

## 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

### Rapport 2 : Conclusions et Avis



## Table des matières

<b>1</b>	<b><u>CONCLUSIONS</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>1.1</b>	<b>CONCLUSIONS SUR LA FORME</b>	<b>3</b>
1.1.1	PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1.2	LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	5
<b>1.2</b>	<b>CONCLUSIONS SUR LE FOND</b>	<b>5</b>
1.2.1	CONCLUSIONS SUR LES CHANGEMENTS PROPOSES POUR LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE EN ZONES AI ET NI	6
1.2.2	CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFIER LE REGLEMENT ECRIT, LE REGLEMENT GRAPHIQUE AINSI QU'UN OAP DU PLU POUR FACILITER L'INSTALLATION DE CONSTRUCTIONS ALTERNATIVES (RESIDENCES DEMONTABLES) EN ZONE URBAINE	8
1.2.3	CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE CHANGEMENT DE ZONAGE (DE UHC A N) DU SECTEUR DE TY RHU	11
1.2.4	CONCLUSIONS SUR LE CHANGEMENT D'UNE ZONE UE EN UNE ZONE UHB1 DANS L'AGGLOMERATION DE COMBRIT	13
1.2.5	CONCLUSIONS SUR UN CHANGEMENT DE REGLEMENT ECRIT POUR POUVOIR RESTAURER DES BATIMENTS EN ZONE A	14
1.2.6	CONCLUSIONS SUR LA MISE A JOUR DES ZONES HUMIDES REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE, SUR L'EVOLUTION DES OAP DU FAIT DE CETTE MISE A JOUR AINSI QUE SUR L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT POUR SEPARER LES ZONES 1AUHB DES ZONES HUMIDES	15
1.2.7	CONCLUSIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES NOUVELLES MARGES DE REcul DES VOIRIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	18
1.2.8	CONCLUSIONS SUR LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE NUMEROTATION DE ZONAGE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	18
1.2.9	CONCLUSIONS SUR LA SUPPRESSION DE DEUX SERVITUDES DANS LES ANNEXES DU PLU	19
1.2.10	CONCLUSION SUR LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC QUI NE CONCERNENT PAS LES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	19
<b>2</b>	<b><u>AVIS FINAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE COMBRIT-SAINTE-MARINE</u></b>	<b><u>21</u></b>

### Préambule :

*L'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine fait l'objet de 2 rapports. J'ai écrit un premier rapport (Rapport 1) pour présenter la commune et le projet de modification n°2 du PLU, décrire les conditions de préparation et de déroulement de l'enquête publique, rapporter les observations et propositions que le public a transmises pendant l'enquête publique et présenter les réponses du maître d'ouvrage à ces observations et propositions. Le second rapport présente mes conclusions sur les évolutions proposées pour le Plan Local d'Urbanisme et mon avis global sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune. J'invite les lecteurs de ce rapport 2 à se reporter au rapport 1 pour prendre connaissance du contexte détaillé de l'enquête publique.*

## 1 Conclusions

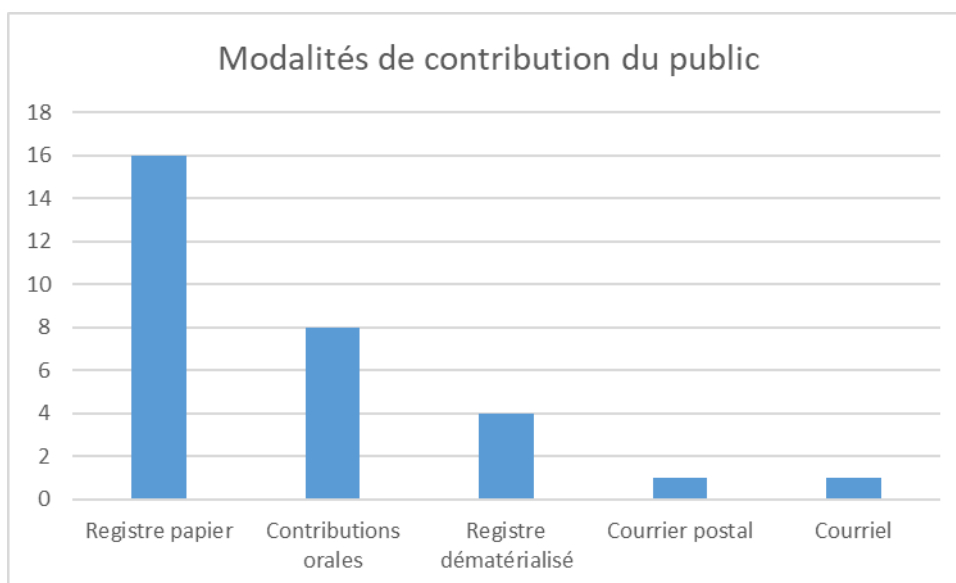
### 1.1 Conclusions sur la forme

#### 1.1.1 Préparation et déroulement de l'enquête publique

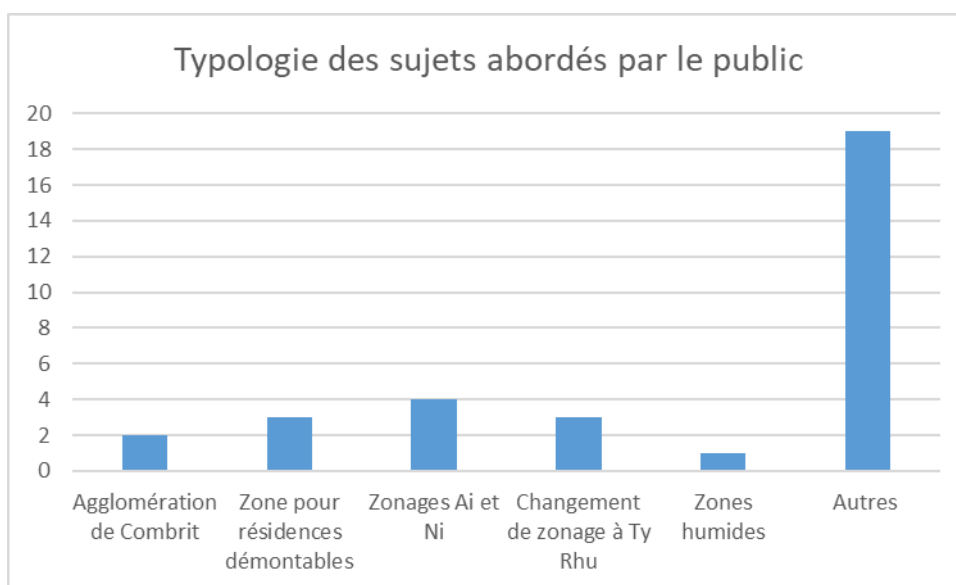
L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions du 17 octobre au 17 novembre 2023. Les échanges avec le maître d'ouvrage, la Communauté de communes du pays Bigouden Sud (CCPBS) et la municipalité de Combrit-Sainte-Marine ont été réguliers et efficaces.

La publicité de l'enquête a été faite plus de 15 jours avant le début de celle-ci comme prévu par le Code de l'environnement. Les affichages des avis d'enquête publique sont restés en place en 10 endroits de la commune et sur internet pendant toute la durée de l'enquête. Des rappels ont été faits dans la semaine suivant l'ouverture de l'enquête publique dans deux quotidiens et plusieurs fois, en cours d'enquête, *via* l'application « citykomi ».

La tempête Ciaran est survenue en milieu d'enquête, le 2 novembre 2023. Compte tenu des dégâts causés à l'échelle de la Bretagne, je me suis interrogée sur la nécessité de prolonger l'enquête. Toutefois, l'accès au siège de l'enquête (mairie de Combrit-Sainte-Marine) n'a pas posé de problème ; les permanences se sont déroulées aux dates qui étaient convenues avec le maître d'ouvrage (MO), dans des conditions optimales (électricité et internet fonctionnels, notamment) ; la mairie de Combrit-Sainte-Marine et la CCPBS ont été exceptionnellement fermées le 2 novembre 2023, ce qui a réduit l'accès aux dossiers d'enquête et au registre papier d'un seul jour ; dans le secteur de Combrit/Pont l'Abbé, l'accès au dossier informatique lié à l'électricité a été interrompu au plus 4 jours, au moins 0 jour, selon les endroits ; il restait accessible par les moyens de communication mobiles ; **j'ai reçu 28 personnes en permanences et ai recueilli 30 observations et/ou propositions ; le dossier associé au registre dématérialisé a été consulté à 971 reprises.** Il n'y a eu aucune observation concernant un problème d'accès au dossier, au registre papier ou au registre dématérialisé. Par conséquent, je n'ai pas prolongé l'enquête.



**Figure 1** : L'ordonnée du graphe correspond aux nombre de dépositions



**Figure 2** : L'ordonnée du graphe correspond au nombre de fois que les sujets ont été abordés. Plusieurs personnes ont abordé plus d'un sujet. La catégorie « Autres » correspond aux sujets abordés, par le public, et qui ne faisaient pas l'objet du projet de modification n°2 du PLU.

**Mon avis** : les conditions étaient optimales pour informer le public de l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine, des propositions du maître d'ouvrage, des conditions du déroulement de l'enquête publique ainsi que des modalités de la participation à l'enquête publique.

### 1.1.2 Le dossier d'enquête publique

Le dossier consultable par le public était complet à l'ouverture de l'enquête.

Les informations communiquées permettaient de comprendre la nature des modifications proposées. Le maître d'ouvrage a choisi de présenter dans la même notice les projets de modifications initiaux, tels qu'ils ont été soumis aux personnes publiques, et les modifications finalement proposées lorsqu'il retenait les avis des personnes publiques. La page 20 de cette notice présente un guide de lecture. Pour faciliter la lecture du dossier, je recommande toutefois de faire apparaître de manière plus distincte, dans le dossier soumis à enquête publique, les modifications finalement proposées par le maître d'ouvrage et de corriger les erreurs et coquilles résiduelles. Celles-ci sont nombreuses. Elles concernent le terme STECAL, des zonages (inversions entre les zones Ai et Ni dans les secteurs de Lanio Huella et Corroach), l'appellation du lieu-dit réservé pour l'habitat démontable, les annulations de compensation en zones A et N, etc.... Les erreurs et coquilles sont précisées dans le procès-verbal de synthèse.

**Mon avis : les points confus ont été clarifiés lors des échanges avec le maître d'ouvrage. Avant, pendant et après l'enquête publique, les relations avec le maître d'ouvrage et la municipalité de Combrit-Sainte-Marine ont été très fluides et efficaces. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'est engagé à corriger les erreurs ou coquilles de la notice de présentation.**

## 1.2 Conclusions sur le fond

---

Les avis des personnes publiques sont détaillés pour les paragraphes 1.2.1 à 1.2.10 qui suivent, sauf pour les Personnes publiques qui donnent un avis global sur le projet, c'est-à-dire :

- le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) qui alerte sur la consommation foncière et rappelle les objectifs de réduction de la consommation foncière imposée par la Loi Climat et résilience tout en donnant un avis favorable au projet de modification ;
- la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest qui émet un avis favorable au projet ;
- la Chambre des métiers et d'industrie qui n'a pas de remarques à faire sur le projet.

La MRAe est réputée n'avoir aucune observation à faire sur le projet.

### 1.2.1 Conclusions sur les changements proposés pour le règlement écrit et le règlement graphique en zones Ai et Ni

Rappel du projet : Pour les zones Ai et Ni qui hébergent d'ors et déjà des activités industrielles et/ou commerciales, les objectifs sont :

- d'étendre de 600 m<sup>2</sup> la zone Ni au lieu-dit « Moulin de l'Ecluse » : il s'agit de remplacer une petite zone N par un zonage Ni pour permettre l'extension des bâtiments industriels. Cela entraîne une modification du règlement graphique ;
- de changer le règlement écrit concernant les extensions du bâti existant : la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à ne pas dépasser serait supprimée ; les extensions pourraient, dans toutes les zones Ai et Ni, aller jusqu'à 30% de la surface de plancher existante ou de l'emprise au sol existante ou, au choix du demandeur, aller jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée ; Il est aussi proposé que, dans les zones Ai et Ni, la hauteur des bâtiments d'activités ne soit pas réglementée ; la possibilité d'annexes serait supprimée ;

Avis des personnes publiques : La Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial (DCPPAT) et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont rappelé que la dénomination de STECAL n'est pas possible en commune littorale, que les extensions doivent être mesurées en zones Ai et Ni et que les annexes de bâtiments d'activités ne doivent pas être permises dans les zones Ai et Ni. La Chambre d'agriculture rappelle que les STECAL sont employés à titre exceptionnel pour reconnaître des activités autres qu'agricole en secteur rural et naturel et non pour asseoir leur expansion, les activités économiques devant être situées en « zones d'activités et commerciales ». La Chambre d'agriculture approuve le resserrement des zones Ai et Ni. La DCPPAT précise, en outre, que la délimitation des parcelles concernées au Moulin de l'Ecluse, est confuse et laisse penser que les 610 m<sup>2</sup> de zone N proposées pour un passage en zone Ni sont un espace boisé classé (EBC). Enfin la DCPPAT souligne que le reclassement d'une partie Ai en A à Corroar'ch n'est pas pertinente, puisque la zone pressentie pour compenser est occupée par une station d'épuration. En conclusion la DCPPAT demande de retravailler le projet. La CDPENAF donne un avis défavorable au projet de modification n°2 du PLU. La Chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

**Au vu des avis, le dossier a été complété pour prendre en compte les avis des personnes publiques, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le resserrement des zones Ai et Ni a toutefois été annulé.**

Observations/propositions du public : Elles correspondent à des demandes de renseignements, à une demande de pouvoir étendre les zones d'activités en général et les bâtiments existants au lieu-dit Gorrequer, en particulier. S'ajoute à cela une demande de création d'une nouvelle zone Ni en lieu et place d'une zone Nk et d'une petite zone N, au lieu-dit Treveon.

Questions/Demandes du commissaire enquêteur : Enlever la mention STECAL de manière homogène dans le dossier soumis à enquête publique et corriger deux inversions entre Ai et Ni.

Préciser pourquoi il y a ou pas contradiction entre les dénominations STECAL et le projet de modification n°2.

Réponses du maître d'ouvrage :

Concernant le lieu-dit Gorrequer, le maître d'ouvrage précise que la zone Ai, isolée, ne peut ouvrir droit à une urbanisation mais bénéficiera d'une plus grande possibilité d'extensions des bâtiments existants.

Concernant la dénomination des STECAL dans les communes littorales, le MO précise que la position de l'Etat a évolué entre l'approbation du PLU, en 2019, et la présente enquête publique, ce qui explique les commentaires des personnes publiques. Le PLU en vigueur mentionne 4 STECAL correspondant à des secteurs Ai et Ni, mais la modification n°2 porte seulement sur le règlement de ces zones, non sur leur dénomination.

La zone N de 600 m2 n'est pas un espace boisé classé et la compensation prévue en faveur de la zone A a été supprimé au vu du commentaire de la DCPAT.

Le classement Nk permet une extension mesurée du bâti existant et la construction d'annexes. A Treveon, La zone Nk (naturelle à vocation de karting) est spécifique à cette activité. Y ont autorisées des installations et aménagements légers liés à cette activité, l'extension limitée (40m2 de surface de plancher) des constructions existantes ainsi que des annexes de 20m2 d'emprise au sol situées à moins de 20 m de la construction principale.

Conclusion du commissaire enquêteur sur ce point :

En ce qui concerne le passage de 610 m2 de zone N en zone Ni, au Moulin de l'Ecluse, je constate que la zone N n'est pas Espace Boisé Classé (EBC) et que cette zone est à proximité des installations industrielles existantes.

Enfin, les modifications du règlement écrit des zones Ai et Ni prennent en compte les demandes des personnes publiques. Leur périmètre reste inchangé sauf au moulin de l'Ecluse. Les zonages Ai et Ni et n'ont pas fait l'objet d'observations ou de propositions du public.

La demande de création d'une zone Ni à Trévion n'a pas été proposée dans le cadre du projet de modification n°2 et n'a pas été soumise aux personnes publiques. La zone Nk est spécifique au Karting. Elle porte des bâtiments et est compatible avec des extensions mesurées du bâti existant (40 m2 de surface de plancher et 20 m2 d'emprise au sol supplémentaire). La zone N n'a pas de bâtiments. En zone Ni, l'extension de bâtiments pourrait se faire uniquement à partir des bâtiments existants et les annexes y seraient interdites. Dans ce contexte, je considère que les propriétaires devraient soumettre un projet précis aux autorités afin qu'ils examinent ensemble, dans le cadre de la consultation actuellement en cours pour le PLUiH, l'option envisageable du point de vue de l'aménagement du territoire et compatible avec leur projet (évolution du règlement écrit de la zone Nk ? changement de zonage ? ou autre option). Les modalités de concertation mises en place en amont pour la préparation du PLUiH sont présentées dans le paragraphe 1.2.10 de ce rapport.

**Mon avis : vu la surface réduite de la nouvelle zone Ni (610 m2), vu la disposition des bâtiments au Moulin de l'Ecluse, vu que les EBC et les zones humides sont exclues des modifications, je donne un avis favorable, au projet de modification de règlement écrit pour les zones Ai et NI.**

### **1.2.2 Conclusions sur le projet de modifier le règlement écrit, le règlement graphique ainsi qu'un OAP du PLU pour faciliter l'installation de constructions alternatives (résidences démontables) en zone urbaine**

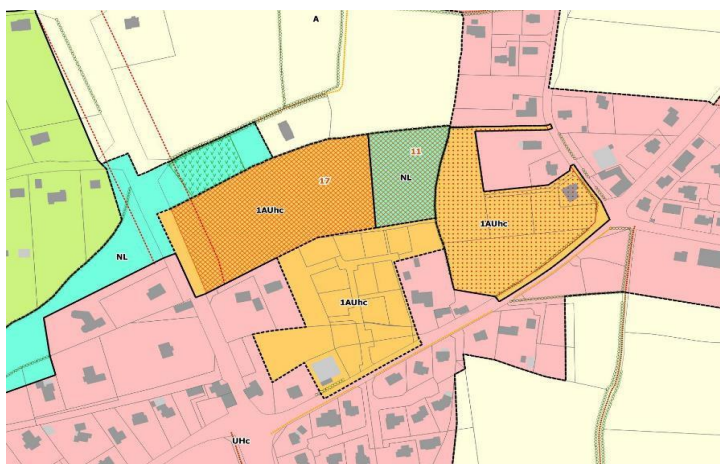
*Rappel du projet : Pour faciliter le développement d'un « habitat réversible » qui intéresse la population et les collectivités désireuses de pouvoir encadrer l'accueil de ce type d'habitat sur leur territoire, il est proposé de faire évoluer une zone actuellement classée 1AUhc en zone 1 AUhc2 dans le secteur de Kroas-Hent. Cette zone correspond à une ancienne carrière d'environ 1,2 hectare. Le but est d'ouvrir ce secteur à l'installation de résidences démontables à titre qui pourraient être des résidences principales permanentes, d'y faire évoluer les OAP et proposer un règlement écrit spécifique au secteur 1AUhc2. De plus, il est prévu de supprimer les termes « Tiny houses et yourtes » du règlement écrit des secteurs Uh1.*

Avis des personnes publiques : La DCPAT indique que le règlement écrit doit faire état d'un nouveau zonage 1AUhc2 sur le règlement graphique et rappelle que l'évaluation environnementale du PLU préconise, pour ce secteur un urbanisme de qualité et un habitat collectif moins consommateur de foncier. Une plus grande densité de résidences est toutefois demandée par la DCPAT. Elle demande par ailleurs de modifier l'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°13 (OAP 13) qui lui paraît contradictoire avec le projet. La Chambre d'Agriculture considère que le projet de constructions alternatives répond aux nouveaux modes de logement et aux attentes sociétales et espère que le projet limitera les habitats légers non déclarés en secteur rural. Elle demande aussi de retenir Kroas-Hent comme lieu-dit pour le secteur 1AUhc2.

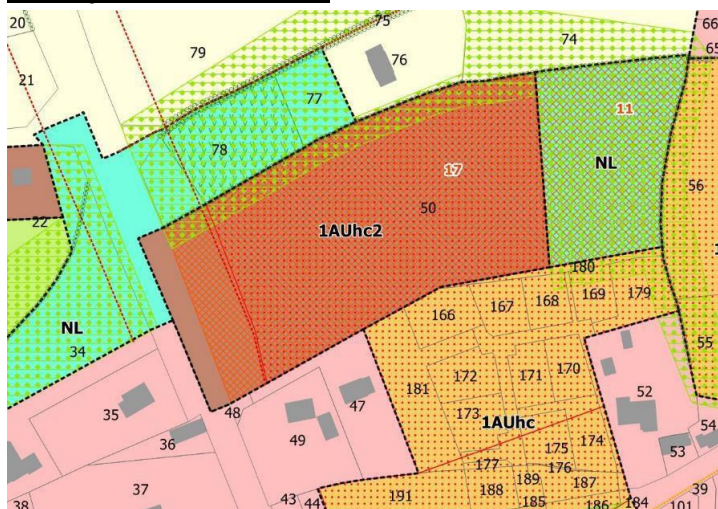
**Je constate que des modifications ont été apportées au dossier, avant enquête publique, pour prendre en compte les demandes de l'Etat, en particulier la création d'une zone 1AUhc2.**



### Zonage avant modification :



### Zone après modifications :



**Figures 3 et 4 :** Plans montrant l'évolution du règlement graphique en vue d'accueillir des résidences démontables.

Observations/propositions du public : Le représentant de l'association KENVEVAN suggère de ne pas maintenir l'espace réservé (ER) n°17 dans le règlement graphique. L'ER correspond à une servitude pour mixité sociale ou équipements collectifs et concerne une partie du terrain ciblé pour le projet d'habitat réversible. Par ailleurs, dans l'art Uh1 du règlement écrit de la zone Uh, le règlement évoque les résidences mobiles en citant les tiny Houses et les yourtes. Or, la définition des résidences mobiles par le code de l'urbanisme est incompatible avec celle des résidences démontables. IL convient donc de supprimer les termes tiny House et Yourtes de l'art Uh1. La règle spécifique au stationnement de la future zone 1AUhc2 a été appréciée.

Un membre de l'association « Hameaux légers » indique sa satisfaction de voir ce projet proposé. Il demande toutefois une modification à l'art AU10 de la future zone 1AUhc2 concernant la

hauteur maximale au faitage (déterminer 5,5 m et non 3,5m) et la hauteur à l'égout (ajouter 1,5 m. de plus). Cela permettrait d'installer des habitats à toits plats ou presque plats.

Des habitants de Combrit-Sainte-Marine s'inquiètent de la possibilité d'installer des habitats démontables en zone U.

Demandes du commissaire enquêteur : 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 DCPAT ?

Réponses du maître d'ouvrage : L'emplacement réservé 17 sera supprimé. Il est prévu que les mentions « yourtes et tiny-houses » soient supprimées du règlement écrit de la zone Uh (constructible à vocation d'habitat). Un extrait du nouveau règlement sera intégré au dossier de modification. Le MO précise aussi que l'art Uh11 du PLU reprend les dispositions de l'art 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. La hauteur à l'égout sera supprimée dans l'article 11, mais sous réserve d'une bonne intégration des résidences démontables dans leur environnement naturel et bâti. Chaque projet sera étudié pour que soit donnée une cohérence globale à cette zone.

Les modifications proposées par l'Etat ont été intégrées au dossier. L'OAP a été retravaillé et le maître d'ouvrage s'engage à retenir Kroas-Hent comme lieu-dit, pour ce secteur..

Par ailleurs, aucune étude de sol n'a été réalisée sur le terrain. La carrière a été exploitée pour des gravats. Elle 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, issus de chantiers, laissent présager une instabilité du sol. C'est pourquoi, il a été décidé d'y accueillir un projet d'habitat sans fondations, qui répond au besoin de logement de la commune.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Le contexte réglementaire rappelé dans le dossier soumis à enquête publique s'applique aux « **résidences démontables** ». Pour éviter les confusions, notamment juridiques, il est nécessaire d'utiliser ce terme de manière constante plutôt que diversifier les appellations (constructions démontables, habitat réversible, habitat alternatif...) comme cela est fait dans le dossier. Cela n'empêche pas de donner des exemples de résidences démontables (tiny-houses, yourtes.....).

Un sous-secteur 1AUhc2 a été créé sur le règlement graphique, comme demandé par l'Etat. Son règlement écrit a été complété et adapté au développement d'un secteur harmonieux, paysager et adapté à l'accueil de résidences démontables et potentiellement permanentes.

Une attention sera d'autre part donnée à la cohérence et à la compatibilité des projets de résidences démontables qui seront proposés dans ce secteur.

Je note aussi que l'OAP a été revue, pour ce secteur : éléments paysagers et talus préservés, liaisons internes douces prévues, accès unique à la RD 144, stationnements mutualisés, emprise des voies réduites, aménagement paysager prévu. Par rapport à son évolution écrite, la traduction graphique (page 50 de la notice) a été trop simplifiée, de mon point de vue, par rapport aux modifications écrites prévus page 48 et 49 de la notice.

Enfin, il est prévu de supprimer l'interdiction des tiny-houses et yourtes dans le règlement écrit de la zone Uh. Toutefois, le texte modifié manque dans le dossier soumis à enquête publique.

**Mon avis: Vu les précisions apportées sur le projet, mon avis est favorable sur ce point. Je recommande toutefois de compléter le dossier par le règlement Uh1 modifié et de compléter le plan de l'OAP 13, avant l'approbation du projet.**

### 1.2.3 Conclusions sur le projet de changement de zonage (de UHc à N) du secteur de Ty Rhu

*Rappel du projet : Le secteur de Ty Rhu est actuellement classé UHc. Un changement de zonage vers la zone N est proposé car ce secteur n'est pas reconnu comme Secteur Déjà Urbanisé (SDU) par le SCOT de l'Ouest Cornouaille. Il s'agit d'un secteur d'environ 9 hectares sur lequel sont construites une cinquantaine de maisons. Le passage en zone N entraîne, notamment, la suppression de pouvoir construire de nouvelles habitations et ouvre droit, en termes de constructibilité à des possibilités d'extensions limitées du bâti et de constructions d'annexes.*

Observations/propositions du public : quatre avis ont été donnés à ce projet : un favorable et trois défavorables du fait de la perte des droits à construire de nouvelles habitations.

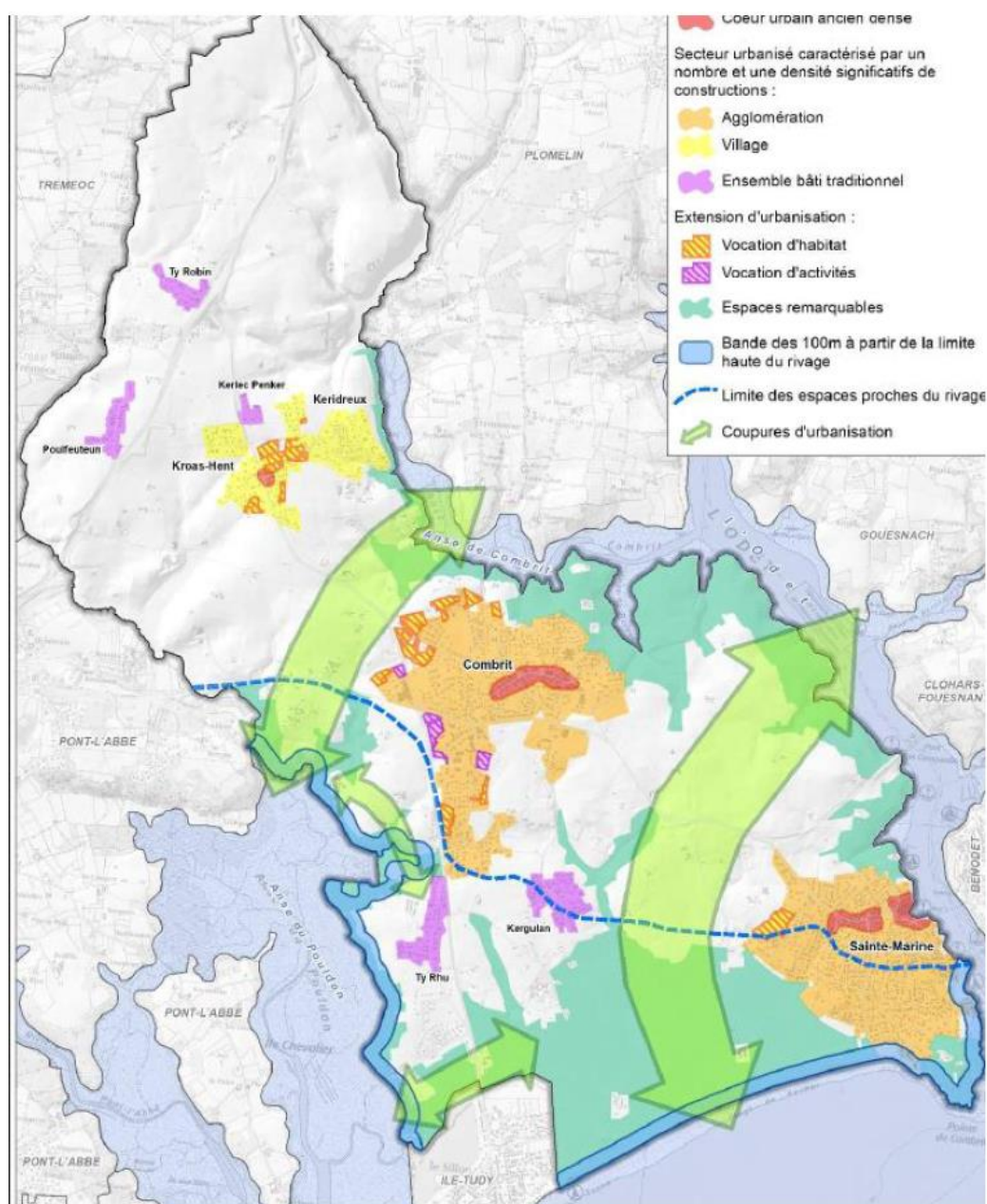
Avis des personnes publiques : La DCPAT rappelle que le changement de zonage est une mise en conformité avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) qui identifie les Secteurs Déjà urbanisés (SDU). Elle demande de reclasser en zone N ou A, pour les mêmes raisons, le secteur de Kerlec-Penker et de redélimiter le SDU de Kergulan au plus près du bâti. Elle précise que l'OAP de Kergulan, prévue dans le SCOT, devra être retravaillée.

Au vu de ces commentaires, le Maître d'ouvrage a fait remarquer, avant l'ouverture de l'enquête publique, que la zone de Kerlec-Penker est déjà classée N et que la zone de Kergulan sera traitée dans le cadre de la modification simplifiée en cours.

Demande du commissaire enquêteur : Quels critères du SCOT font que ce secteur ne peut être considéré comme SDU ? Quelle est la justification au fait qu'une partie Uhc qui jouxte le nord du secteur de « Ty Rhu » ne soit pas proposée pour un zonage N ?

Réponses du maître d'ouvrage : Le secteur de Ty-Rhu répond à un certain nombre de critères d'identification des SDU du SCOT de l'Ouest Cornouaille : -Comprendre au moins 25 constructions, être densément groupé, avoir un potentiel de bâti existant, être structuré autour de voies publiques, être desservi par les réseaux. Toutefois il est entièrement situé dans les espaces proches du rivage (EPR) (**voir carte ci-dessous**). Or, en application de l'article L211-8 du code de l'urbanisme les nouvelles constructions sont possibles dans les SDU uniquement en dehors des espaces proches du rivage.

Le secteur Uhc, au Nord de Ty Rhu, est situé en face d'une route départementale et est inclus dans l'agglomération de Combrit, ce qui justifie son maintien en zone U.



Extrait graphique du rapport de présentation du PLU actuel de Combrit

**Figure 5 :** Carte permettant de repérer la limite des espaces proches du rivage



Conclusion du commissaire enquêteur : Le changement du secteur de Ty Rhu est motivé par la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de l'Ouest Cornouille et le sous-objectif « Organiser le développement urbain dans le respect des dispositions de la Loi Littoral ». Le passage en zone N confère le statut de zone naturelle à une zone dans laquelle une cinquantaine de maisons sont implantées de manière continue sur 9 hectares. Les incidences en termes de protection des éléments naturels et paysagers, de cadre de vie, de qualité de l'air et de réduction de l'artificialisation des sols sont positives. Elles sont négatives pour le droit à construire de nouvelles habitations. Compte tenu de la ligne des espaces proches du rivage, les nouvelles constructions ne sont plus possibles dans le secteur de Ty Rhu. Le traitement des demandes de déplacement de la limite des EPR ne relève pas de la modification du PLU. Ces demandes sont à formuler dans le cadre de l'élaboration, en cours, du PLUiH et/ou dans le cadre d'une révision du SCOT. A noter que des demandes de déplacement de la limite des EPR ont, d'autre part, été formulées pour le secteur de Kergulan.

**Mon avis est donc que le changement de zonage pour le secteur de « Ty Rhu » découle de l'application du SCOT, document supra-communal, et de l'emplacement de la limite des espaces proches du rivage. Je considère que je n'ai pas d'avis favorable ou défavorable à donner sur ce point.**

**Je constate que le changement n'est pas en contradiction avec les art. R151625 et R151-26 du code de l'urbanisme. Néanmoins il me paraîtrait pertinent de pouvoir, à l'avenir, indexer le N de ces secteurs afin qu'ils ne soient pas assimilés, de manière artificielle à mon sens, à des espaces naturels et forestiers.**

#### 1.2.4 Conclusions sur le changement d'une zone UE en une zone Uhb1 dans l'agglomération de Combrit

*Rappels du projet* : Il s'agit de modifier le règlement graphique au sein de l'agglomération de Combrit pour augmenter la capacité de création de logements, notamment sociaux, et étendre l'EHPAD. Plus précisément, il est proposé de passer la parcelle B 211 (4000 m<sup>2</sup>) d'un zonage UE à un zonage Uhb1.

Avis des personnes publiques : La Chambre d'agriculture souligne que le passage de zones UE en zone UHc, dans l'agglomération de Combrit, 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 ».

Observations/propositions du public : Pas d'observation en lien direct avec ce changement. Deux demandes de renseignements.

Demande du commissaire enquêteur : pas de demande.

Réponses du maître d'ouvrage : La parcelle B211 est déjà en zone U. Cela n'a pas d'impact sur les zones A et N.

**Conclusion du commissaire enquêteur et avis sur ce point : Ce projet de changement est cohérent avec la démographie de la commune, son positionnement au centre de l'agglomération de Combrit ainsi qu'avec les objectifs de Zéro Artificialisation Net (ZAN). Mon avis est favorable sur ce point.**

### 1.2.5 Conclusions sur un changement de règlement écrit pour pouvoir restaurer des bâtiments en zone A

**Rappel du projet** : Il s'agit d'ouvrir la possibilité de restaurer des bâtiments, dans la zone A, dans la mesure où l'essentiel des murs porteurs existe et que leur intérêt architectural et patrimonial le justifie. Ces bâtiments pourraient faire l'objet d'un changement de destination (habitat notamment), s'ils sont repérés dans les documents graphiques (=étoilés).

Observations et propositions du public : aucune

Avis des Personnes publiques : La Chambre d'agriculture demande de préciser la notion d'essentiel pour « appréhender les futures demandes opérationnelles » et de préciser dans le règlement que les bâtiments restaurés ne pourront pas faire l'objet de changement de destination pour de l'habitation ou une autre destination.

Demande du commissaire enquêteur : combien de bâtiments répondant aux caractéristiques existent ?

Le Maître d'ouvrage précise que l'objectif est de pouvoir restaurer des bâtiments existants dont il existe au moins 2 murs porteurs (façades et pignons) 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...). Il ajoute que les bâtiments restaurés ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination à moins d'être identifiés par une étoile au règlement graphique. Aucun inventaire de tels bâtiments n'a été fait. La volonté du maître d'ouvrage est d'exclure de cette possibilité, les bâtiments en ruine.

Conclusion du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage a défini la notion d'essentiel et a donné lui-même plusieurs réserves à ce projet : les principales caractéristiques initiales du bâti doivent être respectées, les ruines ne sont pas concernées et le changement de destination de tels bâtis serait possible uniquement après qu'ils aient été repérés sur le règlement graphique (étoiles). Je constate que le terme de « ruines » a conduit à beaucoup de jurisprudence et que le projet du maître d'ouvrage laisse, en conséquence, la porte ouverte à la restauration de bâtis plus ou moins endommagés, dont le nombre n'a pas été précisé. Je constate aussi que le PLU affiche

comme objectif de « Préserver le foncier agricole et les outils de production ». Donc afin de préserver l'économie générale du PLU, il me paraît nécessaire de faire l'inventaire des bâtiments concernés par les possibles restaurations et changements de destination et de vérifier que le projet est compatible avec les orientations générales du PLU.

**Mon avis, sur ce point, est favorable, sous réserve que l'inventaire des bâtiments, dont 2 murs porteurs au moins existent en zone A et que l'inventaire des bâtiments qui seraient candidats à un changement de destination, dans la même zone, figurent en annexe du dossier de modification n°2 du PLU qui sera soumis à approbation. Je recommande par ailleurs que les bâtiments candidats à un changement de destination soient « étoilés » dans le futur règlement graphique du PLUiH qui est en cours d'élaboration à la CCPBS.**

### **1.2.6 Conclusions sur la mise à jour des zones humides reportées sur le règlement graphique, sur l'évolution des OAP du fait de cette mise à jour ainsi que sur l'évolution du règlement écrit pour séparer les zones 1AUHb des zones humides**

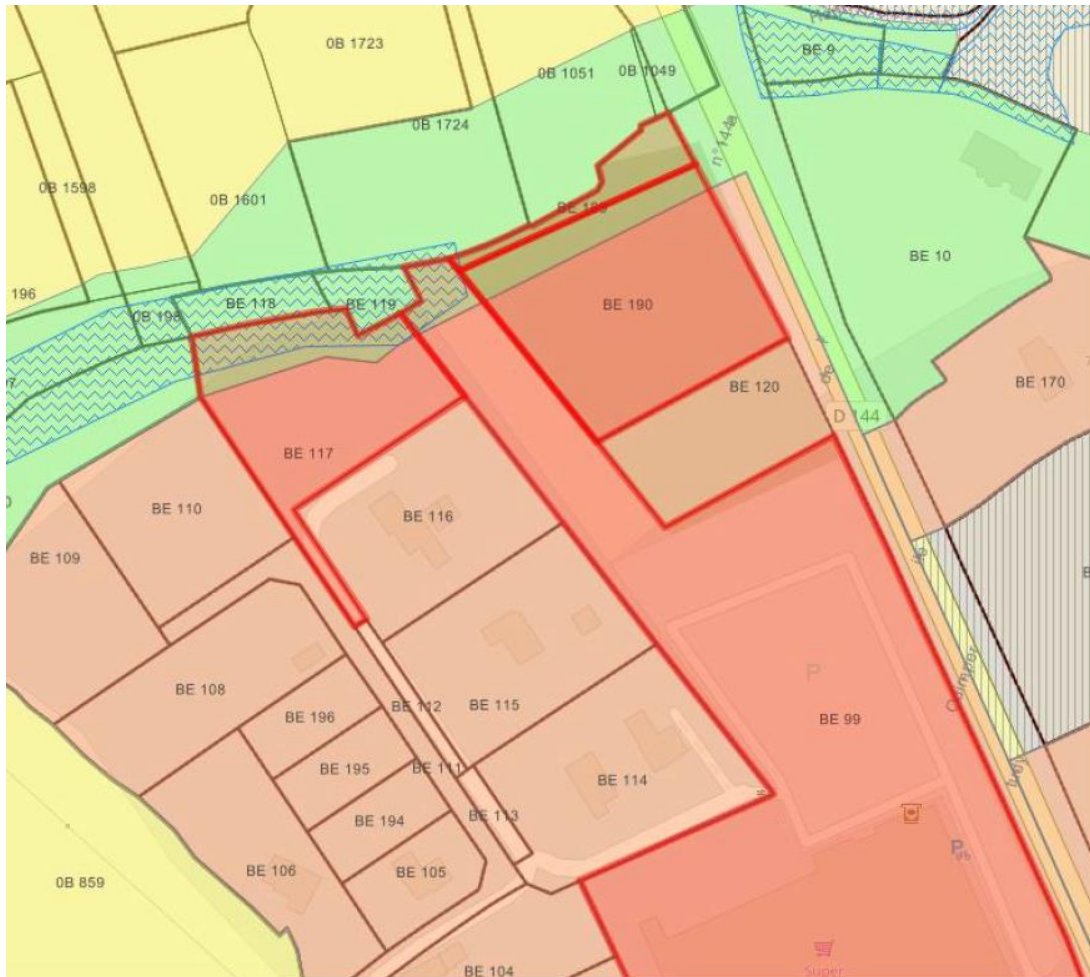
- *Rappel du projet : Il s'agit de mettre le règlement graphique du PLU en cohérence avec le dernier inventaire des zones humides. Les changements concernent trois secteurs : Trévennec (1 ha actuellement en zone 1AUHb), Le Lannou (1042 m2 actuellement en zone Uic et UHc), le polder de Combrit (8,8 ha, actuellement en zone N). Cet ajustement entraînerait une augmentation d'environ 10 hectares des zones humides et une augmentation d'environ 1 ha de la zone N, à l'échelle de la commune. L'OAP de Trévennec serait modifié. Enfin, le maître d'ouvrage propose d'insérer dans le règlement écrit du PLU que les clôtures entre les zones 1AUHb et les zones humides seront des talus plantés.*

Avis des personnes publiques : La DCPAT indique que « le projet se limite à requalifier les parcelles humides du secteur de Trevennec, classé 1AUHb dans le PLU, (zone à urbaniser pour l'habitat) en zone naturelle et, dans l'OAP, à les identifier par une trame de « continuités écologiques » ; les principes d'aménagement prévus au schéma d'aménagement et sur la fiche descriptive ne sont pas modifiés et en l'état ne permettent pas de garantir une bonne gestion et préservation du secteur à forts enjeux écologiques. L'aménagement du secteur devra donc être reconsidéré.

Observations/propositions du public : une demande de renseignements a été faite, sans avis donné.

Demande du commissaire enquêteur : Pour le secteur de Le Lannou, les figures page 94 ne semblent pas cohérentes avec l'évolution annoncé, notamment en page 84. Quelle zone est reclassée en N ?

Réponses du maître d'ouvrage : Le dossier d'enquête publique comporte des imprécisions. Le nouvel inventaire des zones humides impacte en partie les parcelles cadastrées B99 (zonage actuel Uic et N), 117, 120 et 121. La parcelle BE120, n'ayant pas de végétation typique des zones humides, est à retirer du nouvel inventaire ; La parcelle 121 a été partagée en 2 parcelles numérotées BE 189-zonage N- et 190-zonage Uic et N-. L'ensemble des emprises concernées par les zones humides **dans le secteur de Le Lannou** sont toutes classées en zone N (Naturelle) du PLU en vigueur. **Il n'y a donc pas de modification de zonage à réaliser sur ce secteur.** Le MO apportera les précisions et corrections dans le dossier.

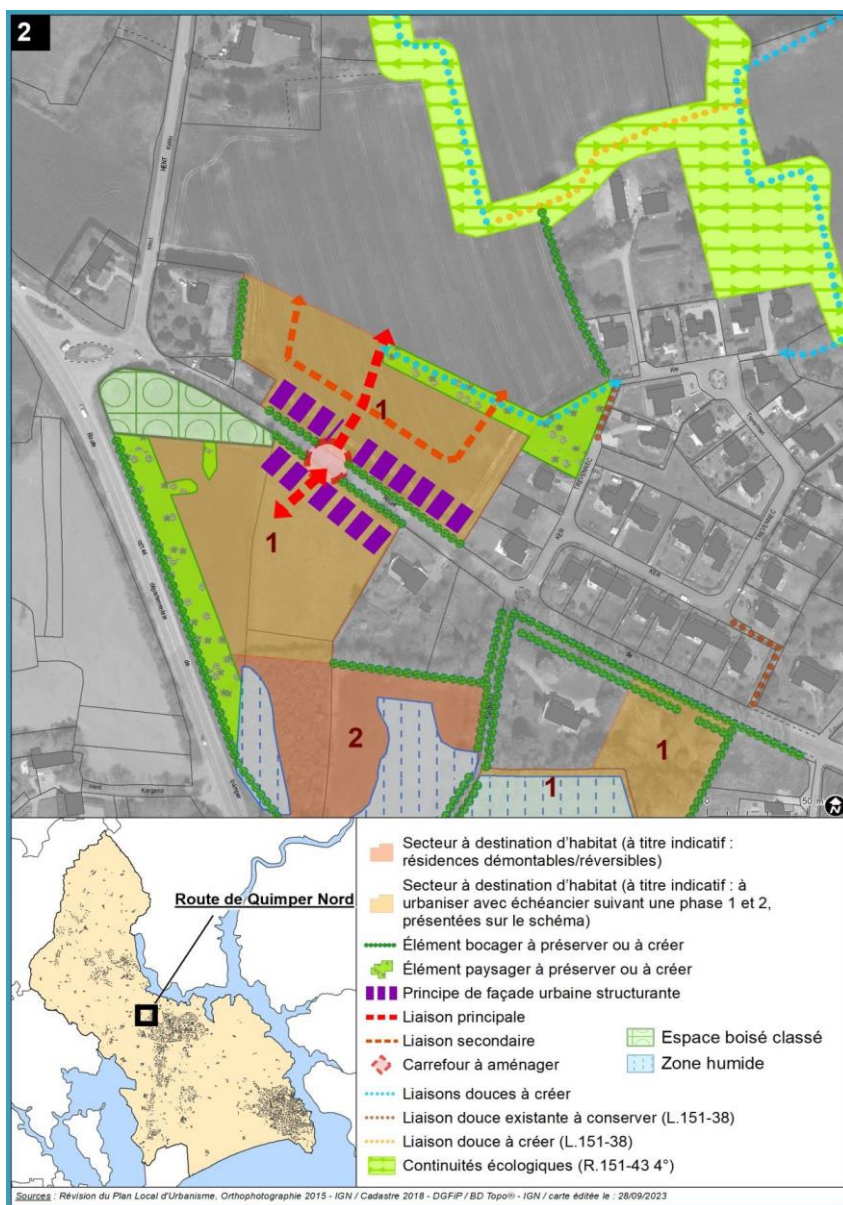


**Figure 6 :** Situation au lieu-dit le Lannou : parcelles cadastrales, zones naturelles en vert et zones humides en vert et bleu.

**Concernant le secteur de Trevenec,** la commune souhaite l'aménager de manière à en faire un exemple écologique et social en expérimentant de nouvelles formes « d'habiter et de vivre ensemble », respectueuses de l'environnement et tournées vers le partage de l'espace de vie et des pratiques. L'OAP correspondant à ce secteur a donc été modifié et complété en conséquence. Les compléments portent notamment 1) sur les accès et dessertes de la zone (accès unique au NE à aménager, liaisons douces à créer, stationnement mutualisé à favoriser), 2) sur les éléments topographiques et paysagers caractéristiques à prendre en compte, 3) sur l'interdiction de



revêtements imperméabilisants, 4) sur la mise en place de talus boisés et de plantations, 5) sur la récupération des eaux pluviales.



**Figure 7 :** Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, à Trevenec

Conclusion du commissaire enquêteur : Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier soumis à enquête publique, au lieu-dit Le Lannou, il n'y a pas de diminution de zone Uic ou Uhc, au profit de la zone N. Je conclus que les nouvelles zones humides à reporter sur le règlement graphique sont toutes en zone N, que le tableau des surfaces qui affiche une augmentation d'1 hectare au profit de la zone N est à corriger. Il en est de même pour le texte du dossier soumis à enquête publique. D'autre part, la nouvelle règle permettant de séparer les zones habitées des zones humides, par un talus arboré me paraît pertinente.

**Mon avis :** Compte tenu des évolutions et corrections proposées par le maître d'ouvrage, en réponse à la DCPAT et à ma demande, mon avis sur ce point est favorable. Je recommande que les corrections évoquées dans ce § soient à apporter au dossier, avant son approbation.

### 1.2.7 Conclusions sur la prise en compte des nouvelles marges de recul des voiries dans le règlement graphique

*Rappel du projet :* Il s'agit d'adapter le règlement écrit du PLU de Combrit-Sainte-Marine aux évolutions du règlement départemental de la voirie auquel la commune est soumise. Ainsi le recul des constructions nouvelles, hors agglomération, par rapport à l'axe des RD du réseau principal (RD44) sera de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les constructions autres que les habitations. Le recul des constructions nouvelles, hors agglomération, par rapport à l'axe des RD du réseau secondaire (RD144) sera de 20 m pour les habitations et de 15m pour les autres constructions que les habitations. D'autre part, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale devront avoir un recul de 10 m. par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.

Avis des personnes publiques et Observations/propositions du public : aucun.

Demande du commissaire enquêteur : aucune

Réponses du maître d'ouvrage : sans objet

**Conclusion du commissaire enquêteur et avis:** Il s'agit de l'application d'un règlement du département qui s'impose à la commune.

### 1.2.8 Conclusions sur la rectification d'une erreur de numérotation de zonage dans le règlement graphique

*Rappel du projet :* La rectification est liée au périmètre des sites patrimoniaux remarquables (SPR) de l'agglomération de Combrit qui dicte que les zones situées dans le périmètre de la SPR sont indicées 1. Par conséquent il est proposé de **numéroter la zone UHa qui est dans le SPR, UHa1.**

Avis des personnes publiques et observations/propositions du public : pas de déclaration

Demande du commissaire enquêteur : pas de demande

Réponses du maître d'ouvrage : sans objet

**Conclusion du commissaire enquêteur et avis sur ce point :** Avis favorable

### 1.2.9 Conclusions sur la suppression de deux servitudes dans les annexes du PLU

*Rappels du projet* : Il est proposé de mettre à jour des annexes suite à l'arrêté du 18 mars 2021 qui abroge « les décrets instituant au profit de Télédiffusion de France devenue TDF, des servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes de protection contre les obstacles listés en annexe I et II du présent arrêté ». Concrètement, le projet de modification porte donc sur la suppression des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles (PT2) de la liste des Servitudes d'utilité Publiques (SUP) listées dans l'annexe correspondante du PLU.

Avis des personnes publiques : La DCPAT demande que, dans le tableau page 105 de la notice de présentation, la date du 17/12/1990 soit remplacée par celle du 21 mars 2018 pour la servitude AC4.

Observations/propositions du public : pas d'observation

Demande du commissaire enquêteur : pas de demande

Réponses du maître d'ouvrage : il prendra en compte la demande de la DCPAT.

**Conclusion du commissaire enquêteur et avis**: Il s'agit d'appliquer un décret. Je n'ai donc pas d'avis à donner sur ce point.

### 1.2.10 Conclusion sur les observations et propositions du public qui ne concernent pas les modifications proposées par le maître d'ouvrage

19 observations et propositions ont été faites sur des points qui ne sont pas directement l'objet de la modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine. Elles sont détaillées dans mon procès-verbal de synthèse et dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

- **Observations d'ordre général**

Ces observations correspondent à des demandes de renseignements sur les procédures en cours concernant Combrit-Sainte-Marine et sur la trame verte et bleue. Elles se rapportent aussi à l'imperméabilisation des sols, à la stratégie en matière d'implantation d'immeubles et de résidences démontables, au positionnement de la ligne des Espaces proches du rivage, à la densité des constructions.

Concernant la trame verte et bleue, le maître d'ouvrage a précisé que le PLU en vigueur à Combrit Sainte-Marine identifie les trames vertes et bleues et que les éléments de la trame verte et bleue

correspondent à une transcription du SCOT de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 qui fixe les objectifs d'une trame verte et bleue efficace.

Concernant les interrogations du public sur les procédures en cours ayant un impact sur la commune de Combrit-Sainte-Marine, le maître d'ouvrage explique, dans son mémoire en réponse, la différence entre l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU, la modification simplifiée en cours et l'élaboration du PLUiH en cours, lui aussi.

**Il précise que l'élaboration du PLUiH concerne les 12 communes du Pays Bigouden Sud et fournit des informations sur les moyens mis en œuvre pour que le public puisse s'informer et contribuer à l'élaboration du PLUiH : informations sur l'avancement du projet par voie de presse, dans le magazine communautaire, sur le site internet de la CCPBS et sur les réseaux sociaux ; réunions publiques à venir sur le projet ; Estafette « Citta'machina » qui sillonnera les communes pour aller à la rencontre des habitants ; balades exploratoires thématiques et ateliers prévus en 2024.**

Le maître d'ouvrage appelle donc les personnes qui sont intervenues sur des points qui n'entrent pas directement dans le cadre de la modification n°2 du PLU à présenter leurs observations et propositions dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

- **Observations/propositions concernant des parcelles privées.**

Plusieurs questions ont été posées pour connaître le zonage de parcelles privées situées en dehors du champ du projet de modification n°2 du PLU, pour demander qu'elles deviennent constructibles ou pour connaître les droits en matière de circulation et d'aménagement. Le maître d'ouvrage a répondu à chaque demande, en fonction des éléments qui lui ont été communiqués dans le PV de synthèse. Pour les parcelles qui ne sont pas constructibles et pour lesquelles des demandes de constructibilité sont formulées, il renvoie à l'élaboration en cours du PLUiH. Ses réponses sont consultables dans son mémoire en réponse ([voir Annexe 3 du rapport 1](#)).

**Conclusion du commissaire enquêteur sur les points évoqués par le public et qui ne sont pas directement liés au projet n°2 de modification du PLU de Combrit-Sainte-Marine** : Dans mon procès-verbal de synthèse ([Voir Annexe 2 du rapport 1](#)), j'ai détaillé ces observations et propositions qui sont en dehors du champ du projet de modification n°2 du PLU. Le maître d'ouvrage a pris soin de répondre à chaque demande dans son mémoire en réponse ([voir Annexe 3 du rapport 1](#)). Il invite le public à participer aux consultations qui seront organisées par la CCPBS et les municipalités de la communauté de communes dont Combrit Sainte-Marine et à transmettre toutes ses demandes ou observations, qu'elles concernent la stratégie générale en matière d'aménagement du territoire ou des demandes particulières. Comme le maître d'ouvrage, j'encourage cette démarche, d'autant qu'il a prévu de favoriser l'information et la participation du public pendant l'élaboration du PLUiH, en amont de l'enquête publique.

**Mon avis** : J'invite le public à confirmer ses observations, propositions ou demandes auprès de M. le maire de Combrit-Sainte-Marine et auprès de la CCPBS.

## 2 Avis final sur le projet de modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine

L'enquête publique a été préparée et s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Par les modifications apportées au projet initial, j'ai constaté que presque toutes les demandes des personnes publiques ont trouvé un écho favorable auprès du maître d'ouvrage.

A l'issue de l'enquête publique, les observations ou propositions du public ainsi que mes demandes ont été considérées attentivement par le maître d'ouvrage. Les observations et propositions qui n'étaient pas en lien direct avec le projet de modification n°2 ont, elles aussi, été examinées afin d'éclairer et d'orienter les demandeurs vers une procédure ad hoc.

Comme indiqué précédemment dans ce rapport, le dossier soumis à enquête publique nécessite plusieurs corrections de coquilles et d'erreurs d'appréciation. Le maître d'ouvrage s'est engagé à les corriger. Les corrections se rapportant à l'annulation d'une zone de compensation en zone A et aux erreurs de zonages des futures zones reconnues humides rendront obsolète le tableau des surfaces de la page 107. Il devra aussi être corrigé. Cette correction est compatible avec une procédure de modification du PLU.

Le projet de modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine est notamment marqué par la volonté de la commune et de la communauté de communes :

- d'évoluer vers un aménagement exemplaire de zones d'habitats, aux plans écologique et social : résidences démontables du secteur de Kroas-Hent, OAP de zones jouxtant les zones humides, centre réorganisé de l'agglomération de Combrit ;
- de permettre le développement modéré, d'activités industrielles et commerciales existantes et situées en zones Ai et Ni ;
- de permettre la restauration de bâtis très abimés, mais non ruinés, situés en zone A ;
- de prendre en compte l'inventaire et les expertises des zones humides réalisés entre 2010 et 2021 ainsi que des décisions supra-communales (décisions de l'Etat pour éviter le « mitage » des zones A et N, décisions du département pour les marges de recul des voiries, décisions concernant les servitudes et décision du SCOT concernant le secteur de Ty Rhu, non reconnu comme SDU).

Compte tenu des documents que j'ai consultés, des avis des personnes publiques et du public, des conclusions et avis partiels que j'ai formulés dans les paragraphes précédents de ce rapport, **mon avis final sur le projet de modification n°2 du PLU de Combrit-Sainte-Marine est :**

**FAVORABLE sous réserve** que figurent, en annexe du dossier de modification n°2 du PLU qui sera soumis à approbation, les inventaires des bâtiments de la zone A, dont 2 murs porteurs au moins existent, qui pourraient être candidats d'une part à une restauration et d'autre part à un changement de destination et que la compatibilité de ces inventaires avec les objectifs du PLU soit avérée.

**Je formule aussi quatre recommandations pour finaliser le dossier, avant son approbation :**

- Corriger les erreurs du dossier et faire évoluer le tableau des surfaces en fonction des corrections ;
- Mieux mettre en évidence les propositions finales du maître d'ouvrage par rapport aux propositions intermédiaires (avant et après prise en compte des avis des personnes publiques) ;
- Compléter les OAP de Kroas-Hent et de Trevenec ;
- Compléter le dossier du projet de modification du règlement écrit où seront supprimées les mentions « Tiny houses » et « yourtes ».

Fait à Brest, le 13 décembre 2023,  
Nicole Devauchelle

