



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de BRETAGNE  
sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols  
(POS) en Plan Local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Combrit (29)**

n°MRAe 2017-004675

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Bretagne a été saisie pour avis par la commune de Combrit (29) sur son **projet de révision générale du document d'urbanisme**.

Conformément aux articles R. 104-9 et R. 104-10 du même code, s'agissant d'une commune dont le territoire comprend un site Natura 2000 et d'une commune littorale, le projet de PLU est soumis aux dispositions des articles R. 104-21 à R. 104-25 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La saisine étant conforme à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article R. 104-21 du même code, il en a été accusé réception le 06 janvier 2017.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté par courrier en date du 17 février 2017, l'agence régionale de santé, délégation territoriale du Finistère.

Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être formulé dans le délai de trois mois.

En vertu de la délégation qui lui a été donnée, la présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne rend l'avis qui suit sur le projet susvisé, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.

\* \* \*

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets de documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable, de l'autorité administrative et du public.*

*L'avis de l'Autorité environnementale porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le dossier et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document.*

*L'Ae n'intervient pas dans le processus même de décision liée au document et son avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables à ce document.*

*L'Ae s'assure que les incidences éventuelles du projet sur l'environnement ont bien été évaluées, pour tenir compte des préoccupations visant à contribuer à la préservation, à la protection et à l'amélioration de la qualité de l'environnement, à la protection de la santé des personnes et à l'utilisation prudente et rationnelle des ressources naturelles.*

*Conformément à l'article 9 de la Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, la personne publique responsable du projet informera l'Ae de la façon dont son avis a été pris en considération dans le projet adopté.*

## Synthèse de l'avis

Combrit-Sainte-Marine, pôle d'hyper proximité de l'ouest Cornouaille en interrelations avec les communes de Pont-l'Abbé et de Quimper, est une presqu'île entourée et maillée d'une trame verte et bleue particulièrement riche du point de vue écologique, paysager et patrimonial. La commune, constituée de deux pôles urbains principaux que sont le bourg de Combrit d'une part et l'agglomération du port de Sainte-Marine d'autre part, projette son évolution sur les vingt prochaines années en planifiant un développement relativement maîtrisé de sa population et en recherchant la densification de l'urbanisation notamment de son centre bourg tout en préservant les espaces agro-naturels. Afin d'organiser son territoire en conséquence, elle souhaite réviser son plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme (PLU) au regard de ses objectifs.

Les documents produits sont riches et globalement de bonne qualité néanmoins certaines insuffisances viennent affaiblir l'évaluation environnementale conduite qui ne semble pas avoir suffisamment accompagné l'élaboration du projet de territoire. Celui-ci infléchit la tendance en matière de surfaces ouvertes à l'urbanisation, de densité voire d'habitat diffus, maintient les principales coupures d'urbanisation et préserve les grandes continuités écologiques. Toutefois certaines orientations portées dans le cadre de la révision ne concourent pas au développement d'une urbanisation suffisamment compacte et de qualité au regard des enjeux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain notamment.

Les orientations et prescriptions portées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le rapport de présentation en matière de trame urbaine (mixité sociale, typologie d'habitat, transition agro-naturelle, traitement des entrées de ville...) ne se trouvent pas assez bien retranscrites au travers des règlements et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont pourtant essentielles à un urbanisme maîtrisé et de qualité comme élément de garantie de la bonne prise en compte de l'environnement par les projets d'aménagement.

Le PLU s'avère trop discret sur les moyens et méthodes qui devront être développés pour assurer la réussite des objectifs affichés concernant les transports et le volet énergie.

En l'état, l'évaluation environnementale ne démontre pas complètement que le PLU est soutenable du point de vue de l'environnement, ni sa pleine capacité à maîtriser de façon efficace les effets environnementaux des projets qu'il encadre.

### **L'Ae recommande de :**

- ➔ **Réinterroger le projet de développement au regard de l'enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels et, en cohérence avec les intentions portées par le PADD, de tendre vers une consommation progressive et maîtrisée de l'espace.**
- ➔ **Conforter la prise en compte des continuités écologiques et des paysages.**
- ➔ **Compléter et d'approfondir l'évaluation en matière de gestion des eaux et de lever les doutes concernant la disponibilité et la préservation dans la durée de la ressource en eau.**

# Avis détaillé

## I – Présentation du projet et de son contexte

Située à l'ouest de la Cornouaille, sur la frange sud du Finistère entre le pays bigouden dont elle constitue la porte d'entrée, l'agglomération quimpéroise et le pays fouesnantais, la commune de Combrit s'étend sur 2 407 ha à l'interface entre terre, mer et estuaires. Elle constitue ainsi une presqu'île délimitée à l'ouest par l'anse du Pouldon (rivière de Pont-l'Abbé), à l'est par l'anse de Combrit et la rivière de l'Odet et au sud par l'anse de Bénodet de la baie de Concarneau.

Elle fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21/05/2015 qui fonde ses orientations et objectifs sur une gestion environnementale efficace à même de préserver le fonctionnement écologique et paysager du territoire tout en améliorant l'accessibilité et en structurant l'organisation des activités humaines afin d'en consolider l'identité économique et culturelle.

Membre de la communauté de communes du Pays bigouden sud, Combrit-Sainte-Marine est inclus dans la couronne périurbaine du pôle de Quimper.

Outre un maillage de liaisons douces intégré au réseau régional et départemental, sa position charnière a conduit au développement d'un réseau routier structurant d'axes stratégiques tels que les RD 785 (Penmarch / Quimper), 44 (Pont-l'Abbé / La Forêt-Fouesnant) et 144 (Ile Tudy / RD 785). Ce réseau routier d'intérêt régional et départemental supporte un trafic journalier important pour partie lié à une offre de transports collectifs limitée. La commune entretient ainsi des relations multiples avec les territoires voisins et la proximité des pôles d'emplois et de commerces de Quimper et de Pont-l'Abbé a conduit à l'accroissement des déplacements pendulaires.

Le territoire combritois, plateau agricole déclinant vers d'anciens marais poldérisés puis le littoral, présente un relief modéré mais assez profondément entaillé par un réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides) qui constitue un élément fortement structurant et, contrairement à la majeure partie des eaux littorales du secteur, en bon état écologique. Ce réseau se répartit entre les bassins versants des schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGEs) de l'Odet et Ouest Cornouaille approuvés respectivement les 02/02/2007 et 27/01/16 et dont les principaux enjeux identifiés portent sur la préservation de la qualité des eaux et des milieux aquatiques, la satisfaction des besoins en ressource en eau et des usages littoraux ainsi que sur une gestion intégrée des inondations fluviales et des submersions marines limitant l'exposition à ces risques naturels.

La localisation de Combrit soumet d'ailleurs la commune à un risque majeur de submersion marine<sup>1</sup> sur une superficie importante de son territoire, la vulnérabilité étant accrue en raison des faibles dimensions du cordon dunaire fragilisé par l'érosion marine. De plus, la sensibilité aux remontées de nappes, globalement faible, s'avère forte à très forte par endroits.

Le territoire communal se compose ainsi d'une mosaïque de milieux naturels assez bien interconnectés y compris avec les espaces périphériques qu'ils relient parfois. Quelques points de fragmentation ou de fragilisation liés à l'urbanisation et aux voiries existent toutefois. Cette trame verte et bleue, support d'un patrimoine naturel d'une riche biodiversité, constitue autant de sites et espaces d'une diversité remarquable tant du point de vue écologique que paysager tels que le polder et les zones humides, les vallons des ruisseaux de Kroas-Hent et du Corroac'h et de ses affluents, les rives de l'anse de Combrit et de l'Odet, les boisements du Cosquer et de Roscouré ainsi que la pointe de Combrit.

---

<sup>1</sup> Programme d'action de prévention des inondations (PAPI) validé le 13/12/11 et Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest Odet approuvé le 12/07/2016.

Cette richesse est reconnue au travers de diverses mesures d'identification, de protection ou de gestion existantes (ZNIEFF 1 et 2 ; zone Natura 2000 ; sites inscrits et classés ; terrains d'intervention du Conservatoire du littoral ou espaces naturels sensibles du Conseil départemental du Finistère ; réserve de chasse et de faune sauvage)<sup>2</sup> ou projetées (arrêtés préfectoraux de protection de biotope)<sup>3</sup>. La commune compte également le parc botanique de Cornouaille labellisé jardin remarquable.

Au vu de la qualité de son patrimoine architectural, urbain et paysager, la commune de Combrit s'est en outre dotée d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créée le 17/12/90 au niveau du port de Sainte-Marine et mène actuellement une réflexion en vue de la transformer en aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)<sup>4</sup>.

La commune est constituée de deux ensembles urbains significatifs que sont, d'une part, le bourg de Combrit (cœur ancien, habitat pavillonnaire, zones commerciales et d'activités, équipements publics) au croisement de plusieurs axes de communication et, d'autre part, Sainte-Marine (port, vieux-bourg, habitat balnéaire et pavillonnaire) développée au sud-est du territoire en bordure de l'Odet. Un certain nombre d'ensembles bâtis plus ou moins denses et d'habitats diffus ponctuent le reste du territoire.

Pôle d'hyper-proximité à l'échelle de l'ouest Cornouaille, la commune dispose d'un assez bon niveau d'équipements, de services et de commerces de proximité. Elle compte une zone d'activité communautaire et accueille différentes activités professionnelles (cultures marines, pêche) et de loisir ou de tourisme (pêche à pied, plaisance, sports nautiques) liées au littoral. Le tourisme représente le principal pilier de l'économie locale et contribue à son dynamisme.

Combrit connaît une très forte attractivité résidentielle et estivale. Sa population augmente progressivement depuis les années 70 notamment depuis les années 2000 avec une croissance démographique soutenue de l'ordre de 1,5 % / an en moyenne entre 1999 et 2013 (dont 2 % durant les cinq dernières années) pour atteindre 3 970 habitants aujourd'hui (la fréquentation pouvant aller jusqu'à 10 000 personnes en période estivale).

Avec une sur-représentation des propriétaires (83,5 %) dont une part conséquente de résidences secondaires (37 % du parc) et des logements de grande taille (64 %), peu de logements collectifs (5,6 %), et un très faible taux de logements sociaux (5,8 %), la commune de Combrit présente les caractéristiques d'une commune littorale en matière d'habitat.

La typologie du parc de logement est ainsi très peu diversifiée. Le taux de logements vacants reste stable et voisin d'un taux de vacance moyen (5%).

Suite à l'annulation par le tribunal administratif de Rennes le 16/12/2011 du précédent PLU approuvé le 21/02/2008, le conseil municipal de Combrit a prescrit la révision générale de son POS en PLU par délibération en date du 25 janvier 2012, afin de tenir compte des évolutions de son territoire et de celles de la réglementation et de traduire les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour les vingt prochaines années et ainsi de les mettre en œuvre à l'horizon 2035.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Combrit, débattu en conseil municipal le 20 mai 2015, s'appuie sur une volonté de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD cherche à poursuivre la croissance démographique tout en la modérant à 1,3 % par an et en favorisant la mixité sociale, générationnelle et urbaine.

La commune prévoit ainsi l'accueil d'environ 1 170 nouveaux habitants pour atteindre une

---

2 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 « Dunes de Kermor », « Le Corroac'h » et « Rivières de Pont-l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor » ou de type 2 « Vallée de l'Odet » ; Zone de protection spéciale « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » ; Sites inscrits « Anse de Combrit » et « Rives de l'Odet à Sainte-Marine » ou classés « Dune littorale et polder de Combrit et de l'île Tudy », « Ancien sémaphore », « parcelle dite l'Hermitage à Ménez Pentrez », « Rochers de Sainte-Marine à l'embouchure de l'Odet » ; réserve de chasse de Roscoué.

3 Arrêté préfectoral de protection de biotope « Anse de Combrit » en cours de finalisation et arrêté préfectoral de protection de biotope « Site de Kermor » en réflexion.

4 Dossier arrêté par délibération du 30/03/2015 et dispensé d'évaluation environnementale par arrêté portant décision de l'Ae en date du 15/09/2016. Suite à la publication le 08/07/2016 de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, les secteurs sauvegardés, les AVAP et les ZPPAUP sont transformés en sites patrimoniaux remarquables (SPR). [ndlr]

population de l'ordre de 5 140 personnes en 2035. Afin de répondre à cet objectif de croissance démographique, le PLU est calibré de manière à permettre la construction de 900 logements (soit 45 logements par an<sup>5</sup>) dont 552 pour l'accueil des nouveaux habitants en tenant compte d'un point mort<sup>6</sup> de 17,4 logements/an. Ce développement correspond à une consommation foncière de l'ordre de 45,4 ha dont environ 19 ha en extension urbaine, pour partie sur des terres agricoles, soit une densité moyenne de 19,5 logements/ha.

La commune souhaite dans le même temps conforter son niveau d'équipements, développer les activités existantes et renforcer son attractivité économique et commerciale. Le projet de PLU prévoit ainsi la consommation foncière de 3,68 ha dédiées aux activités économiques et une réserve foncière de 2,07 ha pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Enfin, le projet communal porte sur la préservation des espaces naturels et agricoles et de leurs continuités écologiques ainsi que sur la protection des paysages et des ressources.

## **II – Qualité de l'évaluation environnementale**

*L'évaluation environnementale d'un PLU accompagne la construction du document d'urbanisme et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration de manière à prendre en compte les effets qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement. Elle doit permettre de s'assurer que :*

- *le PLU répond aux critères de cohérence entre les différentes pièces du dossier et les différentes politiques exprimées,*
- *les orientations sont pertinentes au regard des enjeux environnementaux,*
- *les moyens auxquels il a recours sont efficaces pour que les projets soumis à ses dispositions prennent effectivement en compte les exigences environnementales retenues.*

### **Qualité formelle du dossier**

Au titre de l'évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation doit se référer à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. D'un point de vue formel, le dossier comporte tous les éléments liés à cette obligation réglementaire et les différentes pièces exposent de façon relativement détaillée et documentée l'ensemble des éléments d'information et les illustrent opportunément. Diverses dispositions graphiques complètent le plan de zonage facilitant la lecture des documents et l'appréhension des informations. Il s'agit des éléments bâtis ou naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, les liaisons douces, la limite des espaces proches du rivage et diverses prescriptions.

Le report graphique de la prescription relative à la marge de recul au titre de la loi Barnier devra être appliqué à toutes les zones concernées telles que le secteur Ai de Ty Robin. Il conviendrait de faciliter la lecture du plan concernant les noms de lieux et de prévoir le report graphique d'un secteur indicé ou d'une trame correspondant au périmètre de l'AVAP et renvoyant à son règlement qui sera à inclure au règlement écrit.

Afin de synthétiser l'information et d'en simplifier sa lecture, le règlement écrit pourrait utilement mentionner les prescriptions constructives relatives à l'isolement acoustique par rapport aux voies de circulation bruyantes et rappeler la prise en compte des OAP. Celles-ci pourraient opportunément être complétées par les prescriptions contenues dans le rapport de présentation concernant les plantations. Enfin, la pérennité des dispositions de ces OAP mériterait d'être assurée en les reportant au règlement graphique.

***L'Ae recommande de compléter le dossier afin d'en faciliter la lecture et d'en optimiser l'utilisation.***

---

5 Le programme local de l'habitat (PLH) du Pays bigouden sud prévoit 43 logements / an pour la commune de Combrit entre 2014 et 2019.

6 Le point mort mesure à posteriori la production de logements nécessaires à la stabilité démographique.

## **Qualité de l'analyse**

La présentation du contexte démographique, socio-économique, urbain, paysager et environnemental initial est suffisamment approfondie à l'échelle communale. Outre la préservation des secteurs à enjeux, la définition et l'appréciation du projet communal devront également davantage prendre en considération les éléments du diagnostic initial notamment concernant les problématiques identifiées par exemple en matière d'espaces naturels<sup>7</sup>.

Le bilan des dispositions du POS a été réalisé et les potentialités d'urbanisation (densification, renouvellement urbain, comblements de dents creuses...) ont été identifiées.

De même l'articulation du PLU avec les dispositions de la loi littoral et les orientations et objectifs définis par les autres documents de planification en matière d'aménagement du territoire [SCoT Ouest Cornouaille ; PLH du Pays bigouden sud], de gestion de l'eau [schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 ; SAGEs] ou de continuités écologiques [schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne] est détaillée.

L'Ae précise que les réponses qui seront apportées aux diverses observations formulées dans cet avis permettront de conforter cette analyse.

L'évaluation perd cependant sa dimension stratégique et structurante pour le projet de PLU en étant trop limitée au périmètre communal sans réelle prise en compte des liens fonctionnels de la ville avec les territoires limitrophes (mobilités, étalement urbain, développement économique, ressource en eau et capacité d'assainissement) ce qui ne permet pas d'apprécier de façon pertinente le fonctionnement actuel ni la cohérence du projet communal.

***L'Ae recommande de mieux prendre en compte les continuités avec les territoires limitrophes sur la base d'une analyse fonctionnelle au-delà des limites communales.***

Le dossier ne présente pas réellement de projets alternatifs. Les besoins ne sont pas suffisamment définis, ni les choix opérés justifiés du point de vue des enjeux environnementaux. L'évaluation mériterait par exemple d'être approfondie en ce qui concerne les hypothèses de croissance démographique qui, si elles sont explicitées ne sont pour autant pas suffisamment justifiées. L'efficacité des mesures prises en faveur de l'environnement, y compris au vu de la situation initiale (fragilisation de connexions écologiques par exemple) ou au regard de certains enjeux identifiés tels que la préservation des cours d'eau par la mise en place de zones tampon ou l'insertion paysagère à différentes échelles n'apparaît pas clairement démontrée. Quelques écarts apparaissent par ailleurs entre les ambitions présentées dans le PADD et leurs retranscriptions permettant leur mise en œuvre.

Cela peut fragiliser les choix retenus par la commune. Plusieurs d'entre eux, tels que le développement de l'urbanisation hors agglomération ou linéairement à des axes routiers importants, soulèvent d'ailleurs des interrogations quant à leur fondement et leur pertinence.

Les hypothèses de développement retenues devront être soutenables du point de vue de l'environnement et il conviendra de mieux démontrer leur adéquation avec les capacités d'accueil du territoire.

***L'Ae recommande d'approfondir, au vu des capacités d'accueil environnementales, l'analyse des solutions de substitution et d'étayer le scénario retenu pour fonder le projet de développement communal au sein du territoire.***

D'une manière générale, les différents secteurs ouverts à l'urbanisation font individuellement l'objet d'une analyse relativement pertinente de leurs impacts sur les espaces naturels mais les mesures, telles que présentées, relèvent le plus souvent de l'accompagnement et de la compensation et ne

---

<sup>7</sup> Renforcement de l'effet coupure des continuités écologiques par l'urbanisation linéaire (p. 87 rapport de présentation) ; fragilisation des connexions écologiques par l'urbanisation comme entre Kroas-Hent et Kéridreux (p.87 et 89 RP) ; points de pressions (dont le jardin botanique) sur le vallon de Kroas-Hent, axe privilégié de communication biologique (p. 90 RP) ; incidence de la qualité des franges urbaines nord du bourg sur la valeur patrimoniale des espaces boisés des rives de l'Odét (p. 116 RP).

sont que préconisées. L'analyse manque parfois d'une vision plus globale permettant d'apprécier pleinement la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre du PLU ce qui fait défaut à la qualité de l'évaluation.

***L'Ae recommande de procéder à une véritable évaluation environnementale, outil itératif d'aide à la décision et à la conception du projet de territoire pour démontrer la soutenabilité du projet du point de vue de l'environnement et de s'engager sur les mesures environnementales associées.***

### III – Prise en compte de l'environnement

#### ➔ **La préservation de la structure agro-naturelle et paysagère**

Les milieux et éléments naturels à protéger et mettre en valeur, tels que les vallées, les espaces remarquables et zones humides, les espaces boisés classés (EBC) ainsi que certains boisements, talus, haies ou sites naturels ou paysagers significatifs ont été identifiés.

Le plan de zonage présente une délimitation qui corrobore globalement celle de ces espaces en tenant compte de leur spécificité (secteurs N et Np<sup>8</sup>, trame zone humide et bocagère<sup>9</sup>). Il conviendra ponctuellement de parfaire la prise en compte des enjeux correspondants (classement en EBC des boisements de Kerboul et de l'alignement d'arbres de la Clarté<sup>10</sup> ; classement en N du site classé des rives de l'Odét).

Concernant les zones humides, le rapport de présentation devra être complété afin de justifier le choix des secteurs retenus après concertation, en précisant la méthodologie adoptée et l'indice de fiabilité.

Cette prise en compte participe à la promotion d'une bonne gestion des éléments naturels favorables à la préservation des paysages ainsi qu'à la biodiversité. Elle encourage, avec le maintien des coupures d'urbanisation, la préservation de la perméabilité écologique.

La préservation de la perméabilité écologique est cependant susceptible d'être remise en cause en cas de constructions et la délimitation de l'enveloppe urbaine<sup>11</sup> ainsi que les projets d'extension d'urbanisation reliant Kroas-Hent à Kéridreux s'opposent à ce principe.

Par ailleurs, l'identification graphique et réglementaire d'un sous-secteur spécifique aux coupures d'urbanisation permettrait d'assurer, notamment en zone agricole, les restrictions de constructibilité afférentes à ces espaces. De même, concernant la zone dédiée au parc botanique, il convient de revoir le règlement afin d'en limiter la constructibilité (notamment constructions exclusivement d'installations nécessaires à la gestion de l'activité et limitées au regard du bâti existant).

***L'Ae recommande, d'une manière générale, de conforter les mesures visant à préserver les connexions écologiques. Il s'agit plus particulièrement, d'exclure les secteurs d'extension de Kroas-Hent-Kéridreux voire du parc botanique de l'artificialisation ou, à défaut pour le parc botanique, de démontrer l'absence d'alternative et de s'assurer d'une prise en compte adaptée de l'environnement et de l'absence d'impact résiduel.***

À l'échelle des différents secteurs ouverts à l'urbanisation, il conviendra de démontrer la préservation pérenne des zones humides (maintien de l'ouverture du milieu et de son fonctionnement hydraulique) et, plus largement, d'explicitier la concordance entre les dispositions du plan (règlements, OAP) et la prise en compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. En outre l'analyse sectorielle des incidences sur l'environnement devra être complétée en intégrant le secteur du parc botanique, l'aire naturelle de stationnement du Pont vert (justification<sup>12</sup>, pertinence, impacts y compris indirects en termes de fréquentation des espaces

8 Zone N : secteurs à protéger (qualité de sites, de milieux naturels, de paysages ; intérêt écologique, esthétique ou historique...) ; zone Ns : espaces et milieux littoraux à préserver au titre des espaces remarquables.

9 Eléments du paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

10 Conformément aux réserves émises par la Commission départementale de la nature et des sites (CDNPS) du 29/03/2016.

11 Parcelle BN 41 et fond de parcelle BN 44.

12 Capacités de stationnement jugées suffisantes et satisfaisantes (p. 51 RP).

naturels) ainsi que les secteurs NL notamment en tête du vallon de Kroas-Hent.

***L'Ae recommande de conforter la prise en compte des espaces constitutifs de la trame naturelle et leurs fonctionnalités.***

### **➔ L'organisation d'une urbanisation compacte et de qualité**

Le projet de territoire présenté infléchit substantiellement la tendance en matière de surfaces ouvertes à l'urbanisation (51,18 ha soit 2,56 ha/an contre 5,66 ha/an entre 2003 et 2014) et de densité (19,5 logements/ha contre 10 logements/ha entre 2003 et 2014) et préserve les principales coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT.

Toutefois, malgré une recherche de privilégier le renouvellement urbain et de prioriser l'urbanisation et le développement des commerces de proximité au niveau du bourg, le projet de PLU autorise encore l'étalement urbain en caractérisant de village les ensembles bâtis d'habitat des secteurs de Kroas-Hent et de Kéridreux et en en permettant par là même leur extension.

L'ensemble de ces groupements d'habitats et lotissements plus récents moyennement denses, sans véritable organisation et déconnecté des agglomérations principales ne peut en effet être identifié comme une entité à part entière avec une organisation propre et « une vie sociale » réellement établie pouvant répondre aux critères d'identification définis par le SCoT.

En outre, le fait de vouloir créer une nouvelle centralité commerciale sur ce secteur est contraire à la volonté de maintenir et de renforcer les centralités commerciales existantes et notamment le bourg de Combrit et risque de mettre à mal les dispositions prises par ailleurs.

***L'Ae recommande, d'une part, de limiter l'enveloppe bâtie au plus près de l'existant en excluant par exemple des secteurs urbains les parcelles cadastrées BN 55 et BN 41 ainsi que les fonds de parcelles BN 44, BN 47 et BN 48 et, d'autre part, que ce secteur ne fasse l'objet d'aucune extension d'urbanisation.***

Le PLU permet par ailleurs l'implantation de nouvelles habitations dans plusieurs secteurs d'habitat diffus que sont Ty-Robin, Pen Ar Coat, Ty Rhu, Kergulan et Kerlec-Penker. Ce dernier, formé d'une dizaine d'habitations implantées de manière lâche et sans véritable organisation ne peut être considéré comme constitutif d'espace urbanisé et doit être classé en zone agricole sans autoriser de nouvelles habitations.

Le PLU identifie un nombre important (11) de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels sont autorisés les extensions mesurées et les annexes ainsi que de nouvelles installations. Il répertorie près de 140 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En cela, il contribue à conforter voire à accentuer le mitage du territoire.

L'habitat individuel très largement privilégié, la densité moyenne qui, bien qu'accrue, demeure relativement modérée et inférieure au minimum fixé par le SCoT<sup>13</sup>, la quasi-totalité des zones à urbaniser à court ou moyen terme (U ou 1AU) participent à la consommation foncière.

Une politique foncière ambitieuse, luttant contre la rétention foncière et favorisant la diversification des formes urbaines ainsi que le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des futures zones concourraient à accroître la densité et à prévenir la consommation foncière.

***L'Ae rappelle l'enjeu majeur et primordial de la limitation de consommation des espaces et l'obligation de démontrer que l'élaboration du PLU s'est bien faite en privilégiant systématiquement cet aspect.***

Ce développement de l'urbanisation impacte pour partie des espaces agricoles dont l'analyse de l'incidence est essentiellement basée sur la pérennité de l'exploitation (part concernée et âge de l'exploitant). Il conviendra de justifier l'exclusion de cette analyse des prairies permanentes et de

<sup>13</sup> Sur la base des préconisations du SCoT, la densité moyenne devrait atteindre au minimum 22 logements/ha (26,37 ha dans l'enveloppe urbaine avec une densité de 25 logements/ha et 19 hectares d'extension avec une densité de 18 logements/ha).

considérer, du point de vue de l'activité agricole, l'impact indirect dû au rapprochement de l'urbanisation (accessibilité, périmètres d'exclusion...).

***L'Ae recommande de compléter l'analyse des conséquences des projets d'extensions des zones urbaines sur les terres agricoles en prenant en considération leur valeur agronomique.***

Afin de compenser l'insuffisance du nombre de logements sociaux, le PLU met en place une servitude de mixité sociale (30%) pour les programmes ou opérations d'au moins 10 logements. Il prévoit, de plus, deux emplacements réservés affectés à de telles opérations. Un de ces deux emplacements se situe en continuité de l'enveloppe urbaine de Kroas-Hent qui ne peut pourtant s'étendre (cf supra), et en déconnexion du bourg, de ses services, de ses équipements et commerces, remet en cause la faisabilité de cette opération et sa pertinence. Par ailleurs, le rapport de présentation ne précise pas les délais de réalisation envisagés pour ces emplacements réservés.

***L'Ae recommande de conforter la volonté de la collectivité en matière de logements sociaux en recherchant un emplacement mieux adapté afin de pouvoir répondre aux enjeux de mixité sociale.***

Globalement, l'absence de prescription spécifique dans le règlement écrit concernant les secteurs bâtis identifiés comme étant à protéger, d'une part, ainsi que l'intégration urbaine et l'insertion paysagère de la future urbanisation (organisation des extensions, traitement des entrées de ville) entre autres au travers d'OAP assez succinctes, d'autre part, ne permettent pas de s'assurer de la préservation de la valeur paysagère et patrimoniale du territoire.

***L'Ae recommande de :***

- ➔ ***Compléter le règlement écrit par des dispositions propres à protéger le patrimoine bâti et d'affirmer la prise en considération d'une approche paysagère importante (orientations de la zone d'aménagement commerciale, maintien et affirmation de la vocation naturelle du carrefour du Lannou, intégration naturelle et harmonieuse aux espaces urbains existants des extensions...).***
- ➔ ***Renforcer fortement les OAP, essentielles à un urbanisme maîtrisé et de qualité, afin qu'elles constituent un véritable élément de garantie de la bonne prise en compte de l'environnement par les projets d'aménagement y compris commerciaux.***

#### ➔ **La gestion durable des ressources et des flux**

Concernant la prise en compte des risques naturels, le projet de PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser (AU) dans le périmètre réglementé au titre des risques de submersion marine, classe en N la majeure partie des zones couvertes par le PPRL, en particulier les plus fortement exposées, et retient parmi les critères de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'obligation d'être situé en dehors d'un secteur à risque naturel.

Si ce n'est le rappel dans le règlement écrit des différents secteurs concernés des dispositions réglementaires relatives au risque de submersion marine, l'analyse ne porte cependant pas sur les secteurs NL<sup>14</sup> et surtout sur le projet de reconversion vers de l'habitat et des activités économiques de l'ancien village de vacance de Kerloc'h Gwen (Nih<sup>15</sup>) pour partie soumis au risque de submersion marine. Elle n'inclut pas davantage la question des remontées de nappe.

En matière de gestion des eaux pluviales, l'évaluation se limite à mentionner l'élaboration, en parallèle du PLU, d'un schéma directeur des eaux pluviales sans en apprécier la pertinence.

Il convient cependant de considérer que ce schéma privilégie, après étude de sol, pour toute

14 Secteurs correspondant aux installations et équipements léger de sport, de loisir et d'ouverture au public.

15 STECAL dans lesquels sont autorisés, l'adaptation, l'extension et le changement de destination des constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de services et d'hôtellerie, en zone naturelle.

nouvelle opération une gestion alternative au plus près du sol (infiltration à la parcelle) pour corriger les désordres révélés en situation actuelle tout en prenant en compte l'urbanisation future. Ces choix participent à réduire le volume d'eau rejeté dans le réseau et seront favorables à la qualité des eaux dont celles des zones de baignade.

L'évaluation démontre par ailleurs, sur la base de l'actualisation de l'étude du zonage d'assainissement, que, y compris en période estivale, les capacités épuratoires résiduelles (organique et hydraulique) de la station d'épuration intercommunale de Combrit-Ile-Tudy, permettent le traitement des nouveaux secteurs constructibles prévus au PLU. Seul un secteur à urbaniser (1 AUHc), en extension de Kroas-Hent-Kéridreux<sup>16</sup>, ne sera pas desservi par le réseau collectif mais présente un sol dont l'aptitude est compatible avec l'assainissement individuel par la mise en place d'un dispositif d'infiltration.

Le projet de développement de la commune de l'Ile-Tudy devra être pris en considération afin de fiabiliser les résultats et de confirmer la capacité de la station d'épuration.

Le rapport de présentation ne fait pas état de l'approvisionnement en eau potable notamment en période estivale et ne précise pas si la commune sera en mesure de répondre à la demande au regard du développement de la population envisagée.

Or au vu de la vulnérabilité du service du fait de l'insécurité relative au mode d'approvisionnement qui dépend d'une seule ressource (l'usine de Bringall à Pont-l'Abbé alimente l'ensemble de la communauté de communes du Pays bigouden sud), le PLU devra analyser et prendre en compte les capacités d'alimentation de la commune et les ressources en eau à mobiliser pour les besoins futurs.

***L'Ae recommande de compléter l'évaluation concernant les risques naturels et la gestion de la ressource en eau et de conforter l'appréciation de la capacité de traitement de l'assainissement collectif.***

Le recours aux modes de déplacement alternatifs à l'échelle de la commune favorisé par le réseau de circuits inscrits au vélo-route et la création de liaisons douces est susceptible de participer à la prévention des émissions de gaz à effet de serre. Les dispositions générales des OAP incitent à l'usage de matériaux recyclables et non polluants, à une conception bioclimatique ainsi qu'à la mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables. Toutefois, les OAP comme le règlement littéral, qui porte essentiellement sur l'autorisation des dispositifs d'énergies renouvelables, ne proposent aucun objectif de consommation d'énergie ou de développement des énergies renouvelables, même indicatifs, ce qui encouragerait davantage à la recherche de performances énergétiques plus élevées. La portée de ces mesures apparaît limitée, en particulier au vu de l'étalement urbain évoqué supra.

***L'Ae recommande de renforcer l'efficacité du PLU en étant plus incitatif et en favorisant davantage le développement et l'usage des transports en commun et des modes de déplacement alternatifs aux échelles communale et intercommunale.***

Fait à Rennes le 06 avril 2017  
La présidente de la MRAe de Bretagne



Françoise GADBIN

---

16 Cf observations et recommandation p. 9 du présent avis.