

ENQUÊTE PUBLIQUE

4 décembre 2023 – 3 janvier 2024

portant sur :

**Le projet de modification n°1
Les projets de révisions allégées n°1 et n°2
du Plan Local d'Urbanisme**



PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS

Le 6 février 2024

Table des matières

RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
Contexte et objet de l'enquête publique	3
Déroulement de l'enquête publique	3
APPRECIATIONS SUR LES PROJETS, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	4
Synthèses thématiques et questions complémentaires.....	4
Riverains des projets, futurs aménagements et OAP	4
L'expression du public	4
Questions, réponses et avis	5
La consommation d'espace, la densité des logements et la mixité sociale	8
L'expression du public	8
La Région Bretagne (avis du 29 juin)	9
La MrAe de Bretagne	9
La DDTM dans son avis du 5 décembre considère que :	9
Questions, réponses et avis	10
Justification des objectifs	14
L'expression du public	14
La MR Ae de Bretagne considère:	14
La DDTM dans son avis du 5 décembre considère:	15
Rappel sur le PLU et le rapport de présentation	15
Analyse des objectifs du PLU.....	16
Le projet de modification n°1.....	16
Questions, réponses et avis	17
CONCLUSIONS ET AVIS SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION DU PLU	22
Conclusions.....	22
Sur le projet de modification	22
Justification des objectifs	22
La consommation d'espace, la densité des logements et la mixité sociale	23
Compensations agricoles.....	24
OAP, typologie des habitations, densification, desserte et liaisons douces	24
Les révisions allégées n°1 et 2	25
La révision n°1	25
La révision n°2	25
En synthèse,	26
En conséquence	26
Avec 2 réserves :.....	26
Et trois recommandations :	26

RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Contexte et objet de l'enquête publique

La commune rurale de Landrévarzec, d'une superficie de 2 032 ha comptait 1 850 habitants et 757 logements en 2019. Cette commune attractive connaît un essor démographique depuis les années 80. Proche de Quimper et de Briec qui sont des pôles d'emploi, elle est bien desservie par des axes structurants et se trouve aux abords de la RN 165. Sa vocation résidentielle s'est affirmée.

La Commune fait partie de la communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale (QBO), et dépend du SCoT de l'Odet, approuvé en 2012, qui comprend l'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale et la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais. Elle est concernée par les évolutions en cours du SRADDET approuvé en 2021. Le schéma en cours de révision doit intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience avant novembre 2024.

La commune de Landrévarzec, précédemment dotée d'une carte communale, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 24 mars 2017.

L'objet de la présente enquête porte sur le projet de modification n°1 et les révisions allégées 1et 2.

Le projet de modification n°1 vise :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh de Ty Tokig (2,14 ha soit 27 logements minimum) et du secteur 2AUh du Clos de l'école (1,5 ha, 24 logements minimum)
- le changement de vocation du secteur 1AUe de Kerglouaric en secteur 1AUh (1,49 ha, soit 23 logements)
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi prévue en extension de la zone d'activité de Kerdalaê (2,13 ha)
- le changement de vocation du secteur 1AUH (équipements) de Kerzullier (1,12 ha) en secteur Ue (terrain de football).

La révision n°1 a pour objet la réduction d'une zone NL au profit d'une zone Ue (5 700 m² sont impactés), ce afin de réaménager une aire de stationnement en entrée de bourg de Landrévarzec. Une OAP vient encadrer l'aménagement.

La révision n° 2 vise à supprimer un secteur « d'éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une parcelle en déprise agricole depuis longtemps, située sur la zone 2AUh de Ty Tokig, qui est par ailleurs en cours d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Déroulement de l'enquête publique

Suite à ma désignation par ordonnance de M. le Président du tribunal administratif, en date du 17 octobre 2023, M. le Maire de Landrévarzec a pris un arrêté, portant ouverture de l'enquête publique le 17/11/2023. Il a été procédé aux formalités de publicité et d'affichage.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 4 décembre 2023 à 09h00 au 3 janvier 2023 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Landrévarzec, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Trois permanences sont intervenues, et 22 **personnes** ont été reçues sur un total d'environ 30 **visiteurs en mairie**.

L'enquête publique a donné lieu à **16 contributions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- contributions consignées sur le registre, R 1 à R3,
- courriers, C1 à C9,
- courriels, @ 1 à @5.

Aucune association ne s'est exprimée sur cette enquête.

L'avis de la DDTM a été reçu pendant l'enquête, le 5 décembre et l'avis de la Région a été versé au dossier en cours d'enquête.

Le bilan de l'enquête a été dressé dans le procès verbal de synthèse qui est annexé au rapport.

Il est renvoyé au rapport pour le détail du déroulement.

APPRECIATIONS SUR LES PROJETS, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Synthèses thématiques et questions complémentaires

A partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, une synthèse thématique a été rédigée dans le PVS qui débouche sur des questions complémentaires. Le mémoire en réponse est intégré directement dans le PVS pour les synthèses thématiques (en bleu). Le pétitionnaire a par ailleurs répondu individuellement aux observations du public et aux avis des PPA.

Mes appréciations sur les observations, les avis des PPA et les questions complémentaires, sont intégrées dans les développements qui suivent au vu des réponses apportées (en vert). Dans un souci de parallélisme de formes, les tableaux de réponses au public seront complétés par des avis pour chaque intervenant. Les avis sur les réponses aux PPA sont intégrés dans les appréciations qui suivent.

Riverains des projets, futurs aménagements et OAP

L'expression du public

Plusieurs observations visent ces thèmes et les habitants se sont exprimés assez fortement sur les incidences liées à l'aménagement des zones d'extension de l'habitat.

Leurs préoccupations portent essentiellement sur la modification de leur cadre de vie qui sera affecté. Elles ont donné lieu, en amont de la consultation publique, à plusieurs réunions de concertation impliquant parfois les opérateurs.

Les OAP traduisent la prise en compte de certains points de vigilance, notamment par l'introduction d'espaces de transition entre quartiers avec maintien du bocage et création de liaisons douces bordées de talus plantés ou de haies. La question des accès en voirie a par ailleurs donné lieu à modification des projets.

Il subsiste toutefois des interrogations sur les pertes d'ensoleillement, les conflits potentiels d'usages des voies et leur capacité, la capacité des autres réseaux, les liaisons douces avec le bourg.

La question de l'accès à la zone de Kerglouarig, par le terrain dépendant de la salle Hermine, interroge par ailleurs. Outre le problème des livraisons de matériel lors d'animations, cet aménagement pourrait soulever de sérieuses difficultés et engendrer des problèmes de cohabitation entre usagers. La salle est parfois très fréquentée et la circulation dans le futur lotissement va déboucher sur des flux significatifs de véhicules. Une alternative pourrait être étudiée en réaménageant la route qui conduit au hameau isolé de Kerglouarig. Ceci pourrait permettre un meilleur report des flux, à l'écart des zones d'habitat dense et des passages piétons d'enfants, tout en évitant la saturation au niveau de la salle.

L'examen des OAP fait par ailleurs ressortir qu'elles comportent des incohérences, en particulier dans la transcription graphique. Elles sont incomplètes et induisent en erreur. La trame bocagère existante n'est pas toujours préservée et les légendes sont parfois interverties (Ty Tokig). Le schéma est inexact pour le Clos de l'Ecole car la liaison douce projetée est située en limite de de la zone projet et le « talus-haie » à créer porte une légende « talus-haie » à maintenir. La haie existante n'est donc pas mentionnée alors qu'il est indiqué que ces éléments doivent être préservés.

D'autre part, le règlement graphique ne semble pas identifier de linéaire protégé autour de la zone projet du Clos de l'Ecole (elles de ressortent pas sur Géoportail pour les zones U).

Le règlement écrit comporte des incohérences sur les questions de clôture. Ainsi en est-il de l'article Uh.11, relatif à « *l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain* ». Les indications de calcul des hauteurs sont contradictoires suivant le lieu d'implantation :

- Le long des voies publiques, la hauteur ne doit pas dépasser 1,70 mètre par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain ou par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route.
- Inversement, sur les limites séparatives des voisins la hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Questions, réponses et avis

- **Pouvez-vous étudier une alternative à l'accès prévu pour la zone du Clos de l'école et de Kerglouarig, à partir de la route qui longe le secteur d'extension de la zone de kerdalaë ?**

Réponse : Les alternatives permettant de desservir la zone du Clos de l'Ecole et de Kerglouaric ont été étudiées. En sont ressortis les éléments suivants :

- Pas d'accès envisageable par le lotissement du Clos de l'Ecole ;

- La route de Kerglouaric (route qui longe le secteur d'extension de la zone de Kerdalaë, visée par la question ci-dessus) présente une largeur de 3,5 m. Elle ne pourra, en l'état, supporter le flux de circulation supplémentaire engendré par les 48 logements projetés sur les deux zones (48*2 véhicules = 96 véhicules potentiels supplémentaires par jour). La collectivité n'envisage pas d'élargir cette route (travaux importants), qui de plus, débouche, quelques mètres plus loin, sur la rue du Salou, cette même rue qui dessert la Salle Hermine.

Avis

La réponse n'emporte pas la conviction, des travaux importants seront nécessaires pour aménager un accès sur le site de la salle Hermine (chiffrés à 60 000€). Le village de Kerglouaric est propriété du vendeur des parcelles agricoles des zones d'extension et des modifications

semblent donc négociables. La variante présenterait l'intérêt d'éviter des conflits d'usage aux abords de la salle. Il sera recommandé d'approfondir la question avec Finistère Habitat et QBO.

- **Entendez vous reprendre les OAP pour intégrer les préoccupations qu'elles ne traitent pas et pour corriger les erreurs et incomplétudes qu'elles comportent ?**

Réponse : OAP Ty Tokig : inversion des légendes sur le schéma relatif aux orientations d'aménagement et de programmation. Les logements individuels seront réalisés sur la partie Sud du secteur de Ty Tokig, les logements intermédiaires et/ou collectifs seront édifiés sur la partie Nord. Le dossier de modification sera corrigé en ce sens.

> OAP Clos de l'Ecole :

- La liaison douce projetée est située en limite de la zone projet. Le schéma relatif aux orientations d'aménagement et de programmation sera modifié en ce sens.

- Le « talus-haie » à créer porte une légende « talus-haie » à maintenir. La haie existante n'est donc pas mentionnée alors qu'il est indiqué que ces éléments doivent être préservés. La haie existante se situe bien au Nord-Ouest de la parcelle et figure sur le règlement graphique comme élément à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le schéma relatif aux orientations d'aménagement et de programmation sera modifié en ce sens. Par ailleurs, il sera rajouté sur ce même schéma, une « haie ou talus planté à créer ou à aménager » de l'autre côté de la liaison douce susvisée afin que cette dernière soit comprise entre deux linéaires bocagers.

- Le règlement graphique ne semble pas identifier de linéaire protégé autour de la zone projet du Clos de l'Ecole. Le linéaire bocager à préserver existant au Nord-Ouest de la zone est identifié sur le règlement graphique comme élément à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il n'y a donc pas lieu de modifier le règlement graphique sur ce point.

Avis

Ces réponses sont satisfaisantes et dissipent des ambiguïtés qui ont préoccupé les riverains et les opérateurs. Il en sera donné acte au pétitionnaire.

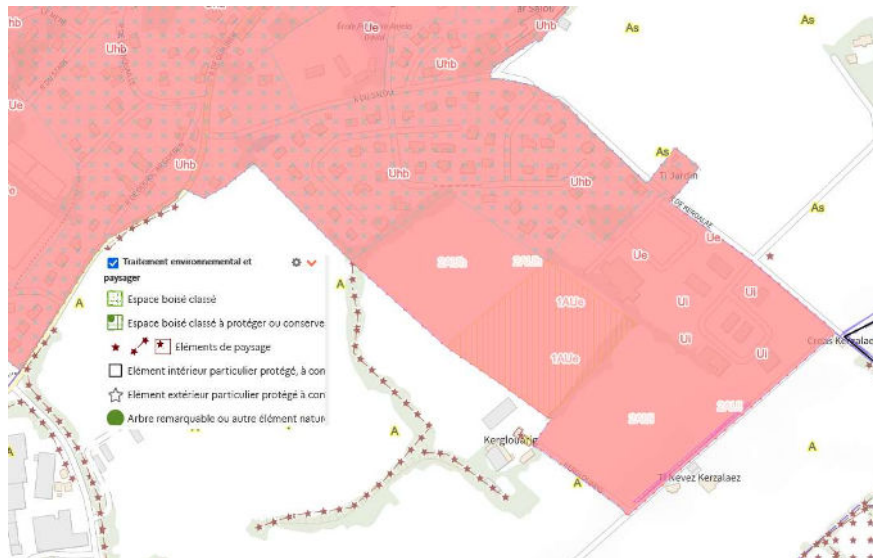
- **Entendez vous préciser les dispositions applicables aux haies pour mettre en cohérence le règlement avec les OAP ?**

Réponse : Cf. réponse apportée ci-dessus.

La haie existante se situe bien au Nord-Ouest de la parcelle et figure sur le règlement graphique comme élément à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le schéma relatif aux orientations d'aménagement et de programmation sera modifié en ce sens. Par ailleurs, il sera rajouté sur ce même schéma, une « haie ou talus planté à créer ou à aménager » de l'autre côté de la liaison douce susvisée afin que cette dernière soit comprise entre deux linéaires bocagers.

Avis

Sur le site « portail de l'urbanisme » les identifications du règlement graphique ne ressortent pas à l'intérieur des zones 1Aue et 2 AUh et 2AUi. Il est donné acte à la mairie de son engagement de compléter le contenu de l'OAP.



Illustration

- **A défaut, pouvez-vous préciser si le règlement actuel est compatible avec le droit de clore son domicile entre voisins (droit à l'intimité), lorsque les terrains naturels sont en dénivelé ?**

Réponse : Le PLU ne peut, par principe, empêcher de clore une propriété.

Le règlement écrit du PLU de la commune de Landrévarzec stipule, pour les zones Uh et 1AUh, sur limites séparatives des voisins : « la hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel du fond le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité ».

Avis

La contradiction relevée dans le règlement ne donne pas lieu à réponse. Les hauteurs ne sont pas calculées de la même manière le long des voies publiques et sur les limites séparatives des voisins (la règle est inversée). Considérer que la hauteur maximale ne peut excéder 2 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas interdit en réalité de se clore, lorsque le dénivelé est significatif. C'est le cas pour certains lots du Clos de l'école qui sont en contrebas du secteur d'extension. La simple affirmation de principe du fait que le règlement d'urbanisme ne peut interdire de se clore est ici contredite par le texte même du règlement.

L'OAP prévoit cependant le maintien des haies, qui ne sont pas établies conformément au règlement écrit, il convient donc de considérer que la circonstance exceptionnelle est en l'espèce constituée et que la commune ne sollicitera pas la réduction des haies excédant 2 m à partir du niveau du sol naturel le plus bas (hauteur calculée au niveau du terrain naturel le plus haut. Toutefois, il sera recommandé de reprendre le règlement sur ce point à l'occasion d'une autre évolution du document d'urbanisme, car la mention de circonstances exceptionnelles n'est pas suffisante.

- **Le règlement vise les haies situées en limite séparative entre voisins, s'agit-il des haies mitoyennes et le règlement s'applique-t'il si les distances de retrait d'implantation du Code civil sont respectées (50cm ou 2m) ?**

Réponse : Le règlement écrit vise les haies identifiées sur le plan de zonage, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU s'applique concomitamment aux règles édictées par les autres codes, donc le Code Civil.

Avis

Cette réponse omet de prendre en compte la portée du règlement en matière de traitement des déclarations de clôture. Elle ne vise pas davantage les pouvoirs de police du maire, lorsque des édifications ne sont pas conformes au règlement. Elle n'apporte enfin aucune précision sur la définition d'une haie édifiée en limite séparative, ni sur la subsidiarité d'application des règles du Code civil en matière de recul lorsque la haie est en retrait de la limite séparative.

Le règlement écrit est donc imprécis, confus et contradictoire, Il sera recommandé d'être attentif à ces aspects dans la rédaction de l'OAP en vue de sa mise en œuvre lors de l'instruction des permis d'aménager.

➤ **Les liaisons douces entre quartiers seront elles propriété de la collectivité et assimilées à des voies publiques ?**

Réponse : Suite à l'aménagement des zones, les liaisons douces, au même titre que les voiries, ont vocation à être rétrocédées à la collectivité, sous réserve d'obtenir l'accord de l'aménageur ou des colotis. Le PLU ne peut comprendre de disposition réglementaire imposant cette cession.

Avis

Il aurait été néanmoins intéressant de rappeler au public, afin d'en préciser la portée, que la collectivité détient des prérogatives prévues par l'article L. 318-3 du Code de l'urbanisme. Ce texte institue une procédure d'acquisition des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales, ce sans indemnisation et valant classement dans le domaine public, après enquête publique.

Le cas particulier des liaisons douces mérite d'être approfondi, ces voies seront ouvertes au public, mais pas destinées à la circulation générale des véhicules à moteur thermique. S'agit-il de voies urbaines ? Dans ces conditions, on peut légitimement en douter. Seront-elles des voies ouvertes au public relevant du domaine privé, propriété de la commune ou de l'aménageur ?

Elles ont aussi vocation à séparer les lots existants de ceux qui seront aménagés et si elles relèvent du domaine privé, les haies et talutages les bordant seront régis par les dispositions du règlement applicables aux limites séparatives entre voisins. Ceci nous ramène aux préoccupations exposées ci-dessus.

S'agissant de liaisons douces situées dans les enveloppes urbaines, peuvent elles être assimilées à des chemins ruraux recensés comme tels après enquête ? A défaut peuvent telles être classées dans le domaine public ?

Ces questions restent sans réponse, or les OAP pourraient donner une orientation, ce qui rejoint la recommandation formulée pour les modalités de desserte. Lorsque les permis d'aménager seront étudiés, il conviendra en tout cas d'être attentif au statut des voies.

La consommation d'espace, la densité des logements et la mixité sociale

L'expression du public

Le public ne s'est pas exprimé sur cette thématique, à l'exception des riverains des projets qui ont obtenu une réduction de la densité pour permettre l'aménagement d'espaces de transition, ce qui se traduit par une plus grande consommation.

En revanche la MRAe et les PPA ont formulé des observations.

La Région Bretagne (avis du 29 juin)

la première tranche de dix années (2021-2031), qui a débuté à la date de promulgation de la loi, ne pourra pas dépasser 50% de la consommation régionale effective des dix années précédant cette promulgation (2011-2021).

Les trajectoires de réduction seront territorialisées de manière différenciée dans les documents et les SCOT intégrateurs devront être mis à jour pour le 22 août 2027, puis les PLU seront révisés.

Avant achèvement de la territorialisation par les SCOT, la prise en compte des exigences de réduction reste volontaire, mais la Région fait valoir qu'il est de la responsabilité partagée des collectivités de viser l'objectif de moins 50 % de la consommation. Aussi, la Région invite à intégrer dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi sur la tranche de 10 ans courant de 2021 à 2031. (50% de la consommation des dix années de référence : 2011-2021).

La Région souligne que *« toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionale, intercommunales et communales future »*.

La MrAe de Bretagne(avis conforme du 31 mars2022)

Dans son avis conforme, qui soumet la modification à évaluation environnementale, l'autorité environnementale considère :

- *« que le projet d'extension de l'urbanisation conduit à la consommation et l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels, de superficie modérée dans l'absolu (5,77 ha), mais notable pour la commune au sens de l'évaluation environnementale (2,8 % du territoire communal) ;*
- *que le projet d'ouverture à l'urbanisation prévoit une consommation significative d'espaces agricoles et naturels en extension de l'agglomération, portant sur une augmentation de près de 143 % des zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (1AUh), conduisant à une augmentation de près de 10 % du nombre de résidences principales de la commune, un accroissement de 105 % de la consommation d'espace dédié à l'habitat par rapport aux 6 premières années d'application du PLU (2017-2022), aboutissant à un projet d'urbanisation qui ne s'inscrit pas dans un objectif de sobriété foncière visé à la fois aux niveaux national et régional ».*

La DDTM dans son avis du 5 décembre considère que :

- *« Le dossier ne comporte aucune analyse chiffrée sur la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles au regard de la consommation constatée entre 2011 et 2021 soit 8 ha. Conformément à la loi Climat et Résilience, la commune doit s'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière. Les nouveaux projets d'aménagement doivent contribuer à limiter la consommation en foncier par une recherche de formes urbaines plus denses.*
- *La majorité des parcelles visées par cette modification (Z10355, ZH0618, ZH0638) étant déclarées en 2022 à la Politique Agricole Commune, l'impact sur l'activité agricole devra être évalué.*
- *En conclusion, votre projet de modification devra être complété sur les points mentionnés dans le présent courrier »*

Par ailleurs la densité retenue est celle prévue par le SCOT de 2012, soit 13 logements à l'hectare, ce qui semble faible au regard des exigences renforcées de densification issues des textes postérieurs.

Questions, réponses et avis

- **Entendez vous modifier plus profondément les formes urbaines, qui consacrent la prééminence du modèle pavillonnaire ?**

Réponse : Les densités minimales préconisées au sein de chacun des secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat dans le cadre de la présente procédure sont rappelées ci-dessous.

Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat dans le cadre de la procédure de M1 du PLU	Superficie de la zone	Densité	Nombre de logements projetés	Forme(s) urbaine(s) attendu(es)
Ty Tokig	2,14 ha	13 logts/ha	27	Logements individuels / intermédiaires et/ou collectifs
Clos de l'Ecole	1,5 ha	16 logts/ha	24	
Kerglouaric	1,49 ha	16 logts/ha	23	

Le SCoT de l'Odet qualifie la commune de Landrévarzec de pôle de proximité. Aussi, la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 13 logements / ha pour les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine.

La densité minimale attendue pour les secteurs de « Clos de l'Ecole » ainsi que de « Kerglouaric » est de 16 logements / hectare, au-delà des préconisations du SCoT.

Seul le secteur de Ty Tokig présente une densité minimale de 13 logements par hectare justifiée par l'absence d'un système d'assainissement collectif sur cette zone (seule le centre-bourg de Landrévarzec est desservi par un système d'assainissement collectif).

Il est à noter qu'il s'agit de densités minimales. Par ailleurs, les densités ne présagent pas pour autant des formes urbaines et de leur mixité.

L'objectif de la collectivité est de proposer différents types de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, dans la poursuite des orientations fixées au sein du PADD, dont l'orientation n°6 « favoriser une offre de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques » en favorisant la coordination entre les acteurs en faveur des publics aux besoins spécifiques.

Avis

Cette réponse porte essentiellement sur le renforcement de la densification au regard des objectifs du SCoT, non sur la modification des formes urbaines dominantes.

Les objectifs retenus pour les nouvelles zones d'extension excèdent certes la densité minimale de 13 logements à l'ha du SCoT actuel approuvé en 2012.

Mais le PADD du SCoT incite fortement dans son orientation 4.1 à « *Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines* », notamment en raison du fort desserrement des ménages. Il précise que « *les maisons individuelles en construction libre seront construites sur des parcelles en moyenne plus restreintes en surface, et de nouvelles formes urbaines, jusqu'à présent peu proposées, devront être développées : individuel libre sur des parcelles petites (par exemple : 200 à 300 m²), à moyennes (300 à 500 m²), individuel groupé (type maisons de ville), individuel superposé (logement de type « intermédiaire » avec des accès individuels), petit collectif (moins de 10 logements), plus grand collectif avec duplex, terrasses ou balcons* ».

Les projets sont certes contraints et la densification se heurte aux préoccupations des riverains qui entendent préserver leur cadre de vie. D'autres éléments, tels que l'assainissement ou encore les reculs par rapport aux axes routiers, influent sur la densification. Toutefois, les OAP

permettent de fixer aussi des objectifs en termes de typologies de logements, Il sera recommandé de les compléter sur ces points.

- **Pouvez vous construire davantage de collectifs et indiquer leur part précise dans la production projetée?**

Réponse : Les projets sur les zones à ouvrir à l'urbanisation sont en cours d'étude (dont la réalisation de collectifs).

Avis

Ceci renvoie à la recommandation énoncée ci-dessus

- **Quels sont vos objectifs en matière de logements sociaux, quelle est leur part précise, est-elle à la hauteur des besoins du PLH ?**

Réponse : Le PLH de Quimper Bretagne Occidentale préconise une production de 4 à 5 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2024 sur la commune de Landrévarzec.

Selon le dernier recensement de l'INSEE, la commune de Landrévarzec comptait, en 2020, 36 logements locatifs sociaux, représentant 4,8% de son parc immobilier.

En 2023, 41 logements sociaux sont recensés. En effet, l'OPAC gère actuellement 41 logements locatifs sociaux sur la commune de Landrévarzec (dont 8 appartements (T2/T3), ainsi qu'un local commercial. Par ailleurs, la demande de logements sociaux sur la commune (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} choix) s'élève à 56 demandes.

Concernant le secteur de Ty Tokig, 3 à 4 logements sociaux sont projetés.

Concernant le secteur du Clos de l'Ecole, un minimum de 30% de logements sociaux seront réalisés (soit un minimum de 14 logements).

Aussi, une vingtaine de logements sociaux seront produits au total. Les objectifs du PLH sont largement atteints.

Ces objectifs de mixité sociale pourront utilement figurer au sein des orientations d'aménagement et de programmation. La collectivité envisage de modifier le dossier en ce sens.

Avis

Cette réponse démontre l'adéquation des productions réalisées, en cours ou prévues, avec les objectifs du PLH.

- **Entendez vous densifier davantage pour réduire le rythme de la consommation foncière ?**

Réponse : Le PLU de Landrévarzec est compatible avec les objectifs de densification des documents supra-communaux en vigueur. A travers la procédure de modification n°1 de son PLU, la collectivité se fixe des objectifs de densité au-delà des objectifs définis, à ce jour, par le SCoT. Néanmoins, si le SCoT, en cours de révision, fixe de nouveaux objectifs de densification des opérations d'aménagement, la collectivité engagera une nouvelle procédure d'évolution de son PLU pour le rendre compatible.

Avis

Cette réponse n'intègre pas la nouvelle exigence de sobriété et il semble difficile de se référer uniquement à des objectifs antérieurs à la loi climat résilience puisque les documents d'urbanisme devront être mis en cohérence avec les exigences de réduction de la consommation de sols d'ores qui sont applicables sur la période du PLU.

Considérer qu'il sera ensuite possible de se mettre en adéquation avec des objectifs plu contraignants du SCoT en cours de révision, relève presque de la prestidigitation. Si les modifications prévues sont approuvées, il ne subsistera pour ainsi dire plus de réserves

foncières pour l'habitat et lorsque les permis d'aménager auront été accordés, il ne sera plus possible de modifier les projets.

Il conviendrait donc d'anticiper sur les futurs objectifs de densification et de les décliner dès à présent dans les OAP, ce qui donnera lieu à une réserve.

- **Entendez vous explorer d'autres pistes en matière de réduction de la consommation foncière ?**

[Réponse](#) : Cf. Les réponses apportées aux questions précédentes et suivantes.

L'ouverture à l'urbanisation des zones ciblées par la présente procédure de modification du PLU permet de rendre opérantes les orientations du PADD définies en 2017, dont la compatibilité avec les documents supra-communaux (dont le SCoT et PLH) a été démontrée.

Avis

Cette réponse est de même nature que la précédente et fait l'impasse sur l'anticipation des exigences de sobriété. Les acquis résultant de documents, aujourd'hui obsolètes, ne peuvent être brandis comme autant de fins de non recevoir. Pour mieux comprendre les enjeux, il aurait été préférable d'analyser les causes de la forte demande de logements à laquelle la commune est confrontée. Les extensions urbaines de Landrévarzec ne procèdent pas d'une dynamique essentiellement propre à la commune, voire n'en procèdent qu'à la marge. La nouvelle vocation résidentielle des communes rurales éloignées du littoral est la résultante d'une indisponibilité foncière sur les zones proches des rivages qui sont accaparées par d'autres populations. D'une certaine manière les extensions d'urbanisation des communes rurales sont aussi une nouvelle forme d'éclatement des grands pôles urbains (dans des zones éloignées de leur périphérie). L'évolution démographique de Landrévarzec procède de cette externalisation de l'habitat vers la campagne. Pour les élus, répondre à cette demande exogène est une nécessité car il en va de la revitalisation des campagnes désertées par la population active agricole. Landrévarzec répond donc à une demande provenant de tout le territoire et se trouve quasiment contrainte d'écarter l'anticipation de la sobriété pour satisfaire des besoins qui doivent en réalité être raisonnés à l'échelle du Pays.

Il est relevé sur ce point que le service PLH, SCoT Mobilité de QBO, destinataire d'une demande d'avis par courrier du 4 octobre 2023, n'a pas formulé d'observations.

Les trajectoires de réduction de la consommation foncière ne sont pas produites et les modalités de mise en œuvre de sobriété sont reportées. Or, comme le souligne la Région Bretagne « toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionale, intercommunales et communales future »

Bien que la collectivité se trouve contrainte et réalise des efforts en termes de densification et de mixité, cette absence totale d'anticipation impose une réserve. Il conviendra avant approbation d'examiner avec QBO et le SYNDICAT MIXTE POUR L'ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'ODET, des modalités permettant à Landrévarzec de participer à la réduction de la consommation des sols sur la période de 2021 à 2031.

- **Que répondez vous à la Région Bretagne et à la DDTM sur la prise en compte des objectifs de réduction de 50% ?**

[Cf. Réponses apportées aux avis des PPA.](#)

Avis

La collectivité précise en réponse à la DDTM que le « (...)le SCoT de l'Odét est en cours de révision. Ce dernier territorialisera les objectifs fixés par la Loi Climat résilience. La commune

de Landrévarzec aura alors jusqu'en février 2028 pour rendre compatible son PLU, via vraisemblablement une procédure de révision. Une anticipation de l'objectif ZAN et une prise de position à ce stade par Landrévarzec pourrait être contradictoire avec la territorialisation définie aux échelles supra et nécessiter une nouvelle procédure d'évolution.

Aussi, si le PLU en vigueur sur le territoire de Landrévarzec n'intègre pas, à ce jour, les dispositions de la loi Climat résilience, la consommation foncière effective depuis 2021 ainsi que la consommation foncière induite par les modifications apportées à travers la présente procédure de modification n°1 seront bien déduites des surfaces consommables à horizon 2031, puis 2050. »

Cette réponse motive le refus d'anticipation, mais ne peut convaincre pour les raisons exposées dans l'avis précédent. Il ne subsistera quasiment plus de réserves pour la période 2024 à 2031.

La réduction de 30 à 35 % programmée dans le PLU de 2017 est fondée sur l'analyse de la consommation sur la période de 2004 à 2013. Le rapport de présentation indique, p.89, que « *presque 14 hectares ont été urbanisés ou artificialisés, soit une consommation moyenne de 1,4 ha/an. Cette consommation est pour 90% liée au développement résidentiel (habitat), soit 12,44 ha consommés en dix ans. Pour rappel, la densité moyenne sur les lots aménagés ces 10 dernières années (bourg et campagne) était de 8,2 logements/ha* ». La densité moyenne était donc faible et la période de référence n'est pas la même. Compte tenu d'un léger desserrement des ménages et d'une densité de 13 logements à l'ha (réseaux compris). Le PLU retenait une enveloppe de 10 ha de surface à réserver.

La période de référence de la loi Climat-Résilience couvre deux pas de temps distincts de la vie du document local : la consommation antérieure au PLU et la consommation constatée depuis. La moyenne était de 1,4 ha/an entre 2011 et 2013 et devait passer ensuite à 1 ha/an.

Sur la période de référence 2011-2021, la consommation calculée à partir des tendances moyennes correspondrait à environ 11 ha. Or la DDTM mentionne un total de 8 ha sur cette période. Ceci confirme que peu de surfaces ont été ouvertes à l'urbanisation depuis l'approbation du document. Une application strictement mathématique de la réduction de la consommation serait donc arbitraire et il faut sans doute prendre en compte les tendances dans la territorialisation.

Il n'en reste pas moins que les ouvertures à l'urbanisation projetées auront pour effet de supprimer presque toutes les possibilités de diminution de la consommation sur la période 2021-2031. Les objectifs du PLU seraient certes réalisés, mais c'est incompatible avec la réduction locale de l'artificialisation.

A l'échelle du Scot, cette situation devra être prise en compte et d'éventuelles compensations imaginées pour permettre le logement des populations actives du Pays de l'Odet.

➤ **Entendez vous produire une étude sur la gestion des impacts pour l'activité agricole ?**

Réponse : La notice explicative relative à la procédure de modification n°1 du PLU démontre que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à vocation d'habitat a un impact limité sur l'agriculture. Les éléments explicatifs seront précisés.

Le secteur de Ty Tokig (2,14 ha) est en partie exploitée par la SARL Mignon Noury et associés. Cette exploitation comptabilise une Surface Agricole Utile (SAU) d'environ 75 ha. Le secteur ouvert à l'urbanisation ne représente donc que 2,7% de la surface totale exploitée.

Les secteurs du Clos de l'Ecole (1,5 ha), de Kerglouaric (1,49 ha) ainsi que de Kerdalaë (zone d'activités économiques) (2,13 ha) sont exploités par l'EARL des Bruyères Blanches. Cette exploitation comptabilise une SAU d'environ 225 ha. Les secteurs ouverts à l'urbanisation

ne représentent donc que 2,3% de la surface totale exploitée.

Si l'impact surfacique reste mineur, des discussions ont d'ores et déjà été entamées, notamment entre Finistère Habitat et l'EARL des Bruyères Blanches afin de définir le montant de l'indemnité d'éviction.

Avis

Les pertes de surface agricole sont peu importantes en valeur absolue, mais le traitement doit prendre en compte l'impact sur la SAU locale et il n'est pas négligeable. Par ailleurs, le raisonnement ne peut être conduit à partir des seuls aspects surfaciques ou encore renvoyer à l'indemnisation de l'exploitant qui correspond à la réparation d'un préjudice professionnel.

Il sera donc recommandé de présenter des compensations pour les pertes de surfaces.

Ceci pourrait par exemple passer par le développement d'une agriculture de « proximité (...) en articulant harmonieusement surfaces exploitées et espaces habités » comme le préconise le SCOT.

➤ **Pouvez vous faire étudier une solution alternative à l'assainissement autonome individualisé pour les secteurs de TyPin-Ty Kokig ?**

Le règlement écrit du PLU stipule que « les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe ». Par ailleurs, « en l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain ».

Le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Landrévarzec a fait l'objet d'une actualisation en 2017 (par le cabinet B3e Bretagne). Les secteurs Ty Pin – Ty Tokig se situent en zone d'assainissement non collectif. L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été déterminée via une étude pédologique réalisée par AquaTerra en 2005. Par ailleurs, la zone Ty Tokig a fait l'objet d'un permis d'aménager qui comporte des éléments confirmant la possibilité de créer des assainissements non collectifs.

La possibilité de réaliser une micro-station n'est pas exclue. Néanmoins, il s'agit d'un système onéreux qui demande un entretien important. Les échanges à ce sujet se poursuivront entre le porteur de projet et le SPANC.

Avis

Il est recommandé de poursuivre cette réflexion dans l'objectif d'augmenter la densification.

Justification des objectifs

L'expression du public

Le public ne s'est pas exprimé sur cette thématique
En revanche la MRAe et la DDTM ont formulé des observations.

La MRAe de Bretagne considère:

- « que le projet porte sur plus de 51 % des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat de la commune, et conduira à un nombre de logements suffisants jusqu'en 2030 suivant le rythme annuel fixé au plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, et au programme local de l'habitat, sans justifier et proportionner de tels besoins à la période

d'aboutissement du PLU en cours (2025) »

La DDTM dans son avis du 5 décembre considère:

- que « le conseil municipal a délibéré le 16 mai 2022 afin de justifier de l'utilité de ces ouvertures à l'urbanisation et de la capacité de densification des zones déjà urbanisées. L'évaluation de la consommation foncière reste cependant très succincte. Elle n'est abordée que par la disponibilité de « lots » qui doivent correspondre à des terrains en lotissement. Les surfaces disponibles y compris en zone urbaine ne sont pas fournies.
- Selon le document sur les Orientations d'aménagement et de programmation, les projets de lotissement devraient permettre la réalisation de 74 logements minimum sur 5,13 ha. Ces lotissements seront portés par l'OPAC et Finistère Habitat. Le dossier n'apporte aucun élément permettant de justifier des besoins en foncier supplémentaire pour le logement au regard de l'évolution de la population. Il ne permet pas non plus d'apprécier la qualité et l'intégration des projets sur le territoire.
- L'ouverture de la zone 2AU_i sur 2, 13 ha afin de permettre l'extension de la zone d'activité de Kerdalaë devra également être justifiée au regard des besoins communautaires. Cette justification pourrait s'appuyer sur l'inventaire des zones d'activités établie par la communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale ».

Rappel sur le PLU et le rapport de présentation

Sur la période de 2004 à 2013, 14 hectares avaient été urbanisés dont 12,44 ha pour le résidentiel, soit 1,4 ha par an.

L'axe 1 du PADD du PLU de 2017 a fixé un objectif de **130** nouveaux logements à créer (soit environ 835 résidences principales en 2025) correspondant aux besoins de 200 habitants supplémentaires en 10 ans (population de 2 000 habitants à l'horizon 2025).

Compte tenu d'un léger desserrement des ménages et d'une densité de 13 logements à l'ha (réseaux compris), il en résultait une enveloppe de 10 ha de surface à réserver avec un objectif de diminuer la consommation foncière de 30% par rapport à la période précédente conformément au SCOT.

Sur le logement :

Au PLU approuvé en 2017, 9,18 ha de zones U_{ha} et 42,52 ha de zones U_{hb} ont été identifiés.

L'analyse du potentiel, page 95 du rapport de présentation (reproduit p.6 du PVS), fait ressortir que les surfaces retenues permettent la construction de **117 logements** :

- **25** logements peuvent être réalisés sur le secteur dents creuses de 1.92 ha,
- **13** en renouvellement urbain sur 1 ha,
- et **79** logements en extension sur un peu plus de 6 ha.

La synthèse sur la répartition des surfaces à urbaniser est produite en page 120 du rapport (reproduite p.7 du PVS).

Il est relevé que ce tableau, extrait du rapport de présentation, **ne transcrit pas l'objectif de 130 logements du PADD** : **117** logements sont prévus, dont **35** en secteur 1AU_h, **57** en 2 AU_h et **25** en secteur U_{ha} et U_{Hb}.

Outre les extensions 1 AU_h, soit 2ha 67 et 35 logements, le PLU a défini 3 secteurs d'urbanisation « à long terme » 2AU_h, destinés à l'habitat et qui auraient vocation à accueillir environ 50% des logements à réaliser au cours des 10 ans de « validité » du PLU, soit environ **57 habitations**. Ils se répartissent sur 3 zones :

- Une zone 2AU_h à l'Est du bourg au Nord de Kerglouaric,
- Une zone 2AU_h à l'Ouest du bourg (en continuité de la zone 1AU_h de Kervalennou-Ouest),
- Une zone 2AU_h à Ty Pin-Ty Tokig.

Zones d'activités et zones d'équipement

- En complément des zones Ui existantes, le PLU a défini une zone 1AUi de 1ha67 en continuité de l'entreprise Volaven) et une zone 2AUi de 2ha12 en continuité de la zone de Kerdalaë, soit 3ha46 en extension et un potentiel en dent creuse de 0ha78.
- une extension de 1 ha 49 était prévue près de la salle Hermine pour les zones d'équipements.

Analyse des objectifs du PLU

L'objectif de 130 logements n'est pas transcrit. Les zones AU représentent 92 logements et les zones U, 25 logements, dans le tableau de la page 120. Le potentiel de renouvellement urbain (13 logements à Kervalennou) est intégré dans les extensions 1 AUh.

Le rapport fait par ailleurs ressortir, page 120, que l'écart s'explique par «*la méthodologie de calcul du potentiel décrite au point 3.5, qui ne tient pas compte des possibilités de création de logements par densification spontanée (par exemple : possibilité de construire sur des parcelles plus petites que celles retenues en appliquant la densité théorique minimale, division d'un grand logement en plusieurs...).* Ainsi, il paraît cohérent d'admettre qu'un logement soit créé en moyenne par an de cette façon (soit 13 sur 10 ans), ce qui correspond bien au total à une enveloppe de 130 logements ».

Il doit donc être conclu que le potentiel de densification des zones U est minoré.

Le projet de modification n°1

Logement

Il vise la production de 74 nouveaux logements et fait valoir que seulement 3 lots resteraient disponibles.

Page 158 du rapport de présentation du PLU, il est par ailleurs indiqué que « *la commune de Landrévarzec réalisera 32% (soit près de 3 ha) de sa production de logements en réinvestissement urbain et densification des dents creuses. »* Ce potentiel serait donc épuisé.

Dans le PLU de 2017, 13 logements étaient prévus en renouvellement urbain à Kersulliec, sur le secteur 1AUh qui deviendrait 1AUe. La nouvelle vocation du secteur de Kerglouaric (2 AUe en 1 AUh pour 23 logements) permet d'augmenter la production programmée au PLU de 10 unités.

D'autre part, le rapport de présentation du PLU, page 159, pose un principe encadrant l'évolution du document local, guidé par un souci de modérer les impacts sur les exploitations agricoles. Le document fait valoir que «*Sur les 12,7 ha de surfaces urbanisables classées en 1AU ou 2AU (habitat/équipements/activités), moins de 8 ha seront prélevés à l'activité agricole. Il s'agit principalement des parcelles zonées en 2AUh donc d'urbanisation à long terme qui ne seront pas réellement constructibles tant que la majeure partie des zones Uh identifiées en réinvestissement urbain et des zones 1AUhb ne le soit »*

Enfin, le PLH de QBO, qui a été approuvé le 7 décembre 2018 pour 2019-2024, identifie pour la commune un besoin de 48 à 62 logements, hors renouvellement urbain, sur ce pas de temps, (source : avis MRAe). Cette enveloppe semble donc déjà utilisée, quelle marge reste-t-il pour les 3 années à venir ?.

Activités économiques- équipements

La zone de Kersullec comporte un stade mais ce n'est pas le seul. Il conviendrait de justifier le changement d'affectation au regard des motifs qui avaient conduit à classer le secteur de Kerglouaric en 2AUe en 2017.

Selon la délibération motivée, il ne reste plus de terrains de taille suffisante mobilisables à court terme pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

La vente judiciaire de l'entreprise VOLAVEN est mentionnée dans le rapport de présentation complémentaire, mais le devenir de cette zone Ui et celui de la zone 1AUi de 1ha67 (attenante en extension) ne sont pas développés.

Il conviendrait donc de compléter le dossier.

Questions, réponses et avis

- **Pouvez vous préciser l'état des surfaces disponibles en zone U et UA, y compris en zone urbaine?**

Réponse : Cf. étude du potentiel densifiable « justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU » - annexée au présent document.

Avis

Dans sa réponse à la DDTM, le pétitionnaire précise qu'il est conscient des insuffisances du dossier, sur les justifications prévues par l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme et s'engage à compléter la notice explicative en y insérant cette étude.

Sur la production de logements

L'étude fait ressortir que depuis l'arrêt du PLU en 2016 les opérations de Ty Tokig et Kervalennou ont été conduites et que des dents creuses ont été comblées. 43 logements ont été produits sur le territoire communal, depuis l'approbation du PLU (2017-2023), niveau inférieur aux objectifs.

Toutefois l'affirmation relative à l'indisponibilité des zones 1AUh est à relativiser, car l'actuelle zone de Kersulliec n'a vocation à devenir définitivement une zone 1AUe qu'après l'approbation de la modification (13 logements y étaient prévus en renouvellement urbain). Or la requalification de ces terrains s'accompagnera alors d'une modification du statut du secteur 2AUe de Kerglouaric qui deviendrait 1 AUh, avec un potentiel de 23 logements, ce qui permet d'augmenter la production programmée au PLU de 10 unités compte tenu des surfaces des zonages intervertis. C'est une extension de surfaces de zones AUh par rapport au PLU de 2017.

- **Pouvez vous préciser le calcul des possibilités de densification, notamment dans les dents creuses et les secteurs de densification spontanée, en produisant plusieurs scénarios ?**

Réponse : Cf. étude du potentiel densifiable « justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU » - annexée au présent document. Un seul scénario est proposé (le scénario le plus réaliste).

Avis

Sur la densification en secteur U

La densification en zone U a été reprise et il en ressort en synthèse un potentiel de 15 logements, ce qui constitue un scénario raisonnable au regard des taux de mobilisation retenus.

Cette nouvelle étude permet de corriger les insuffisances du dossier et traduit les objectifs du PADD. Il subsiste du potentiel en densification, mais il est très en deçà des besoins et ne couvre qu'une seule année.

Potentiel densifiable en zone U				
Type	Surf (ha) /nb entités	Densité (lgt/ha)	Taux de mobilisation	Total de logements projetés
Dents creuses (lot)	0		100,00%	0
Dents creuses	1,08	13	50,00%	7
Divisions parcellaires	28		30,00%	8
			TOTAL	15

- **Pouvez vous fournir un état de la production de logements sur la période écoulée du PLU en vigueur ?**

Réponse :Cf. étude du potentiel densifiable « justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU » - annexée au présent document. 43 logements ont été produits depuis 2017.

Avis :

43 logements ont été produits, dont les deux opérations de Kervalennou Ouest et Ty Tokig. La production est inférieure aux prévisions (6/an au lieu de 10). Au regard des objectifs du PADD qui prévoit 130 logements, il resterait donc 87 logements à construire pour 2027.

- **Pouvez vous justifier de l'atteinte des objectifs de densification sur les projets réalisés ou en cours ?**

Réponse : Les dernières opérations réalisées respectent les densités fixées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP constituent une pièce réglementaire du PLU, instruite dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme (dont les Permis d'Aménager sur les opérations d'aménagement d'ensemble). Les densités préconisées doivent donc être respectées.

Avis

Le public a évoqué l'achat de deux lots par le même acquéreur à Ty Tokig pour préserver sa tranquillité, ce point est à vérifier.

- **Pouvez vous justifier des besoins en foncier supplémentaire pour le logement au regard de l'évolution de la population ?**

Cf. étude du potentiel densifiable « justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU » - annexée au présent document.

Avis

L'étude mentionne que des « demandes quotidiennes de terrains constructibles sont recensées à la Mairie », mais ne répond pas directement à la question. L'axe 1 du PADD du PLU de 2017 a fixé un objectif d'environ 835 résidences principales en 2025, correspondant aux besoins de 200 habitants supplémentaires en 10 ans (taux de croissance annuelle de +1% et population de 2 000 habitants à l'horizon 2025).

Les résultats des recensements font ressortir une légère augmentation sur la période 2014 à 2020 et la population passe de 1 822 habitants à 1 855, soit moins de 6 habitants supplémentaires par an, ce qui est bien inférieur à la croissance annuelle de 1% retenue. Toutefois, sur la même période le nombre de logements passe de 791 à 838 soit une progression de 6%.

Par ailleurs sur une période de 38 années, de 1982 à 2020, la population a augmenté de 49 %,

soit un niveau moyen bien supérieur à 1%. Au regard de la dynamique locale communale - l'attractivité de Landrevarzec étant indéniable - l'objectif est cohérent, mais insuffisamment motivé, c'était aussi une préoccupation exprimée par la DDTM.

Compte tenu des enjeux de réduction de la consommation foncière qui donnent lieu à réserve, cet aspect du dossier doit être approfondi.

➤ **Pouvez vous démontrer que vos objectifs de production sont compatibles avec le PLH ?**

Réponse : Le PADD du PLU fixe pour objectif la production de 130 logements sur une période de 10 ans (2017 – 2027), soit 13 logements/an.

Le PLH Quimper Bretagne Occidentale (2019 – 2024) fixe pour objectif la production de 60 à 78 logements pour la commune de Landrévarzec sur la période des 6 ans qu'il couvre, soit entre 10 et 13 logements/an.

Pour ce faire, le PADD entend :

- « Maîtriser les densités au sein des opérations d'aménagement » ;
- « Permettre une production de logements diversifiés plus denses sur le cœur de bourg » ;
- « Identifier tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle (tissu urbain obsolète qui pourrait être réutilisé) et prendre en considération les possibilités de réinvestissement urbain sur le bourg (petites parcelles libres ou dents creuses) » ;
- « Inciter à la remise sur le marché des logements vacants en visant un taux de 5% (contre 6,5% en 2011) ».

Aussi, ce sont 9 hectares qui sont ouverts à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre à l'objectif de production de logements, tout en intégrant mobilisant les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. Soit une consommation foncière d'environ 0,9 ha par an, en accord avec les préconisations du SCoT et du PLH.

Depuis 2017, 43 logements ont été créés, soit une moyenne annuelle de 6 logements. Cette production est bien en deçà des objectifs fixés dans le PADD. Ce rythme de production, inférieur aux objectifs définis au sein du PADD s'explique car les deux seules opérations d'aménagement d'ensemble ont été réalisées (Kervalennou Ouets et Ty Tokig) et l'ensemble des lots sont aujourd'hui construits (ou en cours de construction / finalisation). Aussi, les seules possibilités de construire se situent désormais au sein de l'enveloppe urbaine et font l'objet d'une forte rétention foncière de la part des propriétaires. Pourtant des demandes quotidiennes de terrains constructibles sont recensées à la Mairie. Demandes auxquelles la collectivité ne peut malheureusement satisfaire.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU visées par la présente procédure de modification du PLU permet de répondre aux objectifs fixés par le PADD en 2017, dont la compatibilité avec les documents supra-communaux (dont le SCoT et le PLH) a été démontrée.

Avis

Les pas de temps différents du PLH et du PLU étaient de nature à créer de la confusion faite d'avoir été explicités suffisamment dans le dossier initial. La démonstration argumentée est convaincante. Les deux documents sont compatibles.

➤ **Pouvez vous fournir les éléments justifiant la non disponibilité des zones Ui et AUi du secteur de l'ex entreprise Volaven ?**

Réponse : Suite à une déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en mairie le 14 octobre 2021, la commune de LANDRÉVARZEC a été informée de l'adjudication du bâtiment industriel sis lieu-dit Brunguen, parcelles cadastrées section ZH n°336, 337, 189 et 403. Par

une décision en date du 13 juin 2022, QBO a décidé d'exercer son droit de préemption urbain et de se substituer par conséquent à l'adjudicataire. Par une requête introductive d'instance, enregistrée le 29 juin 2022 au greffe du Tribunal administratif de Rennes, l'EARL DE LA BRUYÈRE BLANCHE (adjudicataire, représenté par M Croissant) sollicite l'annulation de la décision de préemption du 13 juin 2022. Il existe un risque d'annulation de la décision de préemption par le Juge administratif. Par ailleurs M Croissant occupe de manière illégale les lieux. Enfin, la partie du terrain classée 1AU_i de la zone d'activités de Brunguen (d'1.48 ha) ne figurait pas dans la vente par adjudication et n'est pas propriété de QBO.

Cette zone a pour objet de permettre l'extension du site existant et non d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales. Le site de Volaven correspond à des activités industrielles qui ne peuvent s'implanter que sur ce type de zones d'activités, éloigné des habitations, notamment en raison des nuisances générées par l'industrie (nuisances sonores, olfactives, trafic routier, installations classées, ...).

Avis

L'existence de ce contentieux explique l'indisponibilité actuelle de cette zone, étant observé que le foncier de la parcelle d'extension n'est pas mobilisé et dépend de la même procédure collective.

- **Pouvez vous fournir des éléments sur le devenir de ces secteurs en termes d'accueil d'entreprises à moyen terme?**

Cf. réponse apportée ci-dessus.

Avis

Le devenir du site AU_i du secteur de l'ex entreprise Volaven est donc lié à l'avenir du site industriel dont les activités sont arrêtées (LJ).

Cette réponse ne rend pas compte des motifs qui ont justifié l'exercice d'une préemption lors de l'adjudication poursuivie par le mandataire de justice. Il aurait été intéressant de préciser davantage les projets de QBO pour l'avenir de ces deux sites.

Ils ont certes l'avantage d'être éloignés des habitations, mais ceci ne les rend pas incompatibles avec l'accueil d'activités artisanales. Au demeurant les fiches parcelles de ces zones prévoient des activités autres qu'industrielles. Le site Volaven regroupe deux parcelles (Section ZH n° 0403 et 0337) classées U_i, soit en *secteur urbain regroupant les activités à caractère artisanal, commercial, tertiaire ou de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat* » Il n'est pas question ici d'activités industrielles.

Quant à la parcelle ZH n°0350, classée 1AU_i, elle est définie comme « *Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.* » (Source, portail de l'urbanisme).

- **Pouvez vous justifier de l'extension projetée au regard des besoins communautaires ?**

Réponse : Cf. étude du potentiel densifiable « justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU » - annexée au présent document.

La commune de Landrévarzec ne présente plus que 2 terrains dédiés à l'accueil de nouvelles activités économiques sur son territoire. Ces deux lots sont aujourd'hui sous compromis de vente. L'offre est donc restreinte, voire nulle.

La compétence relative à la gestion des zones d'activités économiques (ZAE) appartient à

Quimper Bretagne Occidentale (QBO). Cette dernière a élaboré un inventaire des ZAE sur son territoire (édition 2021). Un inventaire actualisé est en cours de réalisation (finalisation prévue en 2024). Il permettra notamment d'alimenter les réflexions relatives à l'application de la loi Climat résilience.

Le secteur Nord de l'agglomération n'est actuellement plus doté de zones artisanales. Les communes de Briec et d'Edern disposent de lots de grande taille, davantage destinés aux entreprises industrielles.

Aussi, la surface nécessaire disponible sur l'ensemble des 45 parcs d'activités de l'agglomération est jugée insuffisante par QBO pour répondre aux besoins des entreprises. Il est nécessaire de pouvoir satisfaire aux demandes d'implantation de nouvelles entreprises sur l'ensemble du territoire.

L'extension de la zone d'activités de Kerdalaë est destinée à être découpée en lots de petite / moyenne taille pour accueillir des activités artisanales et préserver les services de proximité sur le territoire (ex : artisanat du bâtiment, ambulances, ...).

Avis

Il est rappelé que le rapport de présentation du PLU préconise d'utiliser les zones 1AU avant d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU. Sous réserve des enjeux relatifs à la sobriété, dans l'immédiat les besoins apparaissent réels au regard des développements du mémoire en réponse.

- **Pouvez vous justifier les changements d'affectation des zones 1 AUe (Kerglouarig) et 1AUh (Kerzullec) au regard des objectifs poursuivie par le PLU pour ces classements.**

Réponse : La zone 1AUh Kerzulliec comprend d'ores et déjà un terrain de football et des vestiaires. Ces équipements sont à maintenir et sont effectivement utilisés.

Par ailleurs, la zone 1AUe de Kerglouaric ne faisant l'objet d'aucun projet d'équipement d'intérêt collectif et étant située en continuité du lotissement du Clos de l'Ecole, il semble cohérent d'y accueillir des habitations.

Avis

Cette réponse permet de comprendre les motifs des changements s de destination des deux zones, ce qui donne un potentiel supplémentaire de 10 logements en considération des surfaces.

CONCLUSIONS ET AVIS SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION DU PLU

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 3 séances de permanence et reçu 22 personnes,
- analysé chacune des contributions, portant sur les projets soumis à enquête publique,
- entendu M. le Maire, M. l'adjoint en charge de l'urbanisme et les services,
- entendu QBO, Finistère Habitat et l'OPAC,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune de Landrevarzec au Procès-verbal de synthèse et aux questions complémentaires.

J'estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 31 jours consécutifs à la mairie de Landrevarzec ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet, par ailleurs consultable sur le site Internet de la commune et depuis un ordinateur tenu à la disposition du public,
- que les avis des Personnes Publiques et de la MRAe ont permis de renseigner la population sur l'évolution possible du PLU, notamment au regard des objectifs de sobriété foncière,
- que toutes les observations et propositions du public ont été considérées. Certaines doivent être prises en compte pour faire évoluer le projet.

Conclusions

Les conclusions qui suivent intègrent les avis qui précèdent sur les modifications envisagées et font l'objet de développements spécifiques pour les deux révisions allégées.

Sur le projet de modification

Le projet de modification n°1 vise :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh de Ty Tokig (2,14 ha soit 27 logements minimum) et du secteur 2AUh du Clos de l'école (1,5 ha, 24 logements minimum),
- le changement de vocation du secteur 1AUe de Kerglouaric en secteur 1AUh (1,49 ha, soit 23 logements),
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi prévue en extension de la zone d'activité de Kerdalaê (2,13 ha),
- le changement de vocation du secteur 1AUH (équipements) de Kerzullier (1,12 ha) en secteur Ue (terrain de football)

Sur la justification des objectifs

Logement

Le dossier présentait des insuffisances de justification au regard des exigences prévues par l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme. Une étude complémentaire a donc été réalisée après remise du PVS et sera annexée au dossier de PLU.

Il en ressort que 43 logements ont été produits sur le territoire communal depuis le PLU, soit un niveau inférieur aux objectifs (6/an au lieu de 10). Le PADD prévoit 130 logements, il resterait donc 87 logements à construire pour 2027.

La nouvelle étude fait ressortir que le potentiel en densification, qui n'avait pas été calculé, représente 15 nouveaux logements soit un peu plus d'un an de production. Compte tenu des objectifs de densité de 13 et 16 logements à l'ha, les zones promises à l'urbanisation ont les potentiels suivants :

- 23 logements (1AUh Kerglouaric)
- 24 logements (1AUh Clos de l'École)
- 27 logements (1AUh Ty-Tokig)

Ce qui représente un potentiel total de production de 89 logements, sachant que l'intervention des 1AUh Kersulliec et 2AUe de Kerglouaric permet d'en produire 10 de plus que prévu au PLU initial.

La commune attractive est fortement sollicitée, y compris pour les logements sociaux. Elle n'a donc plus de disponibilité pour accueillir des populations nouvelles, ce sur la base d'une croissance démographique pondérée de 1%.

Activités

L'indisponibilité des zones actuelles autour du site Volaven et la saturation de la zone de Kerdalaë sont réelles. Une procédure de contestation de la préemption est pendante devant de TA pour la zone Ui et la parcelle d'extension, 2Aui, dépend d'une procédure collective. Cependant, QBO pourrait envisager de soumettre une offre de cession de gré à gré aux organes de la procédure de liquidation pour tenter de mobiliser ce terrain qui peut aussi accueillir des activités artisanales.

Conclusion

Ces objectifs sont conformes aux ambitions du PADD et sont compatibles avec le PLH au vu des explications apportées. Ils comportent une déclinaison proportionnée des exigences de mixité sociale, l'essentiel des opérations seront conduites par Finistère habitat et l'OPAC et les projets de l'OPAC sont articulés avec le promoteur privé.

Les besoins sont également réels pour le développement des activités.

Les conditions sont par ailleurs réunies pour la mobilisation foncière, au vu de l'accord des propriétaires.

Le projet de modification peut donc recevoir un avis favorable sous réserve d'inclure une trajectoire de déclinaison des exigences de sobriété foncière.

Sur la consommation d'espace, la densité des logements et la mixité sociale

La démonstration d'une conformité avec le SCoT et le PLH, fait l'impasse sur les exigences de sobriété foncière issues de la loi Climat Résilience et qui sont transcrites dans le SRADDET arrêté. Dans l'hypothèse d'une approbation complète de ces ouvertures à l'urbanisation, la commune ne disposera plus de réserves suffisantes pour contribuer aux efforts de réduction de l'artificialisation. Elle envisage de mobiliser 5 ha 13 pour le logement et 2 ha13 pour les activités soit un total de 7 ha 26, or sur la période de référence, elle a consommé 8 ha. (Il ne subsisterait qu'une zone 2AUh à Kervalennou (Parcelle ZH 618 de 95 a 72 ca).

La territorialisation devra certes prendre en compte les besoins de ces communes rurales qui sont confrontées à une demande externe provenant des bassins d'emploi proches, situation aggravée par la pression foncière sur le littoral. Toutefois, il est nécessaire d'anticiper et de dessiner une trajectoire intégrant la réduction de la consommation d'espace agricole et naturel car les prélèvements vont

grever les enveloppes régionale, intercommunale et communales futures et l'attribution d'une surface d'1 ha ne suffira pas.

Une réserve sera donc formulée à cette fin, de telle sorte qu'avant l'approbation du document la commune puisse étudier avec QBO et le Syndicat Mixte qui gère le SCoT de L'Odet, les modalités envisageables au regard des besoins du territoire couvert par le schéma de cohérence.

Concrètement, je préconise cependant de limiter l'ouverture à l'urbanisation pour le projet de Finistère Habitat en réalisant une seule tranche sur la zone actuelle de Kerglouaric actuellement classée 1AUe.

La tranche du secteur 2AUh du Clos de l'école serait différée jusqu'à la révisions du SCoT.

Compensations agricoles

L'évaluation environnementale ne fait pas ressortir d'incidences notables non maîtrisées sur l'environnement. Mais l'impact sur la surface agricole utile locale (SAU) n'est pas négligeable (2,7% de la surface totale exploitée).

Les parcelles du secteur de Ty Tokig sont certes en situation de déprise ancienne pour les lots de l'OPAC et l'extension de ce pôle secondaire aura peu d'incidences. La situation des parcelles de Mme Mignon est un peu différente, puisque la porteuse du projet de lotissement exerce une activité agricole sur 75 ha et que la parcelle 2AUh en cause est exploitée. De même les parcelles du secteur de Kerdalaë, Kerglouaric et Clos de l'Ecole sont affermées et exploitées, en cultures sur la dernière campagne (exploitation de 225 ha).

La compensation ne peut se limiter à la seule indemnisation de l'exploitant évincé et doit inclure d'autres modalités. Ceci pourrait par exemple passer par le développement d'une agriculture de « proximité (...) en articulant harmonieusement surfaces exploitées et espaces habités » comme le préconise le SCOT.

Une réserve sera donc formulée sur ce point.

OAP, typologie des habitations, densification, desserte et liaisons douces

Les préoccupations des riverains ont donné lieu à des engagements clairs qui, en contrepartie, ont des effets limitants pour la densification. Ils s'additionnent à d'autres contraintes, telles que l'assainissement ou encore les reculs par rapport aux axes routiers.

Les arbitrages issus de la concertation préalable devraient conduire à la création d'un cadre de vie agréable, objectif que les OAP modifiées et corrigées traduisent bien. La concertation doit donc se poursuivre avec les riverains auxquels des garanties ont été apportées pour les espaces de transition qui seront bordés de talus et/ou de haies. Les éléments paysagers existants seront préservés et renforcés.

Compte tenu des hauteurs retenues et des reculs envisagés, les visibilitées et pertes d'ensoleillement devraient être réduites.

Il conviendrait toutefois de poursuivre la réflexion sur les alternatives à l'assainissement autonome pour le secteur de Ty Tokig et de fixer aussi des objectifs en termes de typologies de logements, Il sera recommandé de les compléter sur ces points.

Les modalités de desserte du futur lotissement de Kerglouaric-Clos de l'école ont suscité des questionnements. Le passage par l'actuel lotissement du Clos de l'Ecole est abandonné mais celui

prévu sur le site de la salle Hermine pourrait poser problème. Par ailleurs le statut des liaisons douces gagnerait à être mieux défini et enfin les capacités des réseaux actuels sont parfois à renforcer.

La collectivité a pris des engagements en ce sens et il sera recommandé de poursuivre cette réflexion avant l'approbation et de modifier les OAP en conséquence.

Il sera également recommandé de lever les contradictions du règlement sur les hauteurs de clôture en apportant des précisions dans les OAP afin de définir les modalités d'implantation des futures clôtures et haies entre les lots.

Les révisions allégées n°1 et 2

Outre les modifications envisagées, le dossier soumis à enquête comporte deux projets de révisions allégées.

Le Conseil municipal de Landrévarzec a arrêté le 27 janvier 2023, le bilan de la concertation publique préalable et les projets de révisions allégées n°1 et n°2. La réunion d'examen conjoint est intervenue le 30 octobre 2023.

La MRAE a conclu que ces révisions, sans effets notables sur l'environnement, n'étaient pas soumises à évaluation environnementale.

La révision n°1

Elle a pour objet la réduction d'une zone NL au profit d'une zone Ue (5 700 m² sont impactés), ce afin de réaménager une aire de stationnement en entrée de bourg de Landrévarzec.

Une OAP vient encadrer l'aménagement. Cette zone était utilisée pour le stationnement, notamment de poids lourds, en raison de la proximité du restaurant, de commerces et d'équipements. Les travaux d'aménagement ont déjà été réalisés, ce pour des motifs résultant des conditions d'attribution d'une subvention DETR obtenue sous la mandature précédente.

Le réaménagement de cet espace est accompagné par une requalification plus globale du secteur avec débusage du cours d'eau, plantations, ouverture d'itinéraires de mobilités douces, valorisation des abords de la salle municipale et apaisement des circulations.

Cette opération contribue à l'attractivité de la commune et sécurise les usages par une bonne gestion du stationnement relocalisé, ce qui serait favorable aux activités commerciales.

Il ne porte pas atteinte aux objectifs du PADD et reçoit un avis favorable.

La révision n°2

Elle vise à supprimer un secteur « d'éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une parcelle en déprise agricole depuis longtemps, située sur la zone 2AUh de Ty Tokig, qui est par ailleurs en cours d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

L'inclusion de cette parcelle agricole en friche dans un secteur éléments naturels à protéger n'était pas justifiée et les engagements de l'OPAC qui seront transcrits dans l'OAP permettent de considérer que des compensations sont apportées.

Cette révision est une condition de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur enclavé et dépris. Ce pôle d'urbanisation est certes excentré, mais son extension est aujourd'hui justifiée.

Un avis favorable sera donc donné au projet de révision, qui s'inscrit dans les objectifs du PADD

En synthèse,

L'enquête a permis de faire évoluer la compréhension des enjeux et d'apporter des précisions en matière de justification des projets. Des compléments sont versés et le document pourra évoluer. La collectivité a par ailleurs pris des engagements en réponse aux préoccupations des riverains et du public.

La modification envisagée et les deux révisions s'inscrivent dans les objectifs du PLU. Elles sont compatibles avec le SCOT actuel et le PLH, mais ne comportent pas de trajectoire de réduction de la consommation foncière.

J'estime donc les projets sont à la hauteur des enjeux liés à la demande des populations, mais que les ouvertures à l'urbanisation doivent être modulées pour réduire le rythme de la consommation foncière et les compensations complétées pour les pertes de surface agricole.

D'autre part le contenu des OAP est à compléter.

En conséquence

J'émet un **AVIS FAVORABLE** aux projets de modification n°1 et aux projets de révision allégées 1 et 2 du PLU de Landrevarzec.

Avec 2 réserves :

- une réserve tendant, avant approbation, à dessiner une trajectoire intégrant la réduction de la consommation d'espace agricole et naturel. Ce qui devra être étudié avec QBO et le Syndicat Mixte qui gère le SCoT de L'Odet afin de définir des modalités locales fonction des besoins du territoire couvert par le schéma de cohérence. Concrètement, je préconise cependant de limiter l'ouverture à l'urbanisation pour le projet de Finistère Habitat en réalisant une seule tranche, sur la zone actuelle de Kerglouaric actuellement classée 1AUe.
- une réserve sur la compensation des pertes de surface agricole qui ne peut se limiter à la seule indemnisation de l'exploitant évincé et doit inclure d'autres modalités.

Et trois recommandations :

- une recommandation visant à compléter les OAP sur la typologie des formes urbaines en vue d'améliorer la densification, ce en incluant une réflexion sur les solutions alternatives à l'assainissement autonome pour Ty Tokig.
- une recommandation sur l'examen avec Finistère Habitat de solutions alternatives aux modalités de desserte du futur lotissement de Kerglouaric-Clos de l'école et la définition du statut des espaces de transition.
- une recommandation visant à compléter les OAP par ajout de précisions sur l'implantation des clôtures en raison des contradictions de l'actuel règlement écrit qui devra être repris à l'occasion d'une autre évolution du document local.

Fait à Rostrenen le 6 février 202



Le commissaire enquêteur

Christian ROBERT

Annexe : tableau des réponses au public et avis.

Analyse des observations du public reçus lors de l'enquête publique

Thème de l'observation	Demandeur	N° obs	Observation	Intention de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
Clos de l'Ecole	M. et Mme Ramirez, Juan et Régine	C1	<p>Propriétaires de la parcelle cadastré Section ZI n° 276, lot N°16 du lotissement où ils résident, ils sollicitent le respect des engagements pris par la municipalité lors des réunions des samedi 14 mai 2022, mercredi 25 mai 2022, mardi 11 octobre 2022 et samedi 22 octobre 2022. Leurs préoccupations portent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur les modalités d'accès au futur lotissement du Clos de l'Ecole qui devra être aménagé sur la zone d'équipements de la salle Hermine, non par le lotissement actuel. • Sur les limites séparatives et le recul par rapport aux lots du futur lotissement. Ils relèvent que le talus existant n'apparaît pas sur le schéma de l'OAP et sollicitent la rectification de telle sorte que la liaison douce soit bien située entre les haies actuelles et celles qu'il est prévu de créer. Ils demandent par ailleurs que la limite séparative avec la future liaison douce soit fixée à l'extérieur de la haie qui dépend de leur propriété située en dénivelée. Ils mentionnent que le bornage a été effectué en diagonale. Ils insistent sur la nécessité de pouvoir se clore. • Ils mentionnent que Finistère Habitat projetait de créer 55 lots sur les deux secteurs (actuels 2 AUh et AUe), ce qui a été ramené à 48 dont 26 lots de 523 m² et 22 lots de 326 m² en habitat locatif social. Cette réduction permet d'aménager des espaces de transition. • Ils expriment des préoccupations en matière de réseaux d'assainissement. <p>Ils versent plusieurs documents en annexe à leurs observations (Plans, extraits du dossier et ordre du jour des réunions de concertation).</p>	<p>> L'accessibilité est prévue par la zone d'équipements de la Salle Hermine.</p> <p>> La haie existante se situe bien au Nord-Ouest de la parcelle et figure sur le règlement graphique comme élément à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le schéma relatif aux orientations d'aménagement et de programmation sera modifié en ce sens. Par ailleurs, il sera rajouté sur ce même schéma, une « haie ou talus planté à créer ou à aménager » de l'autre côté de la liaison douce susvisée afin que cette dernière soit comprise entre deux linéaires bocagers.</p> <p>> Les réseaux eaux usées et eaux pluviales seront raccordés gravitairement sur les réseaux du lotissement le Clos de l'Ecole. Une pompe de relevage sera probablement nécessaire pour raccorder les lots 31 à 35 (à confirmer avec le relevé topographique) à moins de prévoir des pompes de relevage individuelles. Ces éléments seront confirmés par le porteur de projet lors du dépôt du permis d'aménager. Par ailleurs, le traitement des eaux usées de la commune de Landrévarzec est désormais assuré par la station d'épuration de Briec. Cette dernière a une capacité nominale de 45 000 EH et est utilisée aujourd'hui à hauteur de 52% (23 370 EH en 2022). La station dispose donc d'une capacité d'accueil suffisante pour les besoins présents et futurs de Landrévarzec et des autres communes qui y sont raccordées.</p>	<p>En matière d'accès les engagements sont respectés.</p> <p>Concernant les haies existantes et les erreurs graphiques de l'OAP, les engagements satisfont les attentes exprimées.</p> <p>La haie sera préservée et ils pourront se clore</p> <p>La capacité des réseaux a été étudiée et la station d'épuration est largement suffisante</p>
Clos de l'Ecole	M. et Mme Ramirez, Juan et Régine	C8	<p>Cette déposition complète la C1, ils produisent des graphiques issus de Géoportail qui permettent d'identifier les levées de terre, haies et rangées d'arbres. Ce qui démontre l'existence d'un linéaire séparant le lotissement et les terrains du projet. Ils produisent un extrait de leur titre de propriété qui fait ressortir que leur parcelle provient de la division de terrains remembrés, ce qui a donné lieu à bornage pour l'allotissement, mais la limite séparative avec la parcelle agricole a sans doute été fixée par le remembrement de 1962 et la haie actuelle édifiée plus tard en diagonale sur cette limite, avant leur acquisition du lot en 2010. Ils produisent par ailleurs un extrait du règlement du lotissement qui fait ressortir que les éléments paysagers doivent être maintenus.</p> <p>Ils sollicitent en conséquence la rectification du graphique de l'OAP et versent les comptes rendus des réunions et échanges entre propriétaires et mairie.</p>	<p>> La haie existante se situe bien au Nord-Ouest de la parcelle et figure sur le règlement graphique comme élément à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le schéma relatif aux orientations d'aménagement et de programmation sera modifié en ce sens. Par ailleurs, il sera rajouté sur ce même schéma, une « haie ou talus planté à créer ou à aménager » de l'autre côté de la liaison douce susvisée afin que cette dernière soit comprise entre deux linéaires bocagers.</p>	<p>L'OAP apportera donc les garanties attendues</p>

Clos de l'Ecole	Mme RAMIREZ	R1	<p>Complètent ses dépositions précédentes C1 et C8.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle se réfère à l'OAP qui prévoit le maintien de la haie existante et expose que cette dernière est pour partie sur leur propriété, pour partie mitoyenne et enfin pour partie sur la parcelle contiguë. • Cette haie leur permet de se clore et elle sollicite qu'elle soit entièrement rattachée à leur propriété (bornage et vente). 	<p>> La haie existante se situe bien au Nord-Ouest de la parcelle et figure sur le règlement graphique comme élément à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le schéma relatif aux orientations d'aménagement et de programmation sera modifié en ce sens. Par ailleurs, il sera rajouté sur ce même schéma, une « haie ou talus planté à créer ou à aménager » de l'autre côté de la liaison douce susvisée afin que cette dernière soit comprise entre deux linéaires bocagers.</p>	<p>Il est recommandé à la municipalité d'examiner avec M. et Mme Ramirez, les possibilités de régularisation de la haie</p>
Clos de l'Ecole	Mme et M. GOHIER	C6	<p>Propriétaires de la parcelle 270, leurs préoccupations de riverains du projet du Clos de l'Ecole visent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les accès du nouveau lotissement de 48 lots par la zone de la salle Hermine. L'accès par le lotissement actuel poserait de nombreux problèmes de sécurité, pour les enfants en particulier. • Ils sollicitent des reculs à partir de leur limite de propriété (8 mètres) et des limitations de hauteur des futures constructions afin de préserver l'ensoleillement de leur résidence et leur intimité. Ils font observer que leur lot est situé en contrebas du terrain projet (2 m de dénivelé). Ils demandent le maintien des talus existants et la création des liaisons douces prévues (2,5 m de large) accompagnées d'un talus (2,5m d'emprise) en périphérie nord et nord est du lotissement. • Ils font valoir qu'ils vont subir des nuisances liées au bruit et à la circulation. Ils estiment subir un préjudice du fait de la dépréciation de leur propriété. Ils demandent si le dossier d'enquête a bien pris en compte leurs doléances. 	<p>> L'accessibilité est prévue par la zone d'équipements de la Salle Hermine.</p> <p>> Des liaisons douces sont prévues notamment sur les pourtours Nord et Nord-Est du futur quartier. Ces liaisons douces seront accompagnées par la création de talus et de haies bocagères. Aussi, leur intimité sera préservée. Une correction du schéma de principe de l'OAP sera réalisée à ce sujet (cf. réponses apportées ci-dessus à Mme Ramirez).</p> <p>> La hauteur maximale des constructions est règlementée au sein du règlement écrit du PLU, qui n'a pas fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure. Les constructions d'habitat individuel ne pourront excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et observer une hauteur maximale de 9 mètres au sommet du bâtiment. Les autres constructions (habitat intermédiaire, semi-collectif, ...) devront respecter une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au sommet du bâtiment. Au regard des objectifs de densification, la collectivité n'envisage pas de diminuer les hauteurs maximales inscrites au sein du PLU.</p>	<p>Sur les haies, reculs et liaisons douces, se référer à l'avis ci-dessus.</p> <p>Sur les hauteurs, jusqu'à 12 m pour les collectifs, le schéma d'implantation prévoit de les construire au centre du lotissement.</p> <p>Dans ces conditions l'OAP apporte des garanties suffisantes.</p> <p>Concernant les nuisances liées aux travaux, il conviendra de s'en préoccuper au stade du permis d'aménager.</p> <p>Les incidences patrimoniales n'ont pas de réel fondement dans cette commune où la demande de logement est forte.</p>
Clos de l'Ecole	M. LE ROUX Benoit	@1	<p>A propos du projet sur le secteur « Clos de l'Ecole »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il s'interroge sur la capacité des réseaux (eau, assainissement, électricité, internet) dans la perspective du raccordement de 50 habitations supplémentaires et demande si une étude précise a été réalisée. • Il considère que l'accès programmé via la salle Hermine n'est pas compatible avec les activités qu'elle accueille, notamment pour l'accès au quai de chargement de la scène. Il propose d'étudier un accès au nouveau quartier via la route de Kerglouarig. • Il sollicite la limitation des hauteurs des nouvelles constructions pour réduire la perte d'ensoleillement sur les parcelles de l'ancien quartier. 	<p>> Les réseaux sont en capacité suffisante pour accueillir les nouvelles constructions projetées. Le dossier lié à la présente procédure d'évolution du PLU l'atteste.</p> <p>> Les alternatives permettant de desservir la zone du Clos de l'Ecole et de Kerglouaric ont été étudiées. En sont ressortis les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'accès envisageable par le lotissement du Clos de l'Ecole ; - La route de Kerglouaric (route qui longe le secteur d'extension de la zone de Kerdalaë, visée par la question ci-dessus) présente une largeur de 3,5 m. Elle ne pourra, en l'état, supporter le flux de circulation supplémentaire engendré par les 48 logements projetés sur les deux zones (48*2 véhicules = 96 véhicules potentiels supplémentaires par jour). La collectivité n'envisage pas d'élargir cette route (travaux importants), qui de plus, débouche, quelques mètres plus loin, sur la rue du Salou, cette même rue qui dessert la Salle Hermine. 	<p>La capacité des réseaux a été étudiée et la station d'épuration est largement suffisante.</p> <p>La réponse n'emporte pas la conviction, des travaux importants seront nécessaires pour aménager un accès sur le site de la salle Hermine. Le village de Kerglouaric est propriété du vendeur des parcelles agricoles des zones d'extension. La variante présentait l'intérêt d'éviter des conflits d'usage aux abords de la salle. Il sera recommandé d'approfondir la question avec Finistère Habitat et QBO.</p>

				<p>> La hauteur maximale des constructions est règlementée au sein du règlement écrit du PLU, qui n'a pas fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure. Les constructions d'habitat individuel ne pourront excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et observer une hauteur maximale de 9 mètres au sommet du bâtiment. Les autres constructions (habitat intermédiaire, semi-collectif, ...) devront respecter une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au sommet du bâtiment. Au regard des objectifs de densification, la collectivité n'envisage pas de diminuer les hauteurs maximales inscrites au sein du PLU.</p> <p>Par ailleurs, des liaisons douces sont prévues notamment sur les pourtours Nord et Nord-Est du futur quartier. Ces liaisons douces seront accompagnées par la création de talus et de haies bocagères. Une correction du schéma de principe de l'OAP sera réalisée à ce sujet (cf. réponses apportées ci-dessus à Mme Ramirez).</p>	<p>Sur les haies, reculs et liaisons douces, se référer à l'avis ci-dessus.</p> <p>Sur les hauteurs, jusqu'à 12 m pour les collectifs, le schéma d'implantation prévoit de les construire au centre du lotissement.</p> <p>Dans ces conditions l'OAP apporte des garanties suffisantes.</p>
Clos de l'Ecole	Mme TUAL Morgane et M. GOURLAOUEN Nicolas	@4	<p>Leur résidence est située entre la descente piétonne (donnant accès au lotissement Clos de l'Ecole) et les futurs lots.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ils font valoir que la création de ces nouveaux logements (collectifs et individuels) va les impacter en les privant d'une vue sur la campagne et en raison des nuisances de diverses nature que cela va engendrer (travaux bruits, circulation). • Ils estiment subir un préjudice lié à la dévalorisation de leur bien et considèrent que cet espace agricole ne devrait pas changer de vocation. • Ils demandent que les points de vigilance ayant fait l'objet de réunions de concertation soient bien intégrés pour l'accès via la salle Hermine, la zone de transition avec voie verte, la hauteur des constructions en raison de la perte d'ensoleillement et de la vue. • Ils demandent que les habitants soient concertés pour les aménagements à venir sur tous ces points. <p>Ils produisent des clichés sur les vues actuelles dont ils bénéficient.</p>	Cf. réponses apportées aux requêtes ci-dessus.	<p>Les points de vigilance sont intégrés, voir réponses et avis ci-dessus.</p> <p>La concertation doit être poursuivie.</p>
Ty Tokig	11 propriétaires de 4 parcelles qui dépendent de 3 indivisions	C2 et C4	<p>Ils font valoir que les indivisions résultent du partage de terres familiales et que ces terres ne sont plus exploitées depuis plus de 20 ans, seules des fauches d'entretien étant pratiquées. Ils soulignent que ces parcelles enclavées ont vocation à permettre l'extension de la zone de Ty Pin-Ty Tokig et informent que L'OPAC a donné suite à leur démarche, qui reçoit un accueil favorable du voisinage. Un projet d'urbanisation à vocation sociale est possible en articulation avec le projet privé de Mme MIGNON, avec création d'une servitude de passage sur la parcelle ZH 638.</p>	La collectivité souhaite maintenir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation d'habitat.	La situation de déprise agricole est ancienne et la révision fondée pour l'espace naturel.

Ty Tokig	Mme ANDRE Annaick et Mme QUERELLOU Karine	C3	<p>Propriétaires en indivision des parcelles ZH 396, ZH 285, ZH 265 et ZH 283 contiguës du secteur 2AUh de Ty Tokig (2.14 ha) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ils font valoir que l'accès à leurs parcelles est assuré par une simple servitude sur la parcelle ZH 267. • Ils soutiennent le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur et sollicitent le désenclavement de leurs terrains à cette occasion, par la voie d'accès au futur lotissement. • Ils sollicitent par ailleurs la viabilisation de leurs parcelles pour l'électricité, l'eau, le téléphone et internet, par raccordement avec le secteur qui sera aménagé et demandent l'accord de la commune sur la modification des réseaux aériens. <p>Ils annexent un plan de situation à leur déposition.</p>	Suite à une prise de contact avec l'OPAC (porteur du projet), le projet permettrait à moyen terme la desserte des parcelles ZH 396 et ZH 283 hors périmètre de l'OAP.	<p>Il est donné acte de cet engagement de désenclavement.</p> <p>La collectivité ne répond pas sur les autres réseaux.</p> <p>Il est recommandé d'étudier ces questions avec les intéressés.</p>
Ty Tokig	OPAC Quimper Cornouaille	C7	<p>L'OPAC s'est montré intéressé à développer la partie nord du secteur de Ty Tokig, sur les parcelles ZH281, ZH282, ZH397 et ZH286 d'une superficie totale de 12 704 m², réduite à environ 8429 m² en raison d'une bande d'inconstructibilité de 25 mètres le long de la RD 77.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partant d'une densité brute minimale de 13 logements à l'hectare, l'OPAC considère que 11 logements pourront être construits avec des contraintes de surface liées à l'assainissement qui devra être autonome. • L'office souligne que l'opération permettra d'étoffer l'offre de logements abordables (lots libres et construction de logements locatifs sociaux), pour les nouveaux ménages (56 demandes sur la commune). • L'OPAC fait valoir que ces parcelles enclavées sont déprises, non déclarées à la PAC et n'offrent plus d'intérêt agricole comme le souligne l'évaluation environnementale. • L'office a obtenu une promesse d'achat des copropriétaires en indivision et un accord est intervenu avec Mme Mignon pour une servitude de passage. • Enfin L'OPAC sollicite l'examen favorable du projet de révision n° 2 et souligne que le secteur « éléments naturels protégés » n'est pas boisé et ne présente que peu d'intérêt environnemental. Il précise en outre que les haies, protégées au règlement graphique, seront maintenues dans le cadre du projet. <p>L'office verse deux illustrations graphiques du projet et des clichés sur l'état des parcelles.</p>	La collectivité prend bonne note de ces observations.	<p>La situation de déprise agricole est ancienne et la révision fondée pour l'espace naturel.</p> <p>La proximité de la départementale et la nécessité de recourir à l'assainissement autonome sont des contraintes qui limitent la densification .</p> <p>Cependant ces contraintes permettront de maintenir et de renforcer des éléments naturels et d'agréments le cadre de vie des futurs habitants.</p> <p>Les accords passés avec les propriétaires et avec Mme dame Mignon sont des garanties de bon aboutissement du projet.</p>

Ty Tokig	Mme MIGNON	C9	<p>Propriétaire de la parcelle ZH 638 et porteuse d'un projet d'aménagement en extension du lotissement de Gwarem Vras.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle fait valoir que l'OPAC s'est positionné sur les parcelles au nord et qu'un accord est intervenu pour assurer l'accès par la parcelle ZH 638, ce qui permet de combler ce secteur dépris par l'agriculture et inexploitable car enclavées et proches des habitations. Elle précise que l'activité agricole qu'elle exerce sur cette parcelle sera interrompue. • Elle expose que des voies douces sont prévues, que les haies existantes sont entretenues et s'engage à les maintenir. • Elle fait valoir que la faisabilité technique des projets a été étudiée, que l'artificialisation sera maîtrisée pour les accès, que la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'investissements et que les ouvrages ont ensuite été cédés gratuitement à la collectivité. • Compte tenu des contraintes liées à l'assainissement et à la gestion des eaux, elle pense qu'une densité de 13,9 logements à l'ha est envisageable. Elle rappelle enfin que le projet est à l'étude depuis 2012 et qu'un permis d'aménager avait été accordé, mais n'a pu se concrétiser pour des raisons procédant du cas fortuit. Des graphiques sont insérés dans la déposition pour illustrer les aménagements qui restent à finaliser avec l'OPAC et un plan du busage Eaux pluviales dimensionné pour l'ensemble de la zone est versé. 	La collectivité prend bonne note de ces observations.	<p>Les pertes de surface agricole sont peu importantes, mais le raisonnement ne peut se limiter à des aspects surfaciques ou encore à l'indemnisation de l'exploitant .</p> <p>Il conviendrait de présenter des compensations pour les pertes de surfaces.</p> <p>Ceci pourrait passer par le développement d'une agriculture de « proximité (...) en articulant harmonieusement surfaces exploitées et espaces habités » comme le préconise le SCOT.</p> <p>De la renaturation de friches agricoles pourrait être envisagée ou encore des actions en faveur de l'agriculture.</p>
Ty Tokig	M. SCOARNEC Anthony	@2	Il verse une copie des courriers C2 et C4, signée de sa main.	Cf. réponses apportées aux requêtes C2 et C4.	
Ty Tokig	M. CHEVILLARD Julien	@3	<ul style="list-style-type: none"> • Il se déclare favorable au projet et s'interroge sur la desserte en voirie à partir de la voie communale. • Il reproduit des extraits et graphiques du dossier, notamment celui de l'OAP et souhaiterait obtenir communication d'une version réactualisée de la deuxième phase de Gwarem Vras, permettant de localiser l'entrée du futur lotissement et ses modalités de desserte avec ou sans connexion entre les deux. Il précise que la voirie de Goarem Vras 1 est privée et se demande si ces voies seront transférées à la commune à la fin des constructions. Il fait valoir que le dimensionnement des voies du premier lotissement ne permet pas d'assurer la desserte du second. Il demande confirmation des indications de l'OAP avec création d'une nouvelle entrée. • Sa seconde préoccupation porte sur la voirie externe. Il souligne que le gabarit de la voie communale est déjà insuffisant pour garantir la sécurité des usagers et qu'elle devra par conséquent être réaménagée avec élargissement de l'enrobé en raison de l'augmentation de la circulation. • Il sollicite par ailleurs la création d'une liaison douce sécurisée entre ce nouveau pôle et le bourg, passant par la route de Kervoueled ou par Kervalennou, afin d'apporter une réponse 	<p>> Le projet d'aménagement devra se conformer au règlement écrit ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (dont l'accessibilité à la zone (qui se fera depuis la voie communale n°13) ainsi que la desserte de l'ensemble du secteur (partie Sud et Nord)). Pour information, Mme Mignon et l'OPAC ont mandaté le même géomètre afin d'assurer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (notamment en termes d'accessibilité).</p> <p>> Concernant la capacité de la voie communale n°13 à absorber les flux de circulation supplémentaires engendrés par la construction de nouveaux logements, la collectivité s'engage à ouvrir une réflexion avec les usagers afin de sécuriser les entrées et sorties des nouveaux quartiers.</p> <p>> Concernant la demande relative à la création d'une liaison douce sécurisée entre ce nouveau pôle et le bourg, passant par la route de Kervoueled ou par Kervalennou, la collectivité mènera une réflexion à ce sujet au même titre que les voiries (cf. réponse apportée ci-dessus).</p>	<p>Ces engagements de la collectivité sont à encourager.</p> <p>Il est donné acte à la mairie de sa volonté de poursuivre la concertation et d'intégrer ces préoccupations .</p> <p>Il conviendrait néanmoins de ne pas attendre la fin de la nouvelle tranche pour achever la desserte du lotissement actuel.</p>

			cohérente à l'avis de la MRAe, qui considère que « ce secteur disjoint du bourg favorise l'étalement urbain et le mitage des espaces agro-naturels ».		
Ty Tokig	Mme MIGNON	@5	Communique un exemplaire numérique de la déposition C9.	Cf. réponse apportée à la requête C9.	
Ty Tokig	Mme MIGNON	R3	En complément de ses dépositions. Elle remarque que les graphiques de l'OAP comportent des légendes inversées pour ce qui a trait à la zone de l'OPAC et à la zone privée. La dominante résidentielle, logements individuels concerne sa zone, non l'inverse. Elle se rapprochera de l'OPAC.	Le dossier de modification sera corrigé en ce sens.	Il est donné acte de cet engagement
Ty Tokig Révision allégée parcelle ZH286	M. KERNALEGUEN - Louis	C5	Il intervient à l'appui des indivisaires qu'il accompagne depuis 2013, pour trouver une utilité à leurs terrains. Il fait valoir que le classement en élément naturel à protéger de la parcelle ZH 286 procède d'une erreur d'appréciation car elle n'a jamais été boisée. Il fait valoir que lors de l'enquête publique PLU, le commissaire enquêteur avait émis un avis favorable au rattachement de toutes ces parcelles à la zone 2 AUh. Il considère que cette ouverture à l'urbanisation, facilitée par l'accord de désenclavement, est une priorité qui s'inscrit dans une trajectoire vertueuse en matière de réduction de la consommation des sols.	> Le classement en élément naturel à protéger de la parcelle ZH 286 sera supprimé. > La collectivité souhaite maintenir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation d'habitat.	Compte tenu de la déprise ancienne de ces parcelles, la densification de ce secteur, certes excentré, a moins d'incidences sur l'agriculture que les autres extensions prévues
AUi	M. MOULIN Yves	R2	Propriétaire des parcelles zone 2 AUh du Clos de l'Ecole, AUe de Kerglouaric et 2AUi de Kerdalaë, accompagné de M. ancien maire . Il expose que le secteur d'extension UH a donné lieu à compromis reçu par notaire, mais que la parcelle d'extension AUi, qui est affermée, n'a pour le moment pas donné lieu à démarches de la part de QBO dans sa direction. Il se demande si le preneur en place a été contacté	> QBO prendra contact suite à l'approbation de la présente procédure de modification du PLU.	Cette réponse satisfait les attentes du propriétaire des terrains d'extension contigus de la Zone d'activité.

Fait à Rostrenen le 6 février 202



Le commissaire enquêteur

Christian ROBERT