appliquer.


- Moulin de l'Ecluse: quelles modifications sont faites pour rendre le PLU identique à celui de Pont-l'Abbé? dans quel objectif? Extension de l'activité du moulin
- Identification des trames vertes et bleues sur la carte

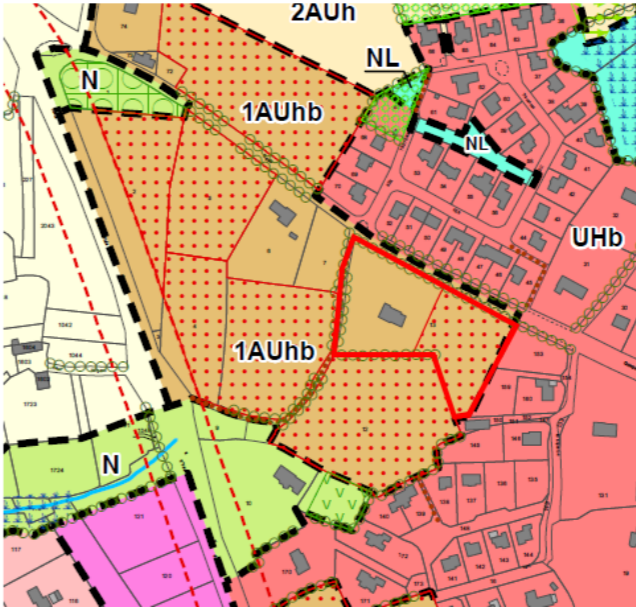
- Modification du zonage: les parcelles sur lesquelles se situent les bâtiments qui sont actuellement classés en zone Naturelle, vont passer en zone Ni (secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques) comme sur le PLU de Pont-l'Abbé afin de permettre une évolution limitée des bâtiments existants sur la partie de la commune de Combrit. Il s'agit de mettre en cohérence les règles écrites et graphiques qui s'appliquent sur les communes de Pont-l'Abbé et de Combrit.
- Les éléments relatifs à la trame verte et bleue correspondent à une transcription du Schéma de Cohérence Territoriale de l'ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, qui fixe divers objectifs en vue d'organiser une trame verte et bleue efficace, notamment en identifiant des réservoirs de biodiversité, les boisements à protéger, les corridors

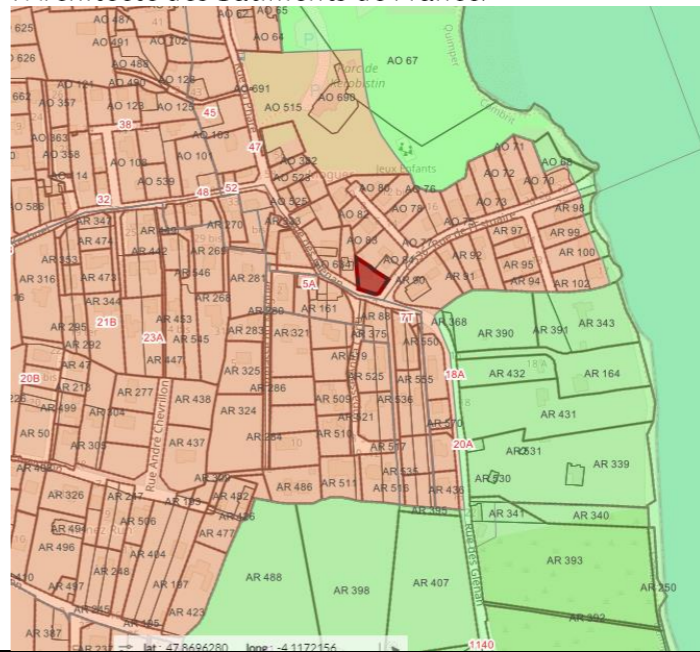
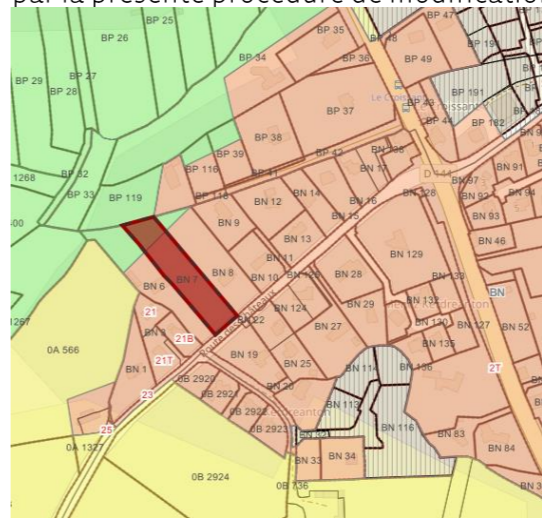
						écologiques... au sein des documents d'urbanisme locaux. Le PLU de Combrit, approuvé le 21 mars 2018, identifie ces trames vertes et bleues en page 96 du rapport de présentation. Elles sont représentées au document graphique du PLU par diverse trames : corridors écologiques, cours d'eau, éléments naturels à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (boisements, zones humides, talus et haies à préserver), espaces boisés classés.
25/10/2023	2			Pascal Jézéquellou	Hameau de Kergulan Parcelles AE 84 à 87, 1274, 1221 et BK 15	<p>- Souhaite que les parcelles en indivisions actuellement classées en zone UHc situées du côté littoral des espaces proches du rivage restent constructibles en totalité</p> <p>- Les demandes relatives aux évolutions de zonage des secteurs de Kerlec et de Kergulan ne sont pas du ressort de la présente procédure de modification droit commun, mais seront traitées dans la procédure de modification simplifiée prescrite le 30/11/2021 et portant sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés identifiés par le schéma de cohérence territorial (SCOT) Ouest Cornouaille. Cette procédure est réalisée en application de l'article 42 de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 qui instaure les secteurs déjà urbanisés et la possibilité de réaliser au sein de ces secteurs des constructions et installations, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivages, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics et à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Cet article précise également que c'est le SCOT qui détermine des critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et en définit la localisation. L'article L.121-8 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU délimite les secteurs déjà urbanisé.</p> <p>- La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit est en cours d'élaboration et devrait faire l'objet d'une mise à disposition du public en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Des mesures de publicité seront mises en œuvre au minimum 8 jours avant le début de la mise à disposition afin d'informer le public.</p> <p>- La présente observation pourra être redéposée lors de la mise à disposition du public.</p> <p>- La parcelle BK 15 est classée en zone Naturelle au PLU actuel. La présente procédure de modification ne portant pas sur des changements de zonage de parcelles naturelles, aucune suite ne peut être donnée à la présente demande. Le demandeur est néanmoins informé qu'un plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours d'élaboration par la communauté de communes du Pays bigouden sud. Cette procédure fait l'objet d'une procédure de concertation spécifique. Il peut, s'il le souhaite, renouveler sa demande en l'adressant par courrier (CCPBS – 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou, 29120 Pont-l'Abbé), par courriel (pluih@ccpbs.fr), ou en la consignant sur l'un des registres des observations du public consigné dans les 12 mairies et au siège de la CCPBS.</p>



25/10/2023	3			M et Mme Quiniou François et Marie et Mme Virginie Quenet	Kergolec,	- Souhaitent que leur parcelle soit constructible	- Aucune référence cadastrale n'ayant été fournie, la parcelle en question n'a pas pu être repérée. Néanmoins, d'après les indications transmises, elle est classée en zone Agricole au PLU actuel, la procédure de modification de droit commun n°2 ne portant pas sur des changements de zonage de parcelles agricoles, aucune suite ne peut être donnée à la présente demande. Les demandeurs sont néanmoins informés qu'un plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours d'élaboration par la communauté de communes du Pays bigouden sud. Cette procédure fait l'objet d'une procédure de concertation spécifique. Ils peuvent, s'ils le souhaitent, renouveler leur demande en l'adressant par courrier (CCPBS – 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou, 29120 Pont-l'Abbé), par courriel (pluih@ccpbs.fr), ou en la consignnant sur l'un des registres des observations du public consigné dans les 12 mairies et au siège de la CCPBS.
25/10/2023	4			Marie Genthial	Rue du petit bourg, parcelles AN 229 et 444	- Est-ce qu'une modification est prévue dans ce secteur ?	- Dans le cadre de la présente procédure de modification, aucun changement n'est prévu dans ce secteur. Il est précisé que les parcelles mentionnées n'apparaissent pas sous le même nom de propriétaire au cadastre.
25/10/2023	5	2	3	Annie MEVELLEC	Parcelle AH162 – Pen Diry	- Demande de faire modifier le PLU pour rendre cette parcelle constructible car située dans un quartier construit. - Même secteur du PPRL que l'ancien terrain de foot de l'île Tudy qui est constructible, pourquoi ? - Permettre l'implantation d'une construction alternative « tiny house » pour une occupation uniquement saisonnière (juin à septembre) ?	- La parcelle est actuellement classée en zone Naturelle au PLU actuel. La présente procédure de modification ne portant pas sur des changements de zonage de parcelles naturelles, aucune suite ne peut être donnée à la présente demande. De surcroît, Le secteur n'a pas été repéré en tant qu'agglomération, village ou SDU au sein du schéma de cohérence territorial (SCOT) Ouest Cornouaille et le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest Odet classe la parcelle en zone rouge. De ce fait, conformément au chapitre 4 du Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest Odet, toutes constructions neuves et création de nouveaux logements sont interdites. - Terrain de foot de l'île Tudy : classé en zone 1AUh (constructible, à urbaniser) au PLU, non concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux. - Permettre l'implantation d'une construction alternative : → Les habitations Légères de loisirs (HLL) réservées à des utilisations saisonnières à usage de loisirs ne peuvent s'implanter que dans les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances, propriété de maisons familiales de vacances agréées et terrains de camping conformément à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. → Les « tiny house » peuvent entrer dans la catégorie des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs régit par l'article R111.51 du code de l'urbanisme. L'article L151-13 du code de l'urbanisme indique qu'en zone Naturelle ce type de construction peuvent être possible seulement au sein de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) à condition que le règlement du PLU le prévoit. En l'espèce, la parcelle en question n'est pas située au sein d'un STECAL. De plus, conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, au sein des communes littorales, les nouvelles constructions et installations ne peuvent se réaliser qu'au sein des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés.
25/10/2023	6	3	4	Jeanne LE FOLL	15 rue de Kerbenoën à Combrit, parcelle BH 69	- Souhaite connaître la surface de sa parcelle qui se situe en zone constructible	- La parcelle BH 669 située à Kerbenoën est située pour partie en zone Uhc (constructible, à vocation d'habitat), et pour partie en zone naturelle (non constructible). Surface totale parcelle 2864m ² dont environ 2180m ² en zone Uhc.

							
25/10/2023	7	4	5	Annette DOLEDEC	13 rue Ty-Rhu, parcelles AE 492 et 493	<ul style="list-style-type: none"> - Conséquences du changement de zonage: possibilité d'extension? Possibilité de réaliser de nouvelles constructions? - Conséquence en cas de revente d'un bien? - Question : pourra-t'on partager le terrain pour vendre et construire sur la partie détachée? 	<ul style="list-style-type: none"> - Cette modification est réalisée afin de se mettre en conformité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille à la suite de l'identification des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sein des communes littorales. Le secteur de Ty-Rhu actuellement classé en zone Uhc (constructible, à vocation d'habitat) au PLU, n'a pas été identifié en SDU car ne répondant pas aux critères d'identification fixés par le SCOT. De ce fait, conformément à l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit se mettre en conformité et le secteur est ainsi classé en zone Naturelle. - Le règlement de la zone Naturelle autorise les extensions limitées des constructions d'habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou 50m² d'emprise au sol créée suivant ce qui est le plus favorable. L'article N2 du PLU indique précisément les aménagements autorisés en zone Naturelle. - Difficile d'identifier les conséquences en cas de revente d'un bien au regard des différents facteurs qui entrent en jeu (prix du marché, attrait du secteur, localisation du bien, etc...). En tout état de cause, les parcelles situées en zone Naturelle ne sont pas constructibles. - Au regard du classement des parcelles concernées en zone Naturelle, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées conformément à l'article N1 du règlement écrit du PLU. Ainsi, une division de terrain en vue de détacher un lot à bâtir ne pourra pas être admise.
25/10/2023	8	5	6	Bernard et Emmanuella ROLLAND	12 route de Quimper à Combrit, parcelle BE 13	<ul style="list-style-type: none"> - Souhaitent vendre une partie de leur terrain et demandent un accès à la voie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - La parcelle est comprise dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) route de Quimper Sud, de ce fait, tout projet d'aménagement devra être cohérent avec les objectifs de l'OAP. Pour information, cette OAP sera réétudiée à l'occasion de l'élaboration du PLUih. L'observation du registre ne mentionne pas de référence cadastrale, au regard de l'adresse indiquée le terrain semble disposer d'un accès direct à la voie publique. Néanmoins, un talus à protéger est repéré sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et se situe tout le long de la route de Quimper. De ce fait, une autorisation d'urbanisme devra être déposée en mairie avant tout travaux impactant ce talus.

							
25/10/2023	9	6	7	Anne-Marie TARBE	Maisons et terrain au sud de Kermor Bras, parcelles AL 171- 165-172	<ul style="list-style-type: none"> - Est-ce que ses propriétés sont concernées par la modification du PLU concernant les ZH et le règlement écrit des zones N et Ns ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles en question sont situées en zone naturelle (Ns et N) et ne sont concernées par aucune modification de la présente procédure.
25/10/2023	10	7	8	Laurent PASCAL	Parcelle BL 27	<ul style="list-style-type: none"> - Connaitre les possibilités que des terrains agricoles passent en constructibles - Est-ce que la parcelle BL 27 sera constructible ? 	<ul style="list-style-type: none"> - La loi littoral et notamment l'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. De plus, les objectifs portés par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoient notamment de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, avant d'arriver à une consommation nulle de ces espaces en 2050. Le changement de zonage de parcelles agricoles en constructibles sera donc très limité et étudié au cas par cas en fonction des possibilités de consommation des communes. - La parcelle BL 27 se situe en zone agricole au PLU actuel et n'est pas concernée par la présente procédure de modification.
26/10/2023			2	François BOULLAND	Zone 1AUhc2 Kroas Hent	<ul style="list-style-type: none"> - ER n°17 : pertinence de le conserver avec les nouveaux objectifs du secteur - Retrait des mentions « yourtes et tiny-houses » du règlement de la zone UH - Possibilité de réaliser ces constructions au regard de la rédaction de l'article 11 ? 	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement réservé (ER) sera supprimé car il n'est effectivement plus en adéquation avec les objectifs du secteur - Il est prévu que les mentions « yourtes et tiny-house » soient supprimées du règlement écrit de la zone Uh (constructible, à vocation d'habitat). Un extrait de la rédaction du nouveau règlement sera intégré dans le dossier de modification - L'article Uh11 du PLU actuel reprend les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui prévoit que l'architecture, la situation, la dimension et l'aspect extérieur des projets ne doivent pas porter atteinte aux sites dans lesquels ils s'inscrivent. Aucune autres dispositions ne sont prévues excepté pour les bâtiments existants ayant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés, ainsi que le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR).
26/10/2023			9	Xavier GISSEROT (association hameaux légers)	Zone 1AUhc2 Kroas-Hent	<ul style="list-style-type: none"> - Remarque concernant la règle des hauteurs, 3,5m à l'égout risque d'exclure quelques modèles d'habitat réversible, propose de monter la hauteur d'1,5m ou limiter seulement la hauteur au faitage à 5,5m 	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur à l'égout sera supprimée dans l'article 11 afin de ne pas bloquer d'éventuels projets, sous réserve d'une bonne intégration des projets dans leur environnement. Les projets seront étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter notamment une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture.
31/10/2023		8	10	Karine PIERRET LE LETTY	Rue de Ty-Rhu – parcelle AE 1051	<ul style="list-style-type: none"> - Sur le PLU actuel le secteur se situe en zone U et la modification prévoit de le passer en zone N pour se conformer au SCOT, est-ce possible de conserver le statut actuel de la parcelle ou d'une partie de la parcelle ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Cette modification est réalisée afin de se mettre en conformité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Ouest Cornouaille à la suite de l'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) au sein des communes littorales. Le secteur de Ty-Rhu actuellement classé en zone Uhc (constructible, à vocation d'habitat) au PLU, n'a pas été identifié en SDU car ne répondant pas aux critères d'identification fixés par le SCOT. De ce fait, conformément à l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit se mettre en conformité et le secteur est ainsi classé en zone Naturelle.

						Il n'est donc pas possible pour le PLU, sous peine d'être illégal, de conserver le statut actuel de la parcelle.
03/11/2023		9	11	Claire RAYNAUD	Parcelle AO86	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre à disposition un plan cadastral avec le zonage actuel en pièce annexe du dossier serait pratique - Souhaite faire une demande de réhabilitation et s'interroge s'il vaut mieux le faire sous le PLU actuel ou s'assurer que ça sera compatible avec le futur PLUih
						<ul style="list-style-type: none"> - Le dossier d'enquête publique mis à disposition ne comportait pas le plan de zonage du PLU actuel. Néanmoins, le dossier de modification comprend pour chaque objet modifié un extrait du plan graphique avant et après modification permettant d'identifier les parcelles concernées. Le PLU en vigueur était par ailleurs consultable dans sa globalité en mairie en version papier, et sur internet en version numérique. - La parcelle se situe en zone UHs1 (constructible, à vocation d'habitat) au PLU, en plein espace urbanisé à Sainte-Marine. Aucune modification de la présente procédure ne concerne cette parcelle. Un projet de réhabilitation est donc possible, au PLU actuel sous réserve de se conformer aux règles d'urbanisme et au règlement du site patrimonial remarquable. Pour information, le projet sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. 
06/11/2023	11	10	12	Marie-Dominique GOURET	Parcelle BN7	<ul style="list-style-type: none"> - Demande de renseignement sur le zonage de la parcelle BN 7 qui n'est pas entretenue ni le sol, ni les haies, sera-t-elle constructible?
						<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle située en zone UHc (constructible, à vocation d'habitat) et Naturelle au PLU, elle est donc actuellement en partie constructible. Cette parcelle n'est pas concernée par la présente procédure de modification. 
06/11/2023	12	14	17	SARL Bretagne Karting M. Marc Dréau	Lieudit Treveon parcelles OA1898, 1900-1804	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle A1898 classée en zone Nk au PLU qui n'autorise que les aménagements liés aux activités de karting alors que le circuit est également utilisé depuis sa conception pour d'autres activités (location de trottinettes électriques, apprentissage à la moto, auto-école et divers ateliers de sécurité routière). - Au PLU, la zone Nk (naturelle, à vocation d'activité de Karting) est destinée aux installations nécessaires à la pratique du karting, l'article 2 du PLU autorise ainsi les installations et aménagements légers directement et strictement liés aux besoins de la pratique des sports mécaniques exercés par le karting, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 40m² de surface de plancher. La construction d'annexes est possible de 20m² d'emprise au sol maximum à condition d'être édifiés sur le même îlot de propriété que la construction principale et de se situer à moins de 20m de cette dernière.

De plus, restriction des possibilités d'extension en zone NK à 40m² de SP et 20m² d'ES maximum. Cela ne permet aucune extension des bâtiments existants

- Parcelles A 1804 et 1900 classées en zone N, les parking, l'assainissement et l'activité de paintball sont sur ces parcelles avec PC validé depuis 2004
- Souhaite de passer l'ensemble des parcelles en zone Ni. Il y a eu un échange sur ce point en début d'année avec le maire ou modifier la zone Nk afin de permettre les mêmes possibilités d'extension qu'en zone Ni

- La zone Naturelle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, aucune nouvelle construction n'y est autorisée

La présente modification n'a pas vocation à modifier le zonage de parcelle classée en zone N. L'activité et les aménagements existants ne sont pas remis en question néanmoins elle ne peut être développée dans cette zone et aucune nouvelle construction ne peut être réalisée.


- La zone Nk est adaptée à l'activité en place car il a vocation à accueillir une activité principale de Karting.

Les zone Ni (naturelle, à vocation d'activité existante) sont assimilées à des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) et leur création est désormais interdite en communes littorales car jugée contraire aux dispositions de la loi littoral.



La présente procédure de modification ne porte pas sur la zone Nk, la demande d'évolution des possibilités d'extension dans cette zone ne pourra donc être étudiée dans le cadre de cette procédure.


Les demandeurs sont néanmoins informés qu'un plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours d'élaboration par la communauté de communes du Pays bigouden sud. Cette procédure fait l'objet d'une procédure de concertation spécifique. Ils peuvent, s'ils le souhaitent, renouveler leur demande en l'adressant par courrier (CCPBS – 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou, 29120 Pont-l'Abbé), par courriel (pluih@ccpbs.fr), ou en la consignant sur l'un des registres des observations du public consigné dans les 12 mairies et au siège de la CCPBS.




						
06/11/2023	13	11	13	Marcelle QUILLEC	Kerbénoën, Parcelle BK58,	<p>- Souhaite que cette parcelle redevienne constructible pour de l'habitat</p> <p>- La parcelle se situe en zone 1AUia1 (à urbaniser, à vocation d'activité) et Naturelle au PLU. Elle n'est pas concernée par la présente procédure de modification. Une partie de la parcelle est actuellement constructible pour des constructions à vocation d'activités artisanales et de services. La demandeuse est néanmoins informée qu'un plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours d'élaboration par la communauté de communes du Pays bigouden sud. Cette procédure fait l'objet d'une procédure de concertation spécifique. Ils peuvent, s'ils le souhaitent, renouveler leur demande en l'adressant par courrier (CCPBS – 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou, 29120 Pont-l'Abbé), par courriel (pluih@ccpbs.fr), ou en la consignant sur l'un des registres des observations du public consigné dans les 12 mairies et au siège de la CCPBS.</p>
06/11/2023	14	12	14	M et Mme Bataille		<p>- Se renseigne sur le PLUi</p> <p>- Réflexion à prévoir pour limiter l'imperméabilisation des sols autour des habitants</p> <p>- Le service urbanisme pourrait-il communiquer des informations sur les conséquences de l'imperméabilisation en matière d'assainissement</p> <p>Les observations déposées par monsieur et madame Bataille ne concernent pas la procédure de modification du PLU de Combrit qui était soumis à enquête publique. Afin de s'informer sur la procédure de PLUiH et d'y contribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des informations relatives à l'avancement du projet sont diffusées par voie de presse (locale), dans le magazine communautaire, sur le site internet de la CCPBS (www.ccpbs.fr – rubrique Projets) et sur les réseaux sociaux ➤ Des réunions publiques seront organisées aux étapes clés de l'élaboration du

						<p>projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'estafette «Città'machina» sillonnera toutes les communes pour aller à la rencontre des habitants (événements, marchés, lieux publics...) ➤ Des balades exploratoires thématiques et des ateliers ouverts à la population seront organisés au cours de l'année 2024 <p>Ils peuvent, s'ils le souhaitent, adresser des observations et contributions par courrier (CCPBS – 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou, 29120 Pont-l'Abbé), par courriel (pluih@ccpbs.fr), ou en les consignants sur l'un des registres des observations du public conservé dans les 12 mairies et au siège de la CCPBS</p>	
06/11/2023	15			Patrick SAGE et Muriel ADRIEN	1 bis rue Lucien Simon Sainte Marine Parcelle AR456	<ul style="list-style-type: none"> - Se renseigne sur toutes les modifications notamment les résidences démontables et hauteur des immeubles sur la commune - Intéressés de transmettre leurs commentaires dans le cadre du PLUih 	<ul style="list-style-type: none"> - Les demandeurs sont informés qu'un plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours d'élaboration par la communauté de communes du Pays bigouden sud. Cette procédure fait l'objet d'une procédure de concertation spécifique. Ils peuvent, s'ils le souhaitent, renouveler leur demande en l'adressant par courrier (CCPBS – 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou, 29120 Pont-l'Abbé), par courriel (pluih@ccpbs.fr), ou en la consignants sur l'un des registres des observations du public conservé dans les 12 mairies et au siège de la CCPBS.
06/11/2023	16	15 et 16		Nicole Le Garrec pour la famille Jézéquellou	Kergulan Parcelles AE 84 à 87 et 1274, 1221	<ul style="list-style-type: none"> - Demande à ce que les parcelles situées en zone UHc restent constructibles et que la ligne des espaces proches du rivage soit déplacée car on ne peut pas construire entre cette ligne et la mer, ne comprend pas pourquoi ce tracé a été retenu 	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de Kergulan est intégré dans la procédure de modification simplifiée prescrite le 30/11/2021 et portant sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Ouest Cornouaille. Cette procédure est réalisée en application de l'article 42 de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 qui instaure les secteurs déjà urbanisés et la possibilité de réaliser au sein de ces secteurs des constructions et installations, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivages, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics et à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Cet article précise également que c'est le SCOT qui détermine des critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et en définit la localisation. L'article L.121-8 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU délimite les secteurs déjà urbanisés. - La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit est en cours d'élaboration et devrait faire l'objet d'une mise à disposition du public en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Des mesures de publicité seront mises en œuvre au minimum 8 jours avant le début de la mise à disposition afin d'informer le public. - La présente observation pourra être redéposée lors de la mise à disposition du public. - Le tracé des espaces proches du rivage est fixé par le SCOT Ouest Cornouaille qui précise les critères à prendre en compte pour qualifier un espace proche du rivage dans le respect des principes dégagés par la jurisprudence (CE, 3 mai 2004, Mme Barrière, n°251534, CE 27/09/99 commune de Bidart, etc...). Ce tracé est réalisé approximativement à l'échelle du SCOT et il appartient au PLU d'affiner le tracé sur la base des critères fixés par le SCOT. Néanmoins, le réexamen du tracé des espaces proches du rivage n'est pas intégré dans la présente procédure de modification. Pour information, une procédure de révision du SCOT a été prescrite le 21 mars 2023, la présente demande pourra donc être formulée à l'occasion de cette procédure
06/11/2023	17			Jean-Rémi Diquellou	5 impasse Pen ar Ster à Combrit	<ul style="list-style-type: none"> - Demande des renseignements sur les parcelles nouvellement classées en zone humide à Trévenec 	<ul style="list-style-type: none"> - Le nouvel inventaire des zones humides a été réalisé sur le secteur de Trévenec en 2019 par OUESCO et identifie de nouvelles parcelles situées en zone humide pour une surface d'environ 1ha. Les parcelles concernées sont les suivantes : BE 04, 08, 09 et 12. Les extraits graphiques ci-dessous, disponibles en page 86 du dossier de modification, font apparaître les parcelles impactées par la nouvelle emprise des zones humides :

						
07/11/2023		13	16	Solène LE LETTY	Parcelle AE 1051 située à Ty-Rhu	<p>- Sur le PLU actuel la parcelle est constructible avec des habitations à droite et à gauche. Est-il possible de garder le statut actuel sur la partie entourée de maisons?</p> <p>- Cette modification a pour objectif de se mettre en conformité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Ouest Cornouaille à la suite de l'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) au sein des communes littorales. Le secteur de Ty-Rhu actuellement classé en zone Uhc (constructible, à vocation d'habitat) au PLU, n'a pas été identifié en SDU car ne répondant pas aux critères d'identification fixés par le SCOT. De ce fait, conformément à l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit se mettre en conformité et le secteur est ainsi classé en zone Naturelle. Il n'est donc pas possible pour le PLU, sous peine d'être illégal, de conserver le statut actuel de la parcelle.</p> 
09/11/2023			15	Virginie COIC	Gorrequer Nevez parcelles	<p>- Quel est l'impact de la modification sur le lieudit Gorrequer Nevez</p> <p>- Parcelles situées en zone Agricole au PLU actuel. Secteur non concerné par la procédure de modification</p>

				A1214, A684 et 685		
17/11/2023	18	15	Nicole Le Garrec (famille Jézéquellou)	Kergulan Parcelles AE 84 à 87, 1274 et 1221 Et parcelle BK15	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles sont situées dans le «village de Kergulan», elles sont enclavées dans un îlot du fait de la position de la limite loi littoral qui les traverse. Demande la possibilité de les remettre en constructibles - Demande que la parcelle BK15 redevienne constructible, les maisons sont proches 	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de Kergulan est intégré dans la procédure de modification simplifiée prescrite le 30/11/2021 et portant sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés identifiés par le schéma de cohérence territorial (SCOT) Ouest Cornouaille. Cette procédure est réalisée en application de l'article 42 de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 qui instaure les secteurs déjà urbanisés et la possibilité de réaliser au sein de ces secteurs des constructions et installations, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivages, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics et à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Cet article précise également que c'est le SCOT qui détermine des critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et en définit la localisation. L'article L.121-8 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU délimite les secteurs déjà urbanisé. - La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit est en cours d'élaboration et devrait faire l'objet d'une mise à disposition du public en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Des mesures de publicité seront mises en œuvre au minimum 8 jours avant le début de la mise à disposition afin d'informer le public. - La présente observation pourra être redéposée lors de la mise à disposition du public. - La parcelle BK 15 est classée en zone Naturelle au PLU actuel. La présente procédure de modification ne portant pas sur des changements de zonage de parcelles naturelles, aucune suite ne peut être donnée à la présente demande
						
17/11/2023	18	16	Pascal Jézéquellou	Kergulan Parcelles AE 84 à 87, 1274, 1221 et Bk 15	<ul style="list-style-type: none"> - Demande à ce que les parcelles situées dans «le village de Kergulan» soient remises en totalité en zone constructible et si possible de déplacer la position de la limite de la loi littoral qui les traverse. Pour informations les parcelles en question sont supérieures de 14 à 15 mètres au-dessus du niveau de la mer 	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de Kergulan est intégré dans la procédure de modification simplifiée prescrite le 30/11/2021 et portant sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés identifiés par le schéma de cohérence territorial (SCOT) Ouest Cornouaille. Cette procédure est réalisée en application de l'article 42 de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 qui instaure les secteurs déjà urbanisés et la possibilité de réaliser au sein de ces secteurs des constructions et installations, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivages, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics et à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Cet article précise également que c'est le SCOT qui détermine des critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et en définit la localisation. L'article L.121-8 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU délimite les secteurs déjà urbanisé.

						<ul style="list-style-type: none"> - La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit est en cours d'élaboration et devrait faire l'objet d'une mise à disposition du public en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Des mesures de publicité seront mises en œuvre au minimum 8 jours avant le début de la mise à disposition afin d'informer le public. - La présente observation pourra être redéposée lors de la mise à disposition du public. - La parcelle BK 15 est classée en zone Naturelle au PLU actuel. La présente procédure de modification ne portant pas sur des changements de zonage de parcelles naturelles, aucune suite ne peut être donnée à la présente demande 	
17/11/2023	19			Serge Jaouen	Gorrequer (garage Jaouen) parcelles OA 2375, 434 et 2417 et Ty Rhu	<ul style="list-style-type: none"> - Demande quelles sont les évolutions proposées pour le Gorrequer (garage Jaouen) et pour Ty-Rhu. - Pour Gorrequer fait remarquer que les limitations de développement des entreprises sont trop fortes et que ces espaces mériteraient d'évoluer pour que se développe des ZAC ou zone industrielle notamment vers le Nord-Est, le long de la D785 - Concernant Ty-Rhu, il est favorable à l'évolution en zone N 	<ul style="list-style-type: none"> - La parcelle du garage automobile situé à Gorrequer est en zone Ai (agricole, secteur pour les activités existantes) au PLU et est donc concernée par la modification du règlement écrit des zones Ni et Ai modifiant les possibilités d'extension des bâtiments existants. - Le garage automobile de Gorrequer n'est pas situé en continuité d'un espace urbanisé et est entouré de parcelles situées en zone Agricole, ce qui explique son classement en zone Ai. La zone Ai identifie en zone agricole des parcelles comportant des constructions existantes à destination d'activité et permet leur extension limitée. L'ouverture à l'urbanisation de ces constructions isolées en zone Ai et Ni n'est pas possible au regard de la loi littoral. - Ty-Rhu est concerné par la mise en conformité du zonage avec les dispositions du schéma de cohérence territorial (SCOT) Ouest Cornouaille qui n'identifie pas cet espace en secteur déjà urbanisé (SDU), impliquant ainsi un classement en zone Naturelle.
17/11/2023	20			André Diquellou	Bourg	- Se renseigne et n'a pas de commentaire	
17/11/2023	21			Madeleine Hardy	Kergulant Parcelles AK 446, 448 et 21	- Souhaite que les parcelles deviennent constructibles	- Les parcelles sont situées en zone Naturelle au PLU actuel et dans les espaces proches du rivage. Elles ne sont pas en continuité avec le secteur déjà urbanisé de Kergulan. Ce secteur n'est pas concerné par la présente procédure de modification du PLU, de ce fait, aucune suite ne peut être donnée à la demande.

					<p>- Souhaite que les constructions alternatives type tiny-house soient également autorisées en zone N</p>	<p>- Les « tiny house » peuvent entrer dans la catégorie des résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs régit par l’article R111.51 du code de l’urbanisme. L’article L151-13 du code de l’urbanisme indique qu’en zone Naturelle ce type de construction peut être possible seulement au sein de STECAL (secteur de taille et de capacité d’accueil limitée) à condition que le règlement du PLU le prévoit. En l’espèce, la parcelle en question n’est pas située au sein d’un STECAL. De plus, conformément à l’article L.121-8 du code de l’urbanisme, au sein des communes littorales, les nouvelles constructions et installations ne peuvent se réaliser qu’au sein des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés.</p>