

# Révision allégée n°3 du PLU de Plonéour-Lanvern

Compte rendu de la réunion d'examen conjoint - 04/06/2025

## Personnes présentes :

Nicolas Rouxel – Chargé de mission PLUI-H - CCHPB  
Olivier Caroff – Chambre d'Agriculture  
Céline Piccolo – DDTM 29 (stagiaire)  
Valérie Burel – Chargé d'études planification - DDTM 29  
Nathalie Bodéré Le Lay – chef unité planification – DDTM 29  
Josiane Kerloch – Maire de Plonéour-Lanvern  
Thierry Josse – DGS Plonéour Lanvern

François Boulland - Bureau d'études  
Catherine Thause – Cheffe d'antenne - CD 29  
Enrique Perez – responsable DTD - CCPBS  
Karine Fauconier – technicienne eau - CCPBS  
Yannick le Moigne – Président du SIOCA  
Yves Le Guellec – Vice-Président - CCHPB

## Objets de la réunion

Présentation du projet de révision allégée n°3 du PLU de Plonéour et examen conjoint des PPA.

## Éléments présentés

La révision allégée n°3 du PLU de Plonéour-Lanvern porte sur le hameau de Kervahut, situé en bordure de la retenue d'eau du Moulin Neuf. L'objectif principal est de permettre la reconversion de ce site rural en un centre d'art contemporain géré par le fonds de dotation « Kervahut », comprenant une halle d'exposition, des logements pour artistes en résidence, et des équipements de restauration. Pour cela, un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) de 10 085 m<sup>2</sup> est créé, remplaçant une partie de zone agricole (A) et naturelle (N). Les dispositions réglementaires du PLU sont modifiées en conséquence (limite d'emprise au sol à 1 800 m<sup>2</sup> (bâti existants compris), hauteur maximale des constructions fixée à 12 m, sous-destinations limitées aux salles d'art et de spectacle, hébergement et restauration.

Sur le plan environnemental, ce projet présente plusieurs enjeux majeurs. D'une part, il se situe à proximité immédiate de la retenue d'eau du Moulin Neuf, identifiée comme réserve d'eau potable et réservoir de biodiversité dans la trame verte et bleue. Le site comporte aussi une forte valeur paysagère.

## Avis des personnes publiques associées

**CCPBS (personne publique concertée) :** Il est précisé que des négociations ont eu lieu avec le propriétaire pour la rétrocession d'une bande en périmètre de protection rapprochée 1 pour partie. Cette bande pourrait faire l'objet de plantation de bocage supplémentaire, afin de limiter le ruissellement vers la retenue.

Il est aussi souligné que bien que les abords du plan d'eau ne fassent pas l'objet de protections spécifiques (en dehors de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de captage) des espèces remarquables patrimoniales (rainette verte) peuvent être présentes sur les abords du site. L'approche écologique se limite à la cartographie des milieux (conservatoire botanique de Brest). Des compléments d'informations pourraient être transmis dans le cadre d'inventaire bocager à l'initiative du syndicat Ouest Co.

D'autre part, l'eau reste un enjeu très fort (création de réserves de pêche). Le projet s'inscrit au contact d'un milieu très sensible notamment sur la question de l'accueil du public. Cela ramène à la question de l'assainissement et de son dimensionnement / sa mise aux normes lié à la présence plus ou moins appuyée d'un public (résidence d'artiste et accueil des visiteurs). Il convient de s'assurer que la capacité de l'infrastructure sera suffisante. Dans le cadre du STECAL, l'emprise au sol maximale autorisée doit être limitée au projet pour éviter un potentiel de développement trop important au regard de la sensibilité du site.

D'un point de vue artistique, ce projet relève d'un véritable intérêt pour le territoire.

**SIOCA :** Vigilance quant au devenir du site à l'avenir. Si pour des raisons économiques, la propriété change, il faut être limitatif dès à présent. A la fois dans le règlement et dans l'OAP. **Le SIOCA émet un avis favorable**, avec de fortes vigilances en matière d'intégration environnementale et gestion des eaux pluviales et usées. Il est rappelé que ce projet a fait l'objet de discussions en commission au sujet de son intégration à l'environnement. Il est probable qu'en s'appuyant sur le futur SCoT, c'est un avis défavorable qui aurait été privilégié. Ce type de projet n'est pas permis par exemple en commune littorale et dans un souci d'équilibre territorial, il convient d'être équitables.

**DDTM : Avis très réservé** sur le projet concernant notamment les forts enjeux environnementaux. Dans ce cadre, nécessité de prévoir un diagnostic faune compte tenu de la sensibilité du site (réservoir de biodiversité). Des questions sont posées sur la gestion des flux et des activités qui seront développées sur le site. Le dossier présenté ne permet pas non plus d'appréhender les risques potentiels concernant la ressource et la qualité des eaux alors que le projet de STECAL est situé en périmètre rapproché de protection de captage.

Pour rappel, tout STECAL doit avant tout préserver le caractère naturel ou agricole. Il est donc nécessaire de limiter la surface du STECAL et fixer les conditions, de hauteur, de densité dans le règlement. Actuellement, la surface de 10 085 m<sup>2</sup> est trop importante et les règles proposées sont trop permissives. En plus des OAP préconisées, il y a nécessité travailler le règlement afin de mieux encadrer ce qui pourrait être construit/aménagé.

Comme évoqué précédemment, il s'agit d'une future activité impactante. De plus, la notion de création d'une nouvelle activité sur le secteur peut avoir pour conséquence un avis sans doute défavorable de la CDPENAF qui privilégie la création de STECAL pour des activités déjà présentes. Les STECAL doivent demeurer l'exception. Dans le PLU actuel les justifications sur ces secteurs restent minces. Il est souligné le caractère exceptionnel et limité des STECAL sur une commune qui en compte déjà 8 et qui souhaite en rajouter 3 autres.

**La chambre d'Agriculture émet un avis défavorable.** Elle est surprise sur le choix zonage car historiquement siège d'exploitation, peut être réhabilité et la vocation agricole reste très récente. Il est encore possible d'imaginer un autre type d'agriculture sur ce secteur. Parcelle pâturée jusqu'à l'acquisition par le fonds. La CCPBS précise qu'autour du plan d'eau, il existe système d'abreuvoir. Dans l'absolu, le terrain pourrait repasser en agricole, mais il n'y pas de bail. La chambre d'agriculture rejoint l'avis de la DDTM sur le caractère exceptionnel des STECAL.