

DEPARTEMENT du FINISTÈRE

Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden

**Enquête publique relative aux projets de modification n°1
et des révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 du PLU de la
commune de
Plonéour-Lanvern**



Arrêté de Madame la Présidente de la CCHPB n° 2025-240
Dossier E 25000174 /35

Dates de l'enquête :
du 07 octobre 2025 à 9h au 05 novembre 2025 à 17h30

Partie 2 : Conclusions et Avis

Commissaire enquêteur : Béatrice Vittoz

Table des matières

1	Rappel de l'enquête.....	4
1.1	Note liminaire.....	4
1.2	Contexte	4
1.3	Objet de l'enquête.....	4
1.4	Déroulement de l'enquête	5
1.5	Bilan des observations.....	6
1.5.1	Bilan comptable des observations.....	6
1.5.2	Synthèse par thèmes	6
2	Observations formulées dans le cadre de l'enquête	6
2.1	Modification n° 1.....	7
2.1.1	Evolution de zonage secteur de Mariano.....	7
2.1.2	Evolution de zonage des secteurs « Ad » sur Stang ar Bacol	8
2.1.3	Changements de destination.....	11
2.1.4	Prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux.....	13
2.1.5	Modification des règles sur les marges de recul et les clôtures et les règles de stationnement	13
2.2	Révision allégée n°1 : Kériforn.....	14
2.3	Révision allégée n°2 : Route de Tréogat.....	15
2.4	Révision allégée n°3 : Kervahut	15
2.5	Révision allégée n°4 : Le Hellès	24
2.6	Questions diverses	27
2.7	Observations du commissaire enquêteur	29
3	Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du PLU de la commune de Plonéour-Lanvern	33
4	Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°1 du PLU : Kériforn	36
5	Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°2 du PLU de Plonéour-Lanvern : route de Tréogat	37
6	Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°3 du PLU de Plonéour-Lanvern : Kervahut.....	38
7	Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°4 du PLU de Plonéour-Lanvern : secteur du Hellès.....	41

1 Rappel de l'enquête

1.1 Note liminaire

Cette enquête publique a pour objets cinq procédures, une modification et quatre révisions allégées du PLU de Plonéour-Lanvern. Afin d'éviter les redondances et pour une meilleure lisibilité il n'y aura que les conclusions et avis pour chaque projet qui seront traités individuellement.

1.2 Contexte

Plonéour-Lanvern est une commune du département du Finistère. C'est la commune la plus étendue du pays Bigouden. Elle compte 6 403 habitants (recensement de 2022).

Le PLU de Plonéour-Lanvern a été approuvé le 01 février 2022. Depuis le 1^{er} septembre 2024, la compétence de la commune de Plonéour-Lanvern en matière de documents d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB).).

1.3 Objet de l'enquête

Par délibération en date du 04 mars 2025 le conseil communautaire de la CCHPB a décidé de mener à terme les cinq procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, et s'en remettant aux modalités de concertation fixées par délibération du conseil municipal de Plonéour-Lanvern dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024. L'arrêté n° 2025.240, de la Présidente de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden, en date du 05 septembre 2025 a prescrit la mise à l'enquête publique des projets de modification n°1 et de révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 du PLU de la commune de Plonéour-Lanvern.

Cette enquête publique dite « unique » a pour objet :

➤ La modification n° 1 du PLU

Après deux ans d'application de son PLU la municipalité a décidé d'opérer plusieurs modifications du volet réglementaire du document en conformité avec les dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme. Cette procédure se justifie dans la mesure où les changements apportés n'ont pas d'incidences sur l'économie générale du PADD.

La modification envisagée porte sur plusieurs objets :

1. Evolution du zonage sur le secteur de Mariano pour permettre notamment la construction de logements et encadrer des infrastructures publiques. Ce secteur est essentiellement en zone UL et le changement n'implique pas de suppression de zones agricoles ou naturelles bien que le site comporte des atouts écologiques et paysagers.
2. Evolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad3 sur Stang ar Bacol et suppression d'une zone Ad3en zone naturelle. Ce changement de zonage vise à répondre à des besoins de dépôt de matière inerte sur un terrain déjà fléché pour ça dans le passé.
3. Mise en place de changements de destination sur des anciens bâtis en milieu agricole dans les hameaux de Crénat Vraz, Quélordan, Kergambaé Vraz et Trégalet.
4. L'ajout d'une prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre bourg.
5. Modification des règles sur les marges de recul, les clôtures et les stationnements.

➤ La révision allégée n°1 du PLU

Cette révision consiste sur le secteur de Kériforn à réduire une zone N au bénéfice de nouveaux droits à construire sur un secteur proche de la centralité.

➤ La révision allégée n° 2 du PLU

Le propriétaire du garage Citroën sur la route de Tréogat souhaite réaliser une extension du bâtiment existant, son entreprise est située en zone A ce qui ne lui permet de réaliser cette opération. La révision envisagée vise à réduire la zone A au bénéfice de nouveaux droits à construire par l'intermédiaire de la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) permettant ainsi à l'activité existante de s'agrandir dans des proportions raisonnables.

➤ *La révision allégée n°3 du PLU*

Un diagnostic culturel réalisé en 2024 à l'échelle du pays bigouden a révélé le manque d'infrastructures dédiées aux arts visuels. Les représentants du fond de dotation « Kervahut » souhaitent répondre à ce manque en proposant un espace dédié à l'art contemporain sur le territoire, au hameau de Kervahut. Cette ambition aura pour conséquence la réduction des zones A et N au bénéfice de nouveaux droits à construire. Ils seront encadrés par la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) ce qui permettra les aménagements prévus.

➤ *La révision allégée n° 4 du PLU*

La municipalité a la volonté de permettre un développement maîtrisé sur le hameau du Hellès classé en zone agricole (A) en mobilisant les dents creuses existantes au sein du tissu urbain. Ce qui se fera par la création d'un nouveau secteur Ah (STECAL de 2,34 ha).

1.4 Déroulement de l'enquête

Le 05 août 2025, la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, a désigné Madame Béatrice Vittoz, afin de conduire l'enquête publique unique sur le projet de Modification n°1 et des Révisions Allégées n°1, 2, 3 et 4 du PLU de la commune de Plonéour-Lanvern.

En concertation avec la CCHPB et la mairie de Plonéour-Lanvern, les dates de l'enquête et celles des permanences arrêtées sont les suivantes :

- Enquête du 07 octobre au 05 novembre 2025.
- 5 permanences en mairie de Plonéour-Lanvern :
 - Mardi 07 octobre 2025 de 09h00 à 12h00
 - Lundi 13 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
 - Samedi 18 octobre 2025 de 09h00 à 12h00
 - Vendredi 31 octobre 2025 de 16h00 à 19h00
 - Mardi 05 novembre 2025 de 14h00 à 17h30

L'arrêté n°2025.240, prescrivant l'ouverture de l'enquête est signé le 05 septembre 2025, l'avis d'enquête est publié les 19 septembre 2025 et 10 octobre 2025 dans, le Télégramme et Ouest France.

L'affichage a été réalisé sur tous les lieux concernés par les procédures et dans des endroits stratégiques de la commune, ainsi qu'à la mairie de Plonéour-Lanvern et au siège de la Communauté de Communes à Pouldreuzic.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la CCHPB et de la mairie de Plonéour-Lanvern.

J'ai tenu 5 permanences, toutes dans le même lieu à savoir la mairie de Plonéour-Lanvern. Durant les permanences j'ai reçu 62 personnes, 5 personnes se sont déplacées hors permanences, pour consulter le dossier ou déposer une observation. Malheureusement aucun comptage n'a été mis en place pour connaître le nombre de visites sur l'adresse dédiée à l'enquête publique sur le site de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden.

La fréquentation des permanences a été importante. Cependant, les conditions matérielles m'ont permis d'écouter et de renseigner le public. Aucun incident, n'a été déploré

L'enquête est close le 05 novembre 2025 à 17h30.

Le 13 novembre 2025, le procès-verbal de synthèse est remis, à la mairie de Plonéour-Lanvern en présence de M. Nicolas ROUXEL chargé de mission PLUIH de la CCHPB ; M. François BOULLAND bureau d'étude, Mme Sandra PEREIRA adjointe à l'urbanisme et M. Thierry JOSSE DGS de la mairie de Plonéour-Lanvern.

Le mémoire en réponse m'est envoyé par courriel le jeudi 27 novembre 2025.

1.5 Bilan des observations

1.5.1 Bilan comptable des observations

Au total, 50 contributions ont généré 90 observations. Elles émanent de principalement de particuliers.

11 dans le registre, 14 en courriers déposés en permanence, ou reçus par voie postale, 24 sur l'adresse mail dédiée sur le site de la CCHPB.

Un courrier, émanant, de Madame Célia BEST, arrivé le 6 novembre 2025, est hors délai.

Il y a parmi ces observations quelques doublons, certains contributeurs ayant à la fois déposé leurs observations par mail ou sur le registre, puis les ayant ensuite renvoyées ou complétées.

Au total, 50 contributions ont généré 90 observations. Elles émanent de principalement de particuliers.

11 dans le registre, 14 en courriers déposés en permanence, ou reçus par voie postale, 24 sur l'adresse mail dédiée sur le site de la CCHPB.

Un courrier, émanant, de Madame Célia BEST, arrivé le 6 novembre 2025, est hors délai.

Il y a parmi ces observations quelques doublons, certains contributeurs ayant à la fois déposé leurs observations par mail ou sur le registre, puis les ayant ensuite renvoyées ou complétées.

1.5.2 Synthèse par thèmes

J'ai classé les observations selon les thématiques les plus souvent abordées. Chaque thématique a été déclinée en sous-thèmes.

THEMATIQUES	SOUS-THEMES
Hors-sujet	
Modif n°1 : Mariano	Problématique du remblaiement Choix de la destination
Modif n°1 : Stang ar Bacol	Pollution antérieure du site Sur les déchets Trafic routier- Fréquence Autres
Modif n°1 : Changement de destination	Global Qélordon Créniat Vras
Révision Allégée n°1 : Kériforn	Augmentation de zonage Autre accès à la parcelle YK 586
Révision Allégée n°2 : Route de Tréogat	Satisfaction
Révision Allégée n°3 : Kervahut	Proximité du réservoir de Moulin Neuf Emprise du projet Règlement écrit Intérêt du projet Respect de l'environnement Faiblesse évaluation environnementale Autres
Révision Allégée n°4 : Le Hellès	Manque de réseau Préservation des zones A Illégalité du déclassement- maintien en zone UHb Intégration dans le STCAL Autres
Généralités	Questions diverses

2 Observations formulées dans le cadre de l'enquête

L'essentiel des observations portent sur les procédures mises à l'enquête cependant quelques observations sont hors sujets elles sont au nombre de 7 (dont une en doublon), elles concernent soit des changements de destination soit des changements de zonage. Les requérants ont tous été redirigés vers la CCCHPB, au siège

de laquelle des cahiers de doléances sont ouverts en vue du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Observations hors sujet

P-LANV-C-001 Arnaud et Valérie DOUGUET Parcelle YN 62 demande un changement de destination. (10 pièces jointes)

P-LANV-C-002 TCHING PIOU Sabrina Changement de zonage de la parcelle XB152. (6 pièces jointes)

P-LANV-R-005 Famille SAUTREUIL DEVOUGE Demande un changement de zonage pour un terrain n°344, en doublon avec le courrier C5 enregistré le 31/10/25

P-LANV-C-005 Famille SAUTREUIL DEVOUGE Doublon avec l'observation R5 déposée dans le registre le 27/10/2025

P-LANV-@-003 Isabelle MILLELIRI-Michèle ROLLAND-Corinne QUENET Demande un changement de zonage pour les parcelles AB 224, 85, 226 et A124 classées en zone 2AU,

P-LANV-@-005 Christiane PITON Demande un changement de destination pour deux bâtiments

Réponse de la CCHPB : Demande à prendre dans le cadre de la concertation préalable sur le PLUi

Appréciation du commissaire enquêteur : Toutes ces demandes sont hors sujet de la présente enquête

Les autres observations ont fait l'objet de synthèses regroupées par thématiques elles-mêmes divisées en sous-thèmes. Au regard de chacune des procédures, ont été repris les avis des personnes publiques, les questions du commissaire enquêteur et les réponses apportées par la CCHPB, parfois synthétisées, pour faciliter la lecture. Ils sont suivis des appréciations du commissaire enquêteur. La CCHPB n'a pas apporté de réponses aux avis des personnes publiques associées.

2.1 Modification n° 1

2.1.1 Evolution de zonage secteur de Mariano

Thématique du remblaiement

P-LANV-C-012 Joëlle KERSUAL : Peut-on construire sur des anciens remblais non stabilisés et suivant quelles préconisations ?

P-LANV-@-015 Michel CANEVET : Rappelle que sur le secteur de Mariano, même si une évolution du zonage paraît justifiée, la partie dédiée à l'urbanisation a fait l'objet d'un vaste remblaiement et ne semble donc pas la partie la plus appropriée pour y édifier des bâtiments, une forte pente subsiste sur la partie Nord de la parcelle.

Réponse de la CCHPB : Les remblais ne constituent pas un caractère rédhibitoire à la constructibilité d'un terrain même si des études de sols préalables seront sans doute nécessaires pour les porteurs de projet. Les futurs espaces à vocation résidentielle ne sont pas concernés par les fortes pentes.

Thématique du choix de la destination

P-LANV-C-012 Joëlle KERSUAL : De par sa situation proximité des écoles du centre-bourg et de l'EPHAD ce terrain pourrait avoir une autre destination.

Réponse de la CCHPB : Les orientations projetées sur ce terrain sont multiples : le projet résidentiel n'occupe qu'une partie de la zone qui aura aussi une vocation de loisir (jeux pour enfant, jardin partagés, maintien des terrains de tennis. Ces choix se justifient dans un souci de maintenir des espaces de rencontre et récréatifs pour le voisinage, en particulier à destination d'un public jeune mais aussi les personnes âgées qui peuvent y trouver un espace de promenade.

Avis de la DDTM : Elle rappelle que lors de la précédente approbation il avait été relevé un excès de zone UL sur la commune. L'OAP réalisée pour le développement résidentiel sur ce secteur indique que l'objectif poursuivi sera d'environ douze logements minimum sur une base de 17 logements/ha. Cette programmation est en contradiction avec l'intégration de ce secteur dans l'enveloppe urbaine de la commune et les règles de densités déterminées dans le PLU opposable (base de 25 logements/ha pour le pôle urbain). Il faut justifier que le développement urbain depuis l'approbation du PLU respecte bien les densités moyennes demandées par le SCoT.

Avis du SIOCA : Il relève que l'augmentation du potentiel densifiable pourrait être réhaussé au regard des objectifs du SCoT

Appréciation du commissaire enquêteur : La CCHPB réaffirme sa volonté de maintenir une zone de loisirs sur le secteur, en effet sur 2,4 hectares (24 000 m²) seuls 7 137 m² seront dédiés à la construction de logements. « Le site de Mariano se situe sur une interface entre l'urbain et les espaces naturels et agricoles » en contrebas au Nord se déploient des espaces boisés classés en A et N. Lors d'une visite sur le site j'ai pu observer que les terrains de l'ancien camping en partie arboré, assuraient une certaine continuité avec ces espaces boisés. Le site sert de promenade pour les habitants de la commune, il se trouve dans un quartier pavillonnaire avec des logements implantés sur de grandes parcelles.

L'une des orientations du SCoT pour la trame verte et bleue préconise de préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces « tampons » non bâtis assurant la transition avec les espaces urbains proches. L'argumentaire de compatibilité, développé dans l'articulation avec les objectifs du SCoT, souligne que « le caractère arboré du site sa proximité à un corridor écologique secondaire et sa position en frange urbaine du bourg imposent d'envisager un maintien de cette trame verte pour des raisons écologiques et paysagères. » Dans la réponse à une de mes observations (cf page) la CCHPB confirme « ses ambitions de maintenir une partie de ces boisements à travers les OAP ainsi que de prévoir des replantations sur la partie Est s'inscrivant dans cette démarche de poursuivre cette continuité verte jusqu'à dans le bourg ».

Les avis de la DDTM et du SIOCA, bien qu'ils se réfèrent aussi au SCoT, semblent antinomiques avec cette orientation. Densifier l'habitat, tel que préconisé, pourrait être préjudiciable à la qualité du site en tant qu'espace tampon entre la zone urbaine et les espaces naturels et agricoles.

2.1.2 Evolution de zonage des secteurs « Ad » sur Stang ar Bacol

Thématique : Pollution antérieure du site

P-LANV-R-011 M. et Mme BOLZER : Se demandent comment il est possible de mettre des déchets inertes sur une ancienne décharge qui a déjà été comblée par ajout de terres argileuses. Ne pas traiter les déchets existants qui se trouvent dessous est un non-sens.

P-LANV-C-014 Régis ROUFFET : Le courrier se présente sous forme d'une pétition signée par 23 personnes. Est-il prévu de dépolluer le site, suite à l'usage précédent de ce lieu comme décharge ? Pouvez-vous nous renseigner sur la nature de ces déchets précédemment enfouis ?

P-LANV-C-012 Joëlle KERSUAL : Cet espace a été autrefois une décharge publique où étaient brûlés sans tri tous les déchets ménagers de la commune. Des déchets plus sensibles de déconstruction d'ordinateurs étaient jetés là sans autorisation. L'entreprise de l'époque s'est ainsi débarrassée de déchets contenant des métaux rares et des matières polluantes. Pour finir la mairie avait recouvert le site d'une couche de terre ne permettant plus d'évaluer la pollution. Est-ce qu'un sondage des sols a été réalisé pour évaluer cette pollution ? Et quid des écoulements vers le ruisseau de Creac'h Ru qui coule directement dans la réserve d'eau du pays bigouden ? Il faudra d'abord dépolluer avant de commencer à exploiter le site.

Réponse de la CCHPB : La dépollution du site n'est pas envisagée sur ce site. Il n'est en effet pas inscrit dans le référentiel des sites BASIAS (Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ni SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) qui recensent les sites faisant l'objet de pollutions avérées ou suspectées nécessitant une vigilance particulière en cas de changement d'usage.

L'extension du site ne se fait que sur l'emprise des remblais existants sans empiéter sur des espaces de production agricoles. A l'inverse, la zone AD1 actuelle rogne en partie des parcelles agricoles.

P-LANV-@-015 Michel CANEVET : Rappelle que la zone AD1 correspond à une ancienne décharge qui a été réhabilitée et recouverte d'un matériau argileux afin d'éviter les infiltrations d'eau. L'extension du site se fait sur un terrain agricole réduisant ainsi sa surface.

Réponse de la CCHPB : Il convient de rappeler que la création d'un espace de dépôt de déchets inertes relève du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement. Le projet devra faire l'objet d'un dossier d'autorisation d'exploitation auprès de la DREAL afin d'obtenir une autorisation préfectorale. Dans le cadre de cette demande d'autorisation, le porteur de projet s'attachera à décrire l'état initial du site, notamment ses caractéristiques géologiques et hydrogéologiques, et plus largement à analyser les effets directs et indirects, temporaires et permanents de l'installation sur l'environnement (voir article R.541-66 du Code de l'Environnement).

Appréciation du commissaire enquêteur : Plusieurs personnes venues en permanence on fait état de déversements de déchets polluants voir toxiques durant la première exploitation du site. Site qui était à l'époque la décharge communale où semble-t-il il n'y avait pas de contrôle des déversements effectués. Pour rappel les déchets ont été stockés sur le bassin versant allant à Moulin Neuf (réservoir d'eau potable pour le pays bigouden).

Donc, même si le site n'est pas inscrit dans le référentiel des sites BASIAS (Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) un doute subsiste. Une vigilance particulière semble nécessaire, avec l'obligation de faire au préalable une étude du sol en profondeur avant toute nouvelle autorisation d'exploitation.

Thématique : sur les déchets

P-LANV-C-003 Christophe et Véronique VINCENT : Demandent la nature exacte des déchets prévus et quel sera leur niveau de dangerosité pour l'environnement et les habitants proches ?

P-LANV-C-003 Christophe et Véronique VINCENT : Demandent comment le stockage des déchets sera possible sur un terrain plat ? S'il s'agit d'énormes monticules, l'aspect visuel ne dégradera-t-il pas l'environnement du hameau tout proche ?

P-LANV-C-012 Joëlle KERSUAL : Le volume des déchets modifiera le relief du secteur, jusqu'à quelle hauteur ce site sera utilisé ? Comment a été dessinée cette zone ? Elle ne prend pas en compte la totalité de l'ancienne décharge et grignote une partie du champ agricole mitoyen.

P-LANV-C-014 Régis ROUFFET Le terrain étant plat, comment le stockage des déchets sera possible ? S'il s'agit d'énormes monticules, l'aspect visuel ne dégradera-t-il pas l'environnement du hameau tout proche ? Quelle sera la nature de tous les déchets prévus ? Quelle sera leur niveau de dangerosité pour l'environnement et les habitants proches ?

Réponse de la CCHPB : Concernant l'impact sur les environnements bâtis proches, les premières habitations sont situées à environ 270 mètres avec plusieurs écrans boisés qui sont protégés au PLU donc une atténuation des covisibilités qui resteront largement limitées.

Concernant le projet d'unité de stockage, celui-ci relèvera du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement. Il devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation auprès de la DREAL afin d'obtenir une autorisation préfectorale. C'est dans le cadre de cette demande d'autorisation que les points relatifs à la nature des déchets et la fréquence des déversements, et plus largement l'analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents de l'installation sur l'environnement, seront étudiés (voir article R.541-66 du Code de l'Environnement). Cependant au regard des surfaces engagées, la concrétisation d'un tel projet devrait rester à une échelle limitée.

Il convient de rappeler que dans le PLU opposable, une zone AD3 est effective sur un périmètre nettement plus large (près de 2 hectares) et plus proche du hameau de Stang ar Bacol (environ 80 m des habitations les plus proches). Dans le cadre de la modification, ce zonage serait supprimé et rétabli en zone naturelle en guise de compensation.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'inquiétude des riverains est toute légitime dans la mesure où le nouveau secteur Ad3 est une ancienne décharge où les possibilités d'enfouissement pourraient être invisibles.

D'autre part, il ne faut pas perdre de vue que l'ancienne zone Ad3 rétablie en zone naturelle et présentée comme une mesure de compensation, est, depuis l'approbation du PLU en 2022 concernée par une protection d'espace boisé classé rendant impossible tout défrichement de la zone et, par là même la rendant inutilisable à la fonction de stockage

Thématique : Trafic routier – Fréquence

P-LANV-C-003 Christophe et Véronique VINCENT : Demandent : par quels types de véhicules les déversements des déchets seront-ils effectués ? L'itinéraire d'accès de ces véhicules est-il adapté ?

P-LANV-C-012 Joëlle KERSUAL : D'autre part, avez-vous évalué l'augmentation du trafic des camions dans un village où le réseau routier n'est pas du tout adapté ? Où beaucoup de familles avec des enfants résident ?

P-LANV-C-014 Régis ROUFFET : Quelle sera la fréquence des déversements ? Ces déversements auraient-ils lieu en semaine et/ou les week-ends ? Par quel type de véhicules ces déversements seront-ils effectués ? Quel sera l'itinéraire d'accès des véhicules ?

Réponse de la CCHPB : Sur la question du calibre de la voie de desserte, la D240 est une voie départementale qui offre une largeur suffisante au passage de véhicules lourds. Ce changement de zonage ne constitue pas un projet opérationnel. La création d'un espace de stockage devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation auprès de la DREAL afin d'obtenir une autorisation préfectorale. C'est dans le cadre de cette demande d'autorisation que les points relatifs à la nature des déchets et la fréquence des déversements, et plus largement l'analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents de l'installation sur l'environnement notamment en matière de trafic routier, seront étudiés (voir article R.541-66 du Code de l'Environnement).

Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse de la CCHPB comme précédemment souligne bien que nous ne sommes pas en phase opérationnel et que pour la mise en service de cet espace de stockage une autorisation préfectorale sera nécessaire impliquant de ce fait une étude des points soulevés dans les diverses observations. Cependant les observations soulevées durant cette enquête montrent l'intérêt et l'inquiétude des riverains sur ce sujet, ce qui devrait être pris en compte lors de la phase de demande d'exploitation, par une véritable information du public.

Thématique : Questions diverses

P-LANV-C-014 Régis ROUFFET : Qui gèrera le site (COMCOM ou entreprise privée) ? Le site est excentré par rapport à la commune, pourquoi ne pas choisir un lieu plus central pour en faciliter l'accès ?

P-LANV-@-015 Michel CANEVET : La zone AD3 ancienne carrière non remblayée est plus appropriée pour le stockage de déchets inertes.

Réponse de la CCHPB : L'ancienne carrière est aujourd'hui couverte par une protection d'espace boisé classé. La suppression de cette protection demanderait en premier lieu une procédure de révision allégée du PLU, puis une autorisation de défrichement auprès du Préfet. De plus, ce secteur se situe sur une tête de bassin versant et s'intègre dans une continuité écologique repérée dans le PADD du PLU opposable, rendant impossible toute modification en dehors d'une révision générale du document. La zone transformée en AD3 fera l'objet d'aménagement visant à une meilleure répartition des gravats existants.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le sujet a déjà été évoqué plus haut, la réponse de la CCHPB explicative et détaillée coupe court à toute polémique.

2.1.3 Changements de destination

Thématique : En globalité

P-LANV-@-015 Michel CANEVET : Favorable à tous les changements de destination envisagés dans la mesure où ils n'impactent pas une activité agricole : pour la préservation de bâtis patrimoniaux, pour répondre à un besoin de logements sur la commune pour donner du travail aux entreprises du bâtiment.

Réponse de la CCHPB : La transformation, via permis de construire, de ces bâtiments est soumise à un avis conforme de la CDPENAF qui, pour le cas de Qélordon a déjà donné un avis négatif pour des raisons de proximité aux bâtiments agricoles. De plus, les règles actuelles du PLU s'avèrent limitantes à la création d'un nouveau logement sur ce secteur. Un arbitrage sera fait ultérieurement par les élus communautaires sur ce point de modification, selon les avis des personnes publiques associées déjà reçus et du rapport et conclusions de la commissaire enquêteur.

Changement de destination : Qélordon

P-LANV-C-004 Mathilde VOLANT : Propriétaire du bâtiment situé sur la parcelle YV 168 pour laquelle elle demande un changement de destination afin de pouvoir y installer le siège de son entreprise (reprise de l'exploitation familiale) elle explique l'abandon de son projet initial sur la parcelle YV93 lié au coût trop important des travaux, Elle apporte aussi l'assurance qu'il n'y a plus de hangar dédié à l'agriculture à moins de 200 mètres du bâtiment. (2 pièces jointes)

Appréciation du commissaire enquêteur : Pour m'être rendue sur place, j'ai pu constater qu'effectivement il n'y avait plus de hangar dédié à l'agriculture à moins de 200 mètres, contrairement à ce que laisse penser les vues aériennes

Changement de destination : Crénat Vras

P-LANV-R-008 Rémy TOULLEC : A bien pris connaissance du changement de destination demandé et s'est assuré qu'il n'y avait pas d'erreur.

Appréciation du commissaire enquêteur : M. TOULLEC lors de sa venue m'a indiqué qu'il n'était pas agriculteur qu'il n'y avait aucune activité agricole sur sa propriété.

Avis de la Chambre d'Agriculture : Il existe déjà près d'une soixantaine de bâtiments étoilés sur la commune. Un avis négatif est évoqué par la Chambre d'agriculture pour Qélordon et Crénat Vras par rapport à la proximité de bâtiments qui ont vraisemblablement un usage agricole à ce jour.

Avis de la CDPENAF : Le projet de modification du PLU identifie 4 bâtiments susceptibles de changer de destination, dans des fiches récapitulatives qui reprennent une partie des critères fixés par la CDPENAF, manquent cependant les critères liés à la possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et à la présence d'au moins deux habitations principales de non-actifs agricoles au sein du hameau. Concernant les bâtiments identifiés à Qélordon et Crénat Vras, la photographie aérienne montre la présence de hangars pour lesquels l'absence d'activité agricole n'est pas démontrée (un avis défavorable pour ce motif a déjà été donné à une demande de permis de construire relative au changement de destination d'un bâtiment déjà identifié à Qélordon). La CDPENAF est favorable au changement de destination du bâtiment situé à

Kergambae Vras et défavorable aux changements de destination des bâtiments situés à Qelordan, Créniat Vras et Trégalet.

Appréciation du commissaire enquêteur : En ce qui concerne Qélordan, la CDPENAF a précédemment donné un avis négatif à une demande de permis de construire relative au changement de destination d'un bâtiment déjà identifié. Ce bâtiment n'est pas celui pour lequel Mlle Mathilde VOLANT demande aujourd'hui le changement de destination et pour lequel la CDPENAF a émis un avis défavorable car la photographie aérienne montre la présence d'un hangar pour lequel l'absence d'activité agricole n'est pas démontrée. Or, pour m'être rendue sur place, j'ai pu constater qu'il n'y avait plus de hangar dédié à l'agriculture à moins de 200 mètres. et aucune activité agricole très proche, celle-ci ayant été déplacée plus loin. C'est pourquoi, Mlle VOLANT, qui doit reprendre l'exploitation familiale, fait cette demande de changement de destination, elle a besoin d'un logement non loin de son activité. Elle n'est concernée que par la parcelle YV 0168 (dont elle est propriétaire). Cette parcelle fait partie d'un bâtiment composé de 4 parcelles, les 3 autres parcelles appartenant à un autre propriétaire qui lui n'a pas fait de demande de changement de destination. Devant la qualité architecturale du bâtiment et compte tenu du fait qu'il n'y a plus aucune activité agricole proche, il a été décidé de demander le changement de destination pour le tout.

La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable pour les changements de destination sur Qélordan et Créniat Vras.

La CEDPENAF a émis un avis favorable pour le changement de destination sur Kergambae Vras et est défavorable aux changements de destination sur Qélordan, Créniat Vras et Trégalet. Quelque soit l'avis à l'issue de l'enquête publique, les propriétaires courent le risque de voir un refus émanant de la CDPENAF à toute demande de permis de construire.

2.1.4 Prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux

Avis de la CCI du Finistère : La CCI approuve la mise en place d'un linéaire de protection des rez-de-chaussée qui permettra de conserver leur caractère commercial ou de services. Néanmoins, le tracé proposé comporte de nombreuses ruptures linéaires, ce qui nuit à l'efficacité du dispositif. Il serait préférable d'axer les efforts de protection au sein du périmètre de centralité avec un linéaire non discontinu à partir de la place de la République. Cela permettra de concentrer l'offre commerciale dans le cœur du bourg, ce qui correspond aux attentes des consommateurs. La CCI émet un avis favorable sur la modification n°1 du PLU avec une réserve concernant le linéaire de protection.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'avis de la CCI est pertinent, en conseillant d'éviter la dissémination du dispositif par des mesures de protection axées sur le périmètre de centralité avec un linéaire non discontinu à partir de la place de la République, ce qui contribuerait à une véritable redynamisation du centre-bourg

2.1.5 Modification des règles sur les marges de recul et les clôtures et les règles de stationnement

Observation du commissaire enquêteur : Concernant les règles de stationnement, y a-t-il des prescriptions concernant l'aménagement des places de stationnements, notamment pour éviter l'imperméabilisation des sols ?

Réponse de la CCHPB : Non, à ce jour le PLU n'impose pas de prescriptions particulières pour les stationnements.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il est dommage que dans le PLU approuvé en 2022 on ne trouve aucune prescription à l'encontre de l'imperméabilisation des sols. Cette modification pourrait être l'opportunité de rajouter au règlement l'obligation d'éviter pour les places de stationnement l'imperméabilisation des sols par des dispositifs adaptés.

2.2 Révision allégée n°1 : Kériforn

Thématique : Augmentation de zonage

P-LANV-C-006 Jean-Noël SOURON : Concerné par la révision allégée n°1 du PLU secteur de Kériforn, est favorable à la proposition mais demande une augmentation du zonage.

Réponse de la CCHPB : Pas de réponse

Appréciation du commissaire enquêteur : Le terrain de M. SOURON a été classé en zone N dans le PLU opposable approuvé en 2022. Il est proposé d'en classer une partie en zone 1 AUhb intégrée dans une OAP, dont la desserte principale proposée doit permettre l'accès à la parcelle YK 546 depuis la rue de Kériforn. J'ai rencontré M SOURON lors d'une visite sur site, il n'a pas l'intention dans l'immédiat de permettre ce passage.

Thématique : Accès parcelle YK 586

P-LANV-C-008 Jean-Jacques GUENEC : Propriétaire d'une parcelle sur Kériforn en zone UHC avant le PLU approuvé de 2022 qui a été classée en zone N « par erreur » en effet cette parcelle étant enclavé, une action avait été engagée avec la mairie de Plonéour afin de lui en permettre l'accessibilité par une permission de voirie accordée le 30 mai 2020. M. Guenec demande juste le respect de ces engagements, ainsi que de pouvoir se raccorder aux divers réseaux qui passent dans la parcelle communale. Il demande juste que 374 m² de sa parcelle redevienne constructible et ne voit pas la justification d'une révision de cette ampleur. L'accès tels que présenté dans l'OAP par le terrain du voisin étant rendu impossible par le refus de ce dernier. (5 pièces jointes)

P-LANV-R-011 M. et Mme BOLZER : Considèrent que l'accès au terrain de M. Guenec devrait se faire tel qu'il avait été prévu avant cette révision. Qu'il devrait pouvoir construire sa maison sans lier ce projet à la propriété de M. Souron.

P-LANV-@-015 Michel CANEVET : Cette révision n'a pour but que de permettre l'accès aux parcelles YK546 et YK 586 totalement enclavées afin que le propriétaire puisse y construire une habitation. Des autorisations d'accès ont été délivrées antérieurement par la Mairie à partir du domaine communal, ce qui peut permettre de desservir aisément la parcelle sans avoir à ouvrir une zone constructible plus vaste.

Réponse de la CCHPB : Le projet ne peut pas favoriser individuellement un seul propriétaire au risque de le fragiliser juridiquement. Dans un souci d'impartialité et d'équité, le découpage *qui* intègre donc plusieurs propriétaires.

Appréciation du commissaire enquêteur : M. GUENEC est propriétaire d'une parcelle qui était constructible mais enclavée avant l'approbation du PLU révisé en 2022. Des démarches étaient en cours avec la mairie de

Plonéour-Lanvern, afin que cette dernière lui autorise un accès à son terrain par le parking du stade qui le borde. Un géomètre a proposé une modification du parcellaire cadastral le 31/03/2020, suite à cela le maire de Plonéour-Lanvern a accordé le 30/05/2020 une autorisation de voirie accordant l'accès au terrain de M. GUENEC (YK 546) sur le parking de la commune (section AH 277). Par un courrier en date du 15/04/2021 la mairie revient sur la permission de voirie accordée le 30/05/2020, proposant de céder au profit de M. GUENEC une bande de terrain en limite sud de la parcelle cadastrée YK 351 (Propriété de M. SOURON) pour relier la voie communale à sa parcelle. Ceci évitera tout inconvénient lié à l'utilisation du stade et permettra une solution durable contrairement à une permission de voirie qui pourrait être remise en cause dans le temps.

On peut comprendre le désarroi de M. GUENEC lorsqu'il a appris que depuis 2022 son terrain n'était plus constructible en dépit de toutes les démarches et engagements de la mairie. Cette révision apparaît comme une décision de corriger une erreur lors de l'élaboration du PLU. Pour cela il a été décidé dans « un souci d'impartialité et d'équité » de modifier le zonage à la fois des parcelles de Mrs. GUENEC et SOURON de N en 1 AUhb en réalisant des OAP, avec la création d'une desserte principale passant par le terrain de M SOURON qui reliera la parcelle de M. GUENEC à la rue de Kériforn.

Ce qui pourrait ne pas résoudre le problème d'accès à la parcelle de M GUENEC, qui a aujourd'hui besoin de construire rapidement son habitation principale, si M SOURON ne décide pas parallèlement de réaliser une opération sur sa parcelle.

Avis de la DDTM : Avis défavorable dans la mesure où l'agglomération de Plonéour-Lanvern comporte déjà un potentiel de densification à exploiter en priorité et des zones AU encore non consommées. En effet le dossier de révision allégée ne comporte ni bilan de l'évolution du bâti depuis l'approbation du PLU de 2022, ni justification de la création de nouveaux secteurs constructibles. La fragmentation d'une zone N ne semble pas judicieuse sur ce secteur.

Avis du SIOCA : Avis défavorable, car l'ouverture à l'urbanisation en extension de ce secteur ne semble pas justifiée au regard des capacités actuelles en densification et zones AU existantes.

Appréciation du commissaire enquêteur : La CCHPB a fourni, en réponse à une de mes observations, un tableau sur l'état de consommation des zones à urbaniser pour du logement ainsi qu'une carte de localisation de ces zones (Cf page 32-33 de la conclusion)

2.3 Révision allégée n°2 : Route de Tréogat

Observation du commissaire enquêteur : Dans la synthèse de l'état initial sur la gestion des eaux pluviales (P.14) : dans les enjeux potentiels, le rejet des eaux pluviales directement dans le fossé crée un risque de pollution (hydrocarbures par ex.) Pourrait-on prévoir une filtration avant le rejet ?

Réponse de la CCHPB : À priori non, il n'y a pas d'obligation. Ces dispositifs sont obligatoires par exemple sur des infrastructures de type ISDND mais dans le cas présent, le code de l'urbanisme ne peut pas imposer ce type de dispositif.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'un des enjeux potentiel reconnu est le risque de pollution lié au rejet des eaux pluviales directement dans le fossé, même si le code de l'urbanisme ne l'impose pas il pourrait être envisagé une recommandation pour la prise en compte de ce risque en préconisant pourquoi pas, la mise en place d'un système de filtration.

2.4 Révision allégée n°3 : Kervahut

Thématique : Proximité du réservoir de Moulin Neuf

P-LANV-@-012 : Stéphane Le DOARE Pdt de la CCPBS : Rappelle que le secteur de Kervahut est inclus dans les périmètres de protection de captage de la retenue du Moulin Neuf instaurés par l'arrêté préfectoral du 15 juin 2009 modifié le 24 février 2022. La retenue du Moulin Neuf constitue l'unique ressource en eau du Pays Bigouden Sud. La retenue est identifiée dans le SDAGE comme plan d'eau prioritaire pour la réduction des apports et des transferts en phosphores diffus. La qualité de l'eau reste un enjeu très fort et à ce titre, une attention particulière doit être apportée sur le traitement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales et la préservation du bocage existant.

Réponse de la CCHPB : Les ajustements réglementaires proposés seront ajoutés pour encadrer davantage le futur projet.

P-LANV-C-013 Bernard MARTIN : Considère que l'implantation du projet dans cette zone de protection rapprochée n'est pas conforme avec l'article R1321-13 du code de la santé modifié par décret N2022-1720 du 29 déc. 2022-art1:A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation.

P-LANV-@-018 Benoît AGNES : Le requérant craint qu'un tel aménagement dans une zone de protection P2, en cas de fréquentation assidue ne risque de poser des problèmes d'évacuation à la fois des eaux usées et des eaux pluviales en l'absence de réseaux collectifs.

P-LANV-@-019 Sophie GROSJEAN : La requérante craint que des constructions et des aménagements destinés à un public nombreux ainsi que l'affluence des visiteurs et des véhicules altèrent la qualité de l'eau de la seule réserve d'eau potable du Sud du Pays Bigouden.

P-LANV-@-020 Bernard TREBERN « Bretagne Vivante » : L'anse de Kervahut est interdite à la pêche de loisir, il ne faudrait pas que la création du centre culturel augmente de façon notable la fréquentation sur les bords de l'eau, ne pas créer de cheminement entre la zone concernée et le plan d'eau.

P-LANV-@-023 Janick MORICEAU : La requérante constate qu'il manque dans le dossier l'avis de OUESCO gestionnaire du SAGE et celui de le CCPSB gestionnaire du plan d'eau. S'étonne que l'on maintienne ce projet à cet endroit alors qu'il est dans le périmètre rapproché de la seule réserve d'eau potable pour tout le Pays Bigouden sud.

P-LANV-@-024 Frédéric HEREMBERT-LARNICOL : Plusieurs raisons : accentuation du mitage du territoire communal, il s'agit de l'unique réserve d'eau potable de la partie Sud du Pays Bigouden. Il y a risque d'impacter la faune et la flore qui étaient protégées jusque-là. Il faut limiter les constructions et la fréquentation du site car il risque d'y avoir un problème avec l'évacuation des eaux usées qui en cas de débordement pourraient se déverser dans la retenue.

Avis de la DDTM : Avis très réservé, le dossier présenté ne permettant pas 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.

P-LANV-C-013 Bernard MARTIN : Il n'y a pas de réseau d'eaux usées ce qui implique la construction d'une station d'épuration individuelle au fonctionnement aléatoire sans études de faisabilité ni d'études de sol permettant d'assurer l'assainissement des eaux usées ni dimensionnement des drains adaptés alors que diverses activités sont prévues hôtellerie/appartement, restauration, salle d'exposition. Le tout à proximité de la retenue déjà mal en point. Il n'y a pas de réseau des eaux pluviales ce qui implique de réaliser une filtration des eaux de lessivage du parking qui peuvent être chargées d'éléments chimiques hautement dangereux pour la santé humaine, Il faut aborder aussi le risque d'incendie, car la pose de panneaux solaires impose l'utilisation de produits chimiques comme les mousses hautement polluantes.

P-LANV-@-020 Bernard TREBERN « Bretagne Vivante » Le projet de révision ne parle que de la nécessaire mise en place d'un système d'assainissement individuel adapté. Mais un espace de restauration ainsi que l'accueil du public vont entraîner un flux important d'eaux usées, le site est-il capable de le supporter ? L'avis de OUESCO et du SAGE-Ouest Cornouaille semblent primordial.

Avis de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) : 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.

Réponse de la CCHPB : Les installations projetées ont aussi pour objectif une mise aux normes des infrastructures d'assainissement afin d'assurer une conformité sanitaire des rejets. Dans ce cadre, un bureau d'études spécialisé a été mandaté pour concevoir un système d'assainissement adapté, garantissant la protection de la ressource en eau et l'absence de risque pour le milieu naturel. Il convient de rappeler que ce projet vise à une fréquentation raisonnée du site (80 personnes maximum pour des événements ponctuels) ce qui rend les risques d'atteinte sur la ressource particulièrement limités :

- 19 emplacements de stationnement seulement, aménagés sans impact sur les racines et avec sols perméables.
- Recours aux mobilités douces et à un système de navettes organisé avec les commerces du bourg.
- Mise en place d'un système de réservation visant à réguler les visites et à préserver la quiétude du site.
- Limitation de l'ouverture au public uniquement du vendredi midi au dimanche soir, de septembre à mai, les autres jours étant réservés aux groupes scolaires et associatifs.
- En été, accueil limité à trois artistes en résidence.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le sujet de la proximité du plan d'eau de la retenue de Moulin Neuf, unique ressource en eau pour le Pays Bigouden Sud et, du risque de pollution engendré par le projet est récurrent. L'aménagement envisagé sur le site tel que présenté dans le dossier d'enquête publique est sommaire. Les porteurs du projet « Kervahut », ont continué, parallèlement à la demande de changement de zonage, des études, affinant les différents aspects du projet. Au cours d'une visite sur site, j'ai reçu beaucoup d'informations concernant leur implication pour cet endroit, leur désir de le protéger en limitant, le plus possible, toutes interventions qui pourrait lui nuire, les documents déposés durant l'enquête en sont le témoignage :

En ce qui concerne le traitement des eaux usées, une étude a été réalisée par le bureau d'études REAGIH en septembre 2025, qui préconise la mise en place d'un assainissement individuel qui par sa conception, le suivi envisagé et sa position sur le site n'impactera pas la retenue du plan d'eau du Moulin Neuf.

L'un des principaux arguments sur ce risque de pollution, engendré par le projet, porte sur la fréquentation du lieu. Le paragraphe du règlement concernant les destinations et sous-destinations, tel que rédigé fait polémique en citant que ne sont admises que « les salles d'art et de spectacle, hébergement et restauration... ». En étudiant certaines observations du public et des PPA on s'aperçoit que le projet est ressenti comme un espace s'apparentant à un lieu culturel destiné à recevoir un large public avec hôtellerie et restaurant. La réponse de la CCHPB à ce sujet exprime clairement la position des porteurs de projet (ce qui m'a d'ailleurs été confirmé lors de ma visite sur site), qui souhaitent limiter la fréquentation du site par la mise en place d'un système de réservation, en ne créant que 19 places de parking, et en limitant l'ouverture au public du vendredi midi au dimanche soir et de septembre à mai.

Pour ce qui est de la résidence d'artiste elle sera limitée à 3 artistes l'été.

Le service de restauration se limitera lui à une simple cafétéria proposant des boissons et des viennoiseries.

Thématiques : Emprise du projet et règlement écrit

Avis CCPBS -LANV-@-012 - Stéphane Le DOARE Pdt de la CCPBS : Le règlement du PLU sur ce STECAL permet sur cette nouvelle zone At une surface bâtie sur l'ensemble de la zone de 1800 m²d'emprise au sol, sans préciser quelle est l'emprise existante conservée, celle démolie et par conséquent le potentiel qui resterait en vue de la réalisation de nouvelles constructions. Cette précision permettrait de garantir au regard de la sensibilité du site que l'emprise au sol autorisée réponde exactement aux besoins identifiés pour la mise en œuvre du projet indiqué page 7 de la notice.

Réponse de la CCHPB : Des ajustements dans la rédaction seront menés afin d'encadrer plus strictement le futur projet dans son emprise bâtie.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les porteurs de projet ont fourni un plan masse (annexé en pièce jointe dans la partie 1 du rapport), sur lequel apparaît les surfaces des bâtis existants et les surfaces des bâtiments projetés : les bâtis existants représentent une surface totale de 1360,40 m², les bâtiments projetés qui s'inscriront dans les espaces des anciens bâtis représentent eux une surface totale de 1433,33 m² soit une différence de 73,33 m² ce qui à l'échelle du projet est négligeable. Mais effectivement il est nécessaire que le règlement encadre strictement le futur projet dans son emprise bâtie.

Avis CCPBS -LANV-@-012 - Stéphane Le DOARE Pdt de la CCPBS : L'évolution du règlement écrit autorise dans cette future zone At, une hauteur limitée à 12 mètres, en n'étayant pas la hauteur des constructions existantes sur ce secteur, mais également l'impact pouvant être généré sur le grand paysage en autorisant une hauteur de cette importance sur ce site.

Réponse de la CCHPB : Les ajustements réglementaires proposés seront ajoutés pour encadrer davantage le futur projet.

Appréciation du commissaire enquêteur : Pour l'instant le projet n'a pas de hauteur strictement définie, pour limiter l'impact visuel sur le site depuis la retenue d'eau il conviendrait à la fois de s'appuyer sur les hauteurs du bâti existant et de faire une simulation de l'intégration du projet dans le paysage. La CCHPB s'engage à revoir le règlement afférent à la zone, ce qui permettra de mieux encadrer le projet et surtout d'informer de façon efficiente les porteurs de projets sur ce qui leur est autorisé.

Avis de la CDPENAF : C'est un avis défavorable à l'unanimité, car la délimitation très large de ce secteur (10 085 m²) et les dispositions réglementaires s'y afférentes ne sont pas suffisamment restrictives pour garantir la préservation d'un site très sensible sur le plan environnemental et paysager.

De fait, le secteur ne correspond donc pas à la notion de STECAL qui doit présenter une taille et une capacité d'accueil limitée

Avis du SIOCA : Il faut être vigilant quant au devenir du site à l'avenir. Si pour des raisons économiques, la propriété change, il faut être limitatif dès à présent, à la fois dans le règlement et dans l'OAP.

Avis de la DDTM : Tout STECAL devant avant tout préserver le caractère naturel ou agricole, il est nécessaire de limiter la surface du STECAL et fixer les conditions, de hauteur et de densité dans le règlement. Actuellement la surface de 10 085 m² est trop importante et les règles proposées sont trop permissives. En plus des OAP préconisées, il y a nécessité de travailler le règlement afin de mieux encadrer ce qui pourrait être construit/aménagé.

Appréciation du commissaire enquêteur : Sur le plan masse annexé dans la partie n° 1 du rapport, on remarque que l'emprise du projet a été diminuée elle ne représente plus qu'une surface de 8697 m². Les porteurs de projet, par leur courrier ont apporté des réponses aux réserves exprimées, et sont prêts à améliorer encore leur proposition. De son côté la CCHPB s'engage à apporter tous les ajustements règlementaires afin de mieux encadrer le projet.

Le SIOCA s'inquiète pour des raisons économiques du risque de changement de propriété, la réponse des porteurs de projet a le mérite d'être à la fois instructive et claire : ils rappellent «que la création d'un fonds de dotation à l'art contemporain est une structure juridique pérenne garantissant la poursuite d'une mission d'intérêt général, non consomptible la dotation permet d'inscrire les activités du fonds dans le temps. Les statuts du fonds ne permettent pas de modifier l'objet de la mission (promouvoir l'art contemporain sur le territoire) ni de céder si ce n'est à un autre fonds de dotation comparable les biens acquis et les aménagements réalisés. »

Thématique : Intérêt du projet

P-LANV-R-004 M. et Mme Le BORGNE : Après visite du site sont enthousiasmés par le projet culturel, la démarche des propriétaires témoigne d'une vraie nécessité de s'inscrire dans le territoire et de créer du lien.

P-LANV-R-006 Françoise LEBEAU : Ce projet d'implantation et d'ouverture de la fondation « Kervahut » est une initiative ambitieuse et prometteuse qui ne manquera pas de rayonner sur l'ensemble du Pays Bigouden et de fédérer les initiatives de tous les acteurs culturels du territoire dont je fais partie en tant que Présidente d'une galerie d'art installée à Penmarc'h.

P-LANV-R-007 Sylvain PRUNENEC : Le projet du Fond « Kervahut » permettra à des artistes d'intervenir auprès des habitants de Plonéour et du territoire. Artiste chorégraphique moi-même, je sais combien ce type de projet au-delà des propositions artistiques, permet un tissage humain (au travers des pratiques artistiques) notamment en direction des enfants (des écoles), des personnes en EPAHD ou personnes en situation de handicap. Au travers de rencontres et d'ateliers ce projet participe à la cohésion du tissu social du territoire.

P-LANV-R-009 Sylvain MERESSE : Souligne l'intérêt du projet pour dynamiser il représente une chance pour tout le monde.

P-LANV-R-010 Isabelle RICHARD : Favorable au projet pour sa belle optique d'intégration dans le pays.

P-LANV-@-004 Jean-Pierre MATTON : Intérêt du projet pour les amateurs d'Art et pour ceux qui pourront s'ouvrir ainsi à l'art contemporain. Intérêt aussi pour la commune de Plonéour-Lanvern qu'il contribuera à qualifier dans le domaine culturel en constituant un facteur d'attractivité.

P-LANV-@-006 Flore BERGOUGNOUX : Intérêt du projet du point de vue artistique et culturel mais aussi pour le territoire et ses habitants.

P-LANV-@-007 Christel DURAND : Intérêt du projet pour dynamiser la vie locale espace de rencontre, d'échanges et de création accessible à tous.

P-LANV-@-008 Marine ACKER : La création de ce lieu représente une véritable richesse pour le territoire un véritable espace de rencontres. La mise en place de projets pédagogiques en lien avec les structures éducatives ainsi que les partenariats envisagés avec les acteurs culturels et associatifs du territoire va renforcer le dynamisme du tissu local.

P-LANV-@-009 Carole PRONOST : Exprime son contentement d'avoir un tel lieu d'exposition à proximité. Faire venir des artistes en résidence présente une opportunité d'échange et de rencontres avec les habitants du territoire.

P-LANV-@-010 Elisabeth HUET : Intérêt de ce projet pour le territoire et ses habitants en particulier pour les enfants des écoles grâce à un partenariat qui leur permettra de découvrir ce domaine artistique.

P-LANV-@-015 Michel CANEVET : Le projet va permettre la suppression d'anciens bâtiments agricoles avec de l'amiante, il intègre parfaitement la situation près du plan d'eau du Moulin Neuf, dans un esprit de préservation environnementale des espaces dits sensibles. C'est une véritable opportunité.

P-LANV-@-016 Thomas DELAPORTE : Représente l'école élémentaire « Nicole et Félix Le GARREC ». Ce projet va permettre une ouverture culturelle originale aux écoles environnantes.

P-LANV-@-021 Patrick BOLZER : Le projet présente un réel atout culture, de rayonnement et un accès privilégié à l'Art Contemporain pour les habitants.

P-LANV-@-022 Maryvonne BOLZER : Projet intéressant pour le rayonnement de la commune.

P-LANV-C-010 Fonds « KERVAHUT » : Le courrier du fonds « KERVAHUT » fait 5 pages, (il sera scanné et annexé en pièce jointe au présent procès-verbal de synthèse.

1) Tout d'abord rappelle que la création d'un fonds de dotation à l'art contemporain est une structure juridique pérenne garantissant la poursuite d'une mission d'intérêt général, non consomptible la dotation permet d'inscrire les activités du fonds dans le temps. Les statuts du fonds ne permettent pas de modifier l'objet de la mission (promouvoir l'art contemporain sur le territoire) ni de céder si ce n'est à un autre fonds de dotation comparable les biens acquis et les aménagements réalisés.

2) Il n'est pas question d'ouvrir une salle de spectacle, le projet est de créer des espaces d'exposition pouvant accueillir occasionnellement une performance dansée, théâtrale. L'hébergement cité concerne

exclusivement des résidences d'artistes qui sont déjà mise en place, quant à la restauration elle est prévue sous la forme d'une cafétéria destinée à accueillir le public.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le projet de fonds d'Art Contemporain « Kervahut » fédère de nombreux témoignages favorables et enthousiastes pour l'aubaine qu'il représente et le rayonnement qu'il va apporter à la commune de Plonéour-Lanvern et par extension à tout le pays Bigouden. Il est porteur de plusieurs atouts :

Par l'exposition des œuvres propriétés du fonds, par les expositions temporaires d'artistes invités ou en résidence il va permettre l'accès ou la découverte à l'art contemporain dont l'offre reste très limitée sur le territoire.

Par la poursuite de collaborations avec des écoles d'art et des établissements scolaires des communes environnantes leur permettant ainsi de découvrir ce domaine artistique.

Par l'ambition de porteurs du projet d'en faire un lieu qui devienne pour les habitants un lieu d'échanges et de rencontres qui favorisera la cohésion sociale.

Thématique : Respect de l'environnement

P-LANV-@-001 Michel RAPHALEN : Considère qu'au-delà du projet culturel, il y a une réelle intégration paysagère et environnementale du site. Dans cet endroit où tout doit être fait pour protéger la qualité de l'eau et du plan d'eau ce projet y trouve aussi tout son intérêt de protection.

P-LANV-C-012 Joëlle KERSUAL : Le projet culturel de « Kervahut » a pris en compte la fragilité du lieu naturel arboré à proximité de la réserve en eau. Les porteurs du projet se sont entourés de professionnels de l'environnement ainsi que d'associations oeuvrant pour la protection des espèces ce qui leur a permis de présenter un projet intégrant toutes leurs recommandations, Très soucieux de la préservation des espaces, ils ont à coeur de transmettre ces valeurs au public qu'ils accueilleront.

P-LANV-@-002 Eric NEDELEC : De l'école Notre-Dame du Bon Secours, suite à une rencontre avec les porteurs du projet sur le site de Kervahut ont apprécié le respect du cadre naturel et en tant qu'éco-école labellisée ont été attentifs à l'insertion du projet dans le site existant avec une volonté de garder une dimension humaine et une préservation de la nature et du milieu environnemental. Ce projet permettra aux élèves de s'ouvrir à la culture.

P-LANV-@-004 Jean-Pierre MATTON : Forte prise en compte de la protection et de l'environnement : protection et mise en valeur du bâti existant, du végétal, de la perspective sur le lac, de la biodiversité, soin apporté au cycle de l'eau

P-LANV-@-006 Flore BERGOUGNOUX : Préservation de l'environnement, des études réalisées par des experts et des professionnels de l'environnement ont permis d'affiner le projet le moins impactant possible. Une régulation du public est prévue.

P-LANV-@-007 Christel DURAND : La valorisation du patrimoine naturel du site et de sa préservation.

P-LANV-@-008 Marine ACKER : Les porteurs du projet ont aussi su mener une réflexion approfondie sur l'intégration du site dans son environnement en veillant à ce que cet aménagement respecte l'équilibre paysager et la préservation du milieu naturel.

P-LANV-@-010 Elisabeth HUET : Les porteurs du projet ont aussi su mener, en s'entourant de professionnels, une réflexion approfondie sur l'intégration du site dans son environnement en veillant à ce que cet aménagement respecte l'équilibre paysager et la préservation du milieu naturel.

P-LANV-@-013 Bernard CARVAL : Le projet tient compte de l'environnement et va proposer un futur pôle artistique d'art contemporain manquant sur la commune.

P-LANV-@-021 Patrick BOLZER : L'intégration paysagère et la prise en compte des impératifs de préservation de la qualité des eaux sont au rendez-vous.

P-LANV-@-022 Maryvonne BOLZER : L'implantation paysagère du projet est respectueuse de l'environnement et répond à toutes les questions d'ordre environnementales (gestion des eaux usées et de surface) étant donné la proximité du plan d'eau. Une rencontre avec les porteurs du projet a permis de lever les doutes sur la cohérence environnementale du projet.

P-LANV-C-010 Fonds « KERVAHUT »

1) Dès l'acquisition du terrain, un inventaire de la flore a été réalisé. Il a été demandé à l'architecte de faire de l'insertion paysagère une priorité absolue, la préservation du paysage est au coeur du projet : par une limitation de l'emprise au sol aux stricts besoins d'exposition et de fréquentation ; par une construction dans la continuité des usages agricoles du site (conservation du corps de ferme, conservation du gabarit du hangar) ; une élévation maîtrisée et un choix de matériaux respectueux de l'environnement ; un système d'assainissement évitant tout impact indésirable sur le plan d'eau de la retenue du Moulin Neuf (mémoire de l'architecte sur l'assainissement envisagé scanné et annexé en pièce jointe au présent procès-verbal de synthèse).

2) Attentifs aux espèces ornithologiques présentes sur le site, les porteurs du projet en collaboration avec la Ligue de Protection des Oiseaux du Finistère (LPO) ont identifié des espaces au sein des nouveaux aménagements afin de favoriser l'installation des espèces les plus sensibles au cours de leur migration. Les préconisations de la LPO ont déjà été intégrées au projet de rénovation.

3) L'achat des terrains de Kervahut a acté l'arrêt définitif de l'activité agricole sur le site, activité déjà très réduite par la création du plan d'eau du Moulin Neuf qui a immergé une grande partie des terrains exploités. Dans le but de protéger les abords du plan d'eau et favoriser un éco-pâturage une partie des terrains a été rétrocédée à la CCPBS, en accord avec cette dernière ces terrains servent désormais de pâturage à des chevaux et à un troupeau de moutons.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les représentants du fonds « Kervahut » témoignent dans le courrier qu'ils ont déposé durant l'enquête publique de leur profond engagement pour préserver la qualité de l'environnement du lieu et le protéger.

Thématique : Faiblesses de l'évaluation environnementale

P-LANV-@-020 Bernard TREBERN « Bretagne Vivante » : Sur la biodiversité, il est regrettable que l'évaluation environnementale concernant le patrimoine naturel se limite à la cartographie des milieux du Conservatoire Botanique. Il manque une évaluation plus précise sur la présence d'espèces à enjeux, chauves-souris et rapaces nocturnes potentiellement sur le site. Il est nécessaire de conserver les éléments boisés sur le site surtout les arbres âgés bien plus intéressants pour la captation carbone et la biodiversité.

Réponse de la CCHPB : Le projet du Fonds d'Art Contemporain de Kervahut a été élaboré dans une démarche particulièrement soucieuse de la préservation environnementale du site. Un diagnostic complet du patrimoine arboré a été réalisé par le paysagiste Kévin LAPLAIGE, ainsi qu'une étude approfondie des sols, de la faune et de la flore par le bureau Emmanuelle BESREST Environnement. Ces expertises ont permis d'adapter le projet pour en limiter les impacts écologiques.

Depuis 2022, les porteurs du projet collaborent étroitement avec la LPO, dont les recommandations et mesures compensatoires ont été intégrées à la conception architecturale par l'architecte Jean-François MADEC. Ainsi, des aménagements spécifiques sont prévus : maintien d'un faux grenier sous charpente pour accueillir des nids, gestion douce des cheminements par des plantations de ronciers et d'arbustes épineux, et rétrocession de 3 hectares en bordure de la réserve d'eau à la CCPBS pour un programme d'éco-pâturage.

Avis de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) : 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.

Appréciation du commissaire enquêteur : La CCHPB a répondu de façon satisfaisante à ces observations.

Thématique : Observations diverses

P-LANV-R-002 M. et Mme DURAND : S'inquiètent des travaux générés par les nouveaux bâtiments, des passages des visiteurs et des personnels d'entretien.

P-LANV-C-013 Bernard MARTIN : Le haut de l'étang est un lieu de repos et de refuge pour les oiseaux d'eau qui risquent d'être perturbés par une animation sonore à 100 mètres. A cet endroit le réseau routier sous dimensionné ne permettra pas le croisement en sécurité des engins agricoles avec les visiteurs à fortiori de bus de transport touristique ou des véhicules de secours. Le SAGE n'a pas été consulté de même que la MRAe en retard ! Et que l'avis de la CCPBS gestionnaire du site n'apparaît pas.

Réponse de la CCHPB : La fréquentation du site a vocation à rester limitée avec capacité maximale exceptionnelle de 80 personnes pour les événements ponctuels.

19 emplacements de stationnement seulement, aménagés sans impact sur les racines et avec sols perméables ;

recours aux mobilités douces et à un système de navettes organisé avec les commerces du bourg ;

mise en place d'un système de réservation visant à réguler les visites et à préserver la quiétude du site ;

limitation de la fréquentation : ouverture au public uniquement du vendredi midi au dimanche soir, de septembre à mai, les autres jours étant réservés aux groupes scolaires et associatifs ;

en été, accueil limité à trois artistes en résidence ;

La CLE ne fait pas parti des PPA obligatoire mais Ouest Co a bien été consulté sur ce projet ainsi que la CCPBS qui a émis un avis lors de la réunion conjointe des services et de la présente enquête publique.

P-LANV-C-010 Fonds « KERVAHUT »

- 1) La préservation du site conditionne sa réussite. Afin de maîtriser la croissance des activités et sa fréquentation la jauge du parking est limitée à 19 places avec un système de réservation obligatoire pour les expositions présentées. L'aménagement du parking prend en compte le réseau racinaire de la parcelle identifiée pour son implantation. Le traitement du sol prendra en compte perméabilité et ruissellement. Il est également étudié la mise en place d'un système de navettes au depuis Plonéour-Lanvern et Pont-l'Abbé en collaboration avec les commerçants.
- 2) Les espaces devraient être ouverts au public seulement entre septembre et mai (juin-juillet et août étant réservés à l'accueil d'artistes en résidence). Du vendredi midi au dimanche en fin d'après-midi. Du mardi au jeudi exclusivement pour des groupes nécessitant une attention particulière.
- 3) Le fonds de dotation de Kervahut n'a pas vocation à devenir un équipement de masse, il devrait voir à terme la création de 3 ou 4 emplois. L'action s'inscrit pleinement dans l'Agenda rural promu par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, qui fait de l'accès à la culture et de la création d'emplois dans ce domaine un axe prioritaire.
- 4) Le projet comme un ancrage territorial au service de la cohésion sociale, l'art est un vecteur essentiel du vivre-ensemble et du renforcement du tissu social. « La création d'un lieu pérenne, offrant de bonnes conditions d'accueil et de visibilité des œuvres, représente selon nous une opportunité de faire mieux, sans rien céder à la valeur environnementale du site.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les représentants du fonds « Kervahut » affirment leur volonté de préserver l'environnement, par des interventions limitées et respectueuses du lieu, de le protéger en s'entourant de toutes les compétences et en limitant son accès par une régulation maîtrisée de sa fréquentation.

Avis de la Chambre d'Agriculture : Elle émet un avis défavorable, surprise sur le choix du zonage. 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, dans l'absolu le terrain pourrait repasser agricole mais il n'y a pas de bail

Appréciation du commissaire enquêteur : La propriété a perdu la majeure partie de sa surface agricole qui a été immergée, lors la création de la retenue d'eau de Moulin Neuf en 1977. L'ancien propriétaire a pris sa retraite en 2000. La propriété est restée un certain temps en vente sans que personne ne s'y intéresse (la SAFER n'a pas fait jouer son droit de préemption). Aujourd'hui la présence de la retenue d'eau de moulin Neuf rend pratiquement impossible toute activité agricole autre que celle maintenue sur le site à savoir de l'éco-pâturage. L'acquisition des terrains de Kervahut par le fonds de dotation a acté de manière irréversible la fin de l'activité agricole sur le site.

2.5 Révision allégée n°4 : Le Hellès

Thématique : Préservation des zones A

P-LANV-R-011 M. et Mme BOLZER : S'opposent à la modification de zonage sur le secteur du Hellès. Il faut préserver les zones agricoles à tout prix de plus la proximité de la déchetterie n'est pas propice à ce changement de destination.

Thématique : Illégalité du déclassement – Maintien en zone UHb

P-LANV-C-009 Pierre et Jean-Michel GLOANEC : Contestent le PLU approuvé en 2022, aucune justification n'ayant été apportée au déclassement du secteur de zone UHb en zone A alors qu'il n'y a plus aucune

activité agricole sur le secteur et qu'aucune étude sur le potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles n'a été effectuée. Refusent le zonage du STECAL et demandent que l'on revienne au zonage UHb tel qu'il était délimité dans le PLU approuvé en 2008.

P-LANV-C-011 Jean-Michel GLOANEC Considère que le classement en zone A du secteur du Hellès est contraire à l'objectif de la loi ZAN, que le déclassement opéré en 2022 est en contradiction avec le classement de 2008 et demande le retour en zone UHb de tout le secteur du Hellès.

Réponse de la CCHPB : Le classement en UHb du hameau du Hellès est incompatible avec les orientations du PADD.

Le STECAL et son règlement permettent néanmoins les mêmes droits à construire qu'une zone U mais de manière limitée et uniquement en densification. De fait, l'extension bâtie du hameau n'est pas privilégiée dans la mesure où d'autres secteurs de développement s'avèrent prioritaires au contact direct ou au sein de l'agglomération du bourg.

P-LANV-C-007 Armand et Alexis RIOU : Propriétaires des parcelles YI 50, 107, 92, 108, 216. Rappellent leur contentieux devant la Cour Administrative d'Appel de Nantes s'étonne qu'il ne soit pas cité dans le projet de révision. Ils s'étonnent de la différence d'intitulé entre le délibéré du CM de Plonéour en date du 24 février 2025 où « il est question modification de zonage sur le hameau du Hellès en continuité avec la zone urbaine d'activité de Kervalar » et le délibéré du Conseil Communautaire CCHPB en date du 04 mars 2025 qui lui parle de STECAL. Selon eux la création d'un STECAL est en inadéquation avec la charte Agriculture et Urbanisme du département du Finistère et s'étonnent qu'aucun diagnostic agricole n'ait été réalisé dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2022, les données agricoles datant de 2010 n'ayant pas été actualisées. La création du STECAL va marquer une rupture d'urbanisme. Ils demandent donc le retour du secteur en zone UHb comme dans le PLU de 2008.

Réponse de la CCHPB : La collectivité prend acte de ce positionnement en défaveur du STECAL, ce qui dans le cadre de la présente procédure (hors procédure de recours contentieux), induit le maintien du hameau du hameau du Hellès en zone agricole, sans possibilité de nouvelles constructions principales à usage d'habitation, en conformité avec les orientations du PADD du PLU opposable.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le hameau du Hellès classé en zone UHb depuis le PLU approuvé en 2008 a été déclassé en zone A dans le PLU révisé approuvé en 2022. A la suite de cela, des propriétaires ont déposé une requête en annulation de la délibération validant le PLU 2022, auprès du Tribunal Administratif de Rennes. Requête qui a été rejetée par le Tribunal Administratif par un délibéré rendu le 06 juin 2025. Ils ont ensuite déposé une requête d'appel auprès de la Cour Administrative de Nantes le 28 juillet 2025.

Ces personnes se sont présentées durant mes permanences au cours desquelles plusieurs courriers m'ont été remis (un courrier fait 11 pages). Ils étoffent leurs requêtes en faisant référence à plusieurs thématiques : l'illégalité du déclassement – La loi ZAN – La Charte Agriculture et Urbanisme du Département du Finistère – l'inadéquation d'un STECAL etc...

N'étant pas juriste, et ce n'est pas ma mission, je ne peux prendre position sur ces sujets. La lecture de leurs courriers fait ressortir cependant plusieurs demandes, le retour d'un zonage UHb sur le secteur du Hellès, l'intégration de nouvelles parcelles qui n'étaient pas incluses dans le PLU approuvé en 2008 et le refus de la création d'un STECAL sur le secteur.

Thématique : Intégration dans le STECAL

P-LANV-C-007 Armand et Alexis RIOU : Demandent l'intégration des parcelles YI 107, 108, 216, 218 dans le zonage du hameau.

P-LANV-C-011 Jean-Michel GLOANEC : En attendant le reclassement en zone UHb, demande que les parcelles Yi 200, 325, 375 soient intégrées au STECAL.

Réponse de la CCHPB : L'extension bâtie du hameau n'est pas privilégiée dans la mesure où d'autres secteurs de développement s'avèrent prioritaires au contact direct ou au sein de l'agglomération du bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les demandes concernent des parcelles qui n'étaient pas incluses dans la zone Uhb du PLU de 2008. Le positionnement de la CCHPB est clair, étendre le bâti sur cette zone n'est pas envisageable, dans la mesure où se serait incompatible avec le PADD.

Thématiques : Autres Observations

P-LANV-R-003 André MORIN : Propriétaire des parcelles YI 356 et YI 357 est favorable au changement de zonage.

P-LANV-C-007 Armand et Alexis RIOU : Soulèvent le problème de l'assainissement sur le secteur du Hellès, en effet, compte tenu de la nature des sols défavorables à un assainissement non collectif et au vu de la densification de l'habitat prévu dans la révision souhaitent la possibilité d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

P-LANV-C-013 Bernard MARTIN : Au Hellès, hameau qui se suffit à lui-même, il n'y a pas de réseau de tout à l'égout, ni réseau de pluvial alors que l'imperméabilisation des sols n'est pas négligeable. Pas de réseau routier permettant le cheminement doux et sécurisé et sans accès aux transports en commun.

P-LANV-@-014 Pierre et Jean-Michel GLOANEC Les requérants demandent l'extension de l'assainissement collectif à l'ensemble du hameau du Hellès.

Réponse de la CCHPB : S'agissant du raccordement du hameau du Hellès au réseau d'assainissement collectif, cette option n'a pas été retenue par la communauté de communes pour des raisons techniques et économiques, dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement en 2008.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le raccordement au réseau d'assainissement représenterait techniquement un investissement trop important pour la commune. La densification de l'habitat pourrait de plus poser un problème pour un assainissement individuel car en l'absence de réseau les parcelles constructibles devront prévoir les surfaces suffisantes pour l'installation d'assainissement.

Avis de la DDTM : Avis défavorable sur ce projet en raison d'un potentiel constructible trop important (quasiment le double du nombre de logements existants). Il n'y a pas de justification à ouvrir de nouveaux espaces dans la mesure où le potentiel de développement du bourg est pour l'instant suffisant (absence d'étude indiquant le contraire).

Avis de la Chambre d'Agriculture : Avis défavorable dans la mesure où les possibilités de construire sont déjà suffisantes sur l'agglomération du bourg, des ouvertures supplémentaires ne semblent pas justifiées.

Avis de la CDPENAF : Elle émet un avis défavorable à l'unanimité considérant que le secteur ne correspond pas à la notion de STECAL qui doit présenter une taille et une capacité d'accueil limitée (ici STECAL de 2,34 hectares avec un potentiel de création de 11 logements, doublant ainsi la capacité d'accueil du hameau). Le document faisant état d'un potentiel constructible important au sein des zones urbanisées. Les besoins en surfaces supplémentaires pour l'accueil d'habitat, n'est pas justifié.

Appréciation du commissaire enquêteur : La CCHPB a fourni, en réponse à une de mes observations, un tableau sur l'état de consommation des zones à urbaniser pour du logement ainsi qu'une carte de localisation de ces zones (Cf pages 32-33 de la conclusion)

2.6 Questions diverses

P-LANV-C-003 Christophe et Véronique VINCENT : Concernant les zones de Mariano, de Kériforn et du Hellès : La transformation d'espaces naturels en zones urbanisées n'est-elle pas regrettable ; L'infrastructure routière du centre-ville est-elle en mesure de supporter une augmentation conséquente de la population ? Les services de voirie sont-ils adaptés à une telle augmentation ? La vente des futurs terrains constructibles sera-t-elle destinée en priorité aux primo-accédants de la Communauté de Communes et à des prix préférentiels, ce qui pourrait justifier cette modification du PLU ?

Réponse de la CCHPB : "Les développements programmés concernent des surfaces limitées.

Le réseau viaire est tout à fait en mesure de répondre à une augmentation de population qui sur ces espaces reste très mesurée.

Le PLU n'a pas vocation à cibler une clientèle privilégiée. Il peut juste définir un nombre minimal de logement sociaux sur les opérations, ce qui n'est pas prévu pour le Hellès ni Kériforn mais qui pour Mariano est une option pertinente.

Sur l'attractivité des terrains, le bourg de Plonéour-Lanvern reste la polarité principale de la commune, et a fortiori de la Communauté de communes, à proximité des pôles urbains de Pont-l'Abbé et de Quimper. En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et les orientations du SCoT, c'est sur ce périmètre que doivent être menés en priorité les développements résidentiels car ils constituent le moyen le plus évident de favoriser des modes de vie de proximité (aux commerces, aux services et équipements de la commune), conforter le tissu économique local, éviter la consommation de surfaces agricoles et naturelles en dehors du tissu urbain et limiter les coûts relatifs à l'extension des réseaux pour les collectivités."

Appréciation du commissaire enquêteur : Dans sa réponse, la CCHPB, reconnaît que sur le secteur de Mariano, définir un nombre minimal de logements sociaux serait une option pertinente. Ce terrain étant propriété communale, donc un bien qui appartient à la collectivité, il paraît évident que prévoir une partie de logements sociaux sur ce site serait une opportunité pour des habitants de Plonéour.

P-LANV-C-003 Christophe et Véronique VINCENT : Au sujet de Kervahut : projet privé à l'architecture contemporaine transformant un habitat traditionnel et un milieu naturel fréquenté ; quels en sont les bénéfices, pour la population ? Des ateliers de découverte accessibles aux enfants et aux adultes sont-ils prévus à des tarifs abordables ? Les visites seront-elles gratuites

Réponse de la CCHPB : Les transformations projetées sur ce lieu restent limitées et principalement tournées vers des réhabilitations de bâtiments. Les infrastructures contemporaines visent justement à un impact

paysager limité. De même, la fréquentation de ce site n'a pas vocation à être de masse mais bien à rester à une échelle limitée. L'ouverture de ce lieu au grand public vise à rester une démarche ponctuelle.

Le Haut Pays Bigouden a réalisé un diagnostic culturel qui a montré que l'offre est très limitée dans certains secteurs (et pour certains types de publics) sur le territoire. C'est le cas de l'art contemporain et des enseignements artistiques, notamment dans le domaine des arts plastiques. Les habitants et les acteurs culturels ont fait remonter des manques et des attentes en termes de présence (artistes, œuvres, lieux d'exposition), de valorisation et de pratique.

Plus largement, on peut noter une présence très faible de l'art contemporain dans le département (hors galeries et ateliers d'artistes) et plus spécifiquement dans sa moitié sud. Le FRAC Bretagne a d'ailleurs repéré ce manque dans l'ouest Cornouaille (Pays Bigouden, Cap Sizun, Pays de Douarnenez).

Les habitants du Pays Bigouden ont également exprimé une forte appétence pour les musées et les arts visuels dans le cadre de la démarche.

À l'échelle du Haut Pays Bigouden, le projet de Kervahut répond à plusieurs enjeux révélés par le diagnostic culturel, dont se saisit le projet culturel du territoire et qui sont partagés avec les politiques culturelles de l'État-DRAC Bretagne, de la Région et du Département (cf. pacte de développement culturel du Haut Pays Bigouden) :

- la mise en œuvre des droits culturels, dont l'accessibilité, dans toutes leurs dimensions, en encourageant notamment la participation des habitantes et habitants à la vie culturelle, en protégeant et en promouvant la diversité des expressions culturelles ;
- le développement d'une politique d'éducation artistique et culturelle (EAC) tout au long de la vie, par le renforcement de l'accès aux pratiques culturelles et artistiques dans une volonté de contribuer à l'épanouissement et à l'émancipation des habitantes et habitants par l'art et la culture ;
- l'accompagnement vers un déploiement équilibré de projets artistiques et culturels diversifiés et en tous points du territoire, dans un souci de maillage territorial.

Plus spécifiquement, il propose une réponse aux besoins et attentes du territoire en :

- participant au développement d'une offre diversifiée et adaptée : par le développement de la présence de l'art contemporain sur le territoire ; par le développement d'actions à destination des publics-cibles de la CCHPB (enfance, jeunesse, personnes âgées isolées et en structure)
- participant au développement de la présence artistique et de la création sur le territoire : par la création de lieux de résidences (une offre quasi-inexistante sur le Haut Pays Bigouden) et la proposition d'accueil d'artistes, par des actions de sorties de résidence, des actions hors-les-murs, etc. ;
- participant au développement de parcours d'éducation artistique et culturelle (EAC) : au sein des établissements scolaires en lien avec l'Éducation nationale et la CC ou de structures communales, intercommunales ;
- participant au développement de la coopération des acteurs culturels et des acteurs des autres politiques publiques (social, santé, éducation, etc.) ;
- intégrant dès la réflexion du projet les enjeux de développement territorial du Haut Pays Bigouden (accessibilité et mobilité, cohésion sociale, etc.).

Le développement de ce lieu consacré à l'art contemporain s'affiche comme une des réponses à ce besoin et ces enjeux.

Appréciation du commissaire enquêteur : La CCHPB par sa réponse témoigne de tout l'intérêt qu'elle porte à la réalisation de ce projet pour la plus-value culturelle qu'il va apporter au territoire.

P-LANV-C-013 Bernard MARTIN : Kériforn est le seul site raccordé à la station d'épuration qui vu l'expansion des habitats en quelques années risque de se retrouver au-delà de 9000 EH surtout avec un réseau poreux, quid de la rupture de ce printemps qui a pollué toute la rivière de Pont-l'Abbé.

Réponse de la CCHPB : La STEU de Keriforn a une capacité nominale de 9900 EH. Actuellement sa charge maximale en entrée est de 5490 EH. Il y a donc une marge de plus de 4400 EH avant d'atteindre la limite. L'incident du 20 mai 2025 évoqué n'est pas lié à un dysfonctionnement de la station/du réseau mais à une erreur accidentelle dans le cadre d'une opération de maintenance programmée et validée par les services de la Préfecture, portant sur les systèmes d'aération d'un bassin, réalisée par l'exploitant délégataire du service public d'assainissement, la SAUR.

Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse de la CCHPB a le mérite de lever les doutes à la fois sur la capacité de la STEU et sur l'incident du 20 mai 2025.

P-LANV-@-020 Bernard TREBERN « Bretagne Vivante » : Sur les STECAL : ces révisions allégées portent à 11 le nombre de STECAL mis en place sur la commune depuis le PLU de 2022 ce qui leur enlève leur caractère exceptionnel, en faisant plus un moyen d'accroître les zones urbanisées, accélérant le mitage hors du bourg.

P-LANV-@-020 Bernard TREBERN « Bretagne Vivante » : Sur Kériforn : Le fait de fractionner la zone N actuelle en trois zones séparées va entraîner une perte de la fonctionnalité de la zone N.

Réponse de la CCHPB : Plonéour-Lanvern est un territoire très grand. Si effectivement les STECAL doivent garder un caractère exceptionnel, il convient avant tout de juger ces sous-secteurs à travers leurs capacités de développement. A titre d'exemple, le projet de STECAL route de Tréogat n'a finalement qu'un impact très minime sur l'artificialisation.

2.7 Observations du commissaire enquêteur

Sur le dossier d'enquête publique

Modification n°1 :

Page 5 : explication de la phrase « Comparé cette fois au PLU en vigueur, il est observé une nette réduction des zones U et U au PLU révisé. Par rapport au PLU en vigueur, le PLU révisé est donc moins consommateur d'espace » Pourquoi cette phrase puisqu'aujourd'hui le PLU en vigueur est le PLU révisé et approuvé en 2022 ?

Réponse de la CCHPB : Oui, cette phrase est maladroite. Cette partie a pour but à la base d'introduire le PLU révisé. Lorsqu'il est question du PLU « en vigueur » il s'agit en fait de l'ancien PLU (celui en approuvé en 2008 avant la dernière révision en 2022).

Page 6 : tableau point 2 : évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad2 sur Stang ar Bacol, ne s'agit-il pas plutôt de la zone Ad1 vers Ad3 ?

Réponse de la CCHPB : Oui, c'est une erreur matérielle. C'est bien AD1 vers AD3

*Page 16 : **Secteur Mariano** Comment justifiez-vous cette modification par rapport à l'orientation du SCoT pour la trame verte et bleue, l'argumentaire de compatibilité « ...imposent d'envisager un maintien de cette trame verte pour des raisons écologiques et paysagères.. » ce qui ne semble pas suffisamment développé dans le schéma de l'OAP proposé ?*

Réponse de la CCHPB : Le site de Mariano se situe sur une interface entre l'urbain et les espaces naturels et agricoles. En contrebas au Nord, de l'autre côté de la rue Traon ar Lin, se déploient des espaces boisés classés en A et N et qui représentent une amorce de corridor écologique. Des zones humides sont d'ailleurs identifiées dans ce secteur en aval. Les terrains de l'ancien camping affichent une certaine continuité avec ces espaces boisés. En effet, ils sont eux-mêmes partiellement arborés. Les ambitions de maintenir une partie de ces boisements à travers les OAP ainsi que de prévoir des replantations sur la partie Est s'inscrivent dans cette démarche de poursuivre cette continuité verte jusqu'à dans le bourg comme le montre le schéma ci-dessous :



Appréciation du commissaire enquêteur : La CCHPB confirme la volonté de garder à ce secteur sa vocation d'espace tampon entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles en préservant les boisements et les espaces verts par une densité de construction plus faible que celle préconisée par les services de l'état.

Page 23 : **Secteur Stang ar Bacol** : Articulation avec les objectifs du SCoT : optimiser la gestion des déchets, l'argumentaire de compatibilité « L'ancien camping répond aux critères des espaces déjà artificialisé » ne semble pas approprié.

Réponse de la CCHPB : Effectivement, c'est un mauvais copié-collé. Il convient de remplacer le contenu de cette case par :

« Une relocalisation des infrastructures de stockage de déchets inertes sur la commune de Plonéour-Lanvern se justifie dans la mesure où la commune concentre une part importante des projets du territoire. Elle éviterait aux entreprises de menée des transports de matériaux sur des sites plus éloignés engendrant des surcoûts en termes de transport. »

Page 30 : **Changement de destination** : Articulation avec les objectifs du SCoT, le changement de destination devra être justifié par le document d'urbanisme inférieur ?

Réponse de la CCHPB : Le SCoT consacre des orientations sur la question des changements de destination. Dans le respect de la démarche d'articulation, on reprend juste ces éléments pour montrer qu'on est en cohérence avec ces principes. Mais dans la mesure où les changements de destination représentent des évolutions « mineures » cette notion d'articulation apparaît vraiment secondaire.

Pages 6 et 35 : Il faudrait préciser dans les en têtes « Modification des règles sur les marges de recul, les clôtures et les règles sur les stationnements »

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note des réponses apportées par la CCHPB et la prise en compte de ces dernières dans le document final.

Révision allégée n°1 :

Page 9 : dans le croquis de l'OAP manque la placette de retournement.

Réponse de la CCHPB : C'est une erreur matérielle. La légende n'a pas été modifiée. Il s'agit d'un reliquat d'une ancienne version des OAP sur ce secteur.

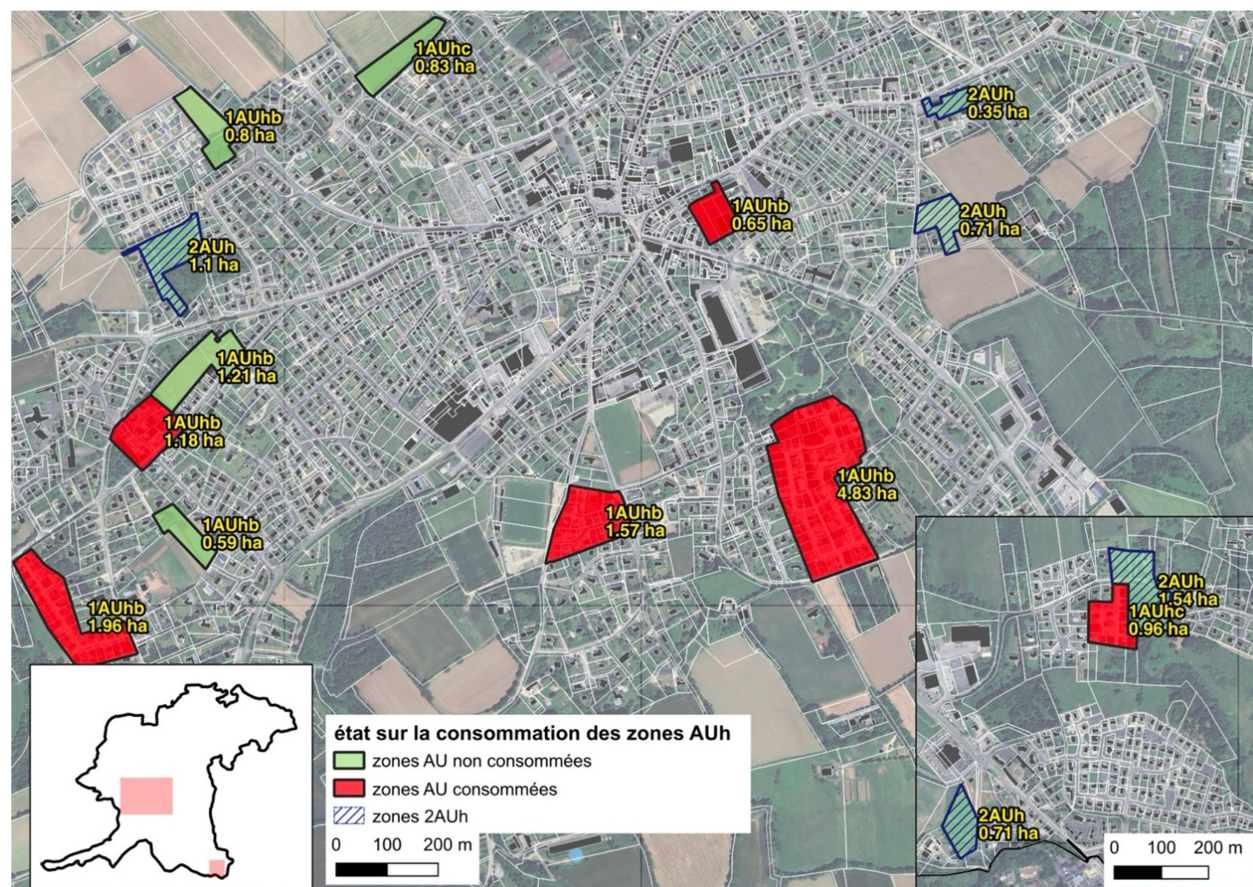
En général :

Vous nous présentez des tableaux de surface pour chacune des opérations prévues, ce qui ne nous permet pas d'avoir une vision globale à l'échelle de toute la commune. Vous ne nous fournissez aucune indication quant aux surfaces déjà consommées depuis l'approbation du PLU en 2022, alors que dans un mail reçu durant l'enquête (@003 le 29/10/2025 de Mmes Milleliri, Rolland et Quenet) il est fait état « nous a fait part d'une possible évolution positive dans la mesure où la surface urbanisable actuelle était totalement en voie d'être consommée. » Il serait souhaitable, pour justifier ces changements de zonage de connaître les surfaces consommées depuis l'approbation du PLU en 2022. Un tableau global à l'échelle de la commune mis à jour, dans lequel toutes les modifications de surface par zones apparaîtraient, serait opportun.

Réponse de la CCHPB :

L'état de consommation des zones à urbaniser pour du logement est décrite dans le tableau ci-dessous. Une carte de localisation de ces zones est proposée page suivante :

Type de zone	Surface (en hectare)	pourcentage
1AUh consommées	11,15	58,7%
1AUh non consommées	3,43	18%
2AUh (pas urbanisables dans l'immédiat	4,41	23%
total	18,99	100%



Appréciation du commissaire enquêteur : Ces précisions sont les bienvenues, elles permettent de connaître exactement les zones consommées et le restant à consommer. L'absence de ces informations a été relevée dans plusieurs avis des PPA (DDTM et SIOCA notamment).

A la lecture du tableau et de la carte présentés, on remarque qu'il reste encore des zones AU non consommées permettant à la commune d'avoir encore une réserve d'espaces urbanisables, dans l'attente du projet d'élaboration du PLUiH, qui doit déterminer à l'échelle intercommunale le potentiel urbanisable de chaque commune.

3 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du PLU de la commune de Plonéour-Lanvern

Par arrêté en date du 05 septembre 2025, la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB) a prescrit la procédure de modification n°1 de son PLU, qui a pour objet :

1. L'évolution de zonage sur le secteur de Mariano : pour permettre notamment la construction de logements et encadrer des infrastructures publiques. Ce secteur est essentiellement en zone UL et le changement n'implique pas de suppression de zones agricoles ou naturelles bien que le site comporte des atouts écologiques et paysagers.
2. Evolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad3 sur Stang ar Bacol et suppression d'une zone Ad3 en zone naturelle. Ce changement de zonage vise à répondre à des besoins de dépôt de matière inerte sur un terrain déjà fléché pour ça dans le passé.
3. Mise en place de changements de destination sur des anciens bâtis en milieu agricole dans les hameaux de Crénial Vraz, Quélordan, Kergambaé Vraz et Trégalet.
4. L'ajout d'une prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre bourg.
5. Modification des règles sur les marges de recul et les clôtures et les règles de stationnement.

Le dossier était conforme à la législation en vigueur, clair, très abordable.

L'enquête s'est déroulée sans incident, lors des 5 permanences tenues à la mairie de Plonéour Lanvern.

Au total, sept observations ont été déposées concernant la modification n°1 du PLU de Plonéour-Lanvern. Deux observations déposées sur le registre mis à la disposition du public à la mairie, une observation arrivée sur le site internet de la CCHPB dédié à l'enquête, et quatre courriers déposés en mairie dont une pétition signée par 23 personnes.

L'étude du dossier soumis à l'enquête, les observations recueillies ou émanant du commissaire enquêteur, les avis des PPA et les réponses de la CCHPB ont permis de dégager les réflexions suivantes :

- Sur le point 1 de la modification : L'évolution de zonage sur le secteur de Mariano :

Deux observations rappellent que le terrain d'assise de l'ancien camping a fait l'objet d'un vaste remblaiement et s'en inquiètent. Pour la CCHPB ceci n'est pas rédhibitoire, il faudra seulement que le porteur de projet réalise une étude préliminaire. Les espaces résidentiels ne sont pas concernés par les fortes pentes, le projet résidentiel n'occupera qu'une partie de la zone où seulement 7 137.m² sur les 2,4 hectares du site seront dédiés à la construction de logements. La CCHPB souhaite maintenir une zone de loisirs ainsi que des espaces de rencontre et récréatifs pour le voisinage et par extension aux habitants de Plonéour-Lanvern.

Le site se trouve en limite du bourg dans un quartier pavillonnaire peu dense, avec des logements implantés sur de grandes parcelles. Il se situe « à une interface entre l'urbain et des espaces agricoles et naturels ». Il est bordé au Nord par des espaces boisés classés en A et N. En se rendant sur le site on remarque que l'ancien terrain de camping bien arboré assure une certaine continuité avec ces espaces boisés.

L'une des orientations du ScoT pour la trame verte et bleue préconise de préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces « tampons » non bâtis assurant la transition avec les espaces urbains proches. C'est en ce sens que la CCHPB légitime « ses ambitions de maintenir une partie de ces boisements à travers les OAP ainsi que de prévoir des replantations sur la partie Est s'inscrivant dans cette démarche de poursuivre cette continuité verte jusque dans le bourg ».

Une densification de l'habitat telle que préconisée par la DDTM et le SIOCA risquerait de compromettre la qualité du site en tant qu'espace tampon entre la zone urbaine et les espaces naturels et agricoles.

Dans sa réponse à une observation, demandant si des primo-accédant de la Communauté de Commune pourraient être prioritaires à des prix préférentiels sur cette opération, la CCHPB, reconnaît que sur le secteur de Mariano, définir un nombre minimal de logements sociaux serait une option pertinente. Ce terrain étant

propriété communale, donc un bien qui appartient à la collectivité, il paraît évident que prévoir une partie de logements sociaux sur ce site serait une opportunité pour des habitants de Plonéour-Lanvern.

- Sur le point 2 de modification : Evolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad3 sur Stang ar Bacol et suppression d'une zone Ad3 en zone naturelle :

Ce sujet a mobilisé du monde sur plusieurs points : la pollution antérieure du site, sur les déchets notamment l'impact visuel en cas de monticules, leur nature et enfin sur le trafic routier engendré par le site.

Ce site est une ancienne décharge communale. Plusieurs personnes venues en permanence on fait état de déversements de déchets polluants voir toxiques durant la première exploitation du site, où semble-t-il, il y avait peu de contrôle des déversements effectués. Lors de la fermeture du site, seule une couverture argileuse a été réalisée sur les déchets, sans aucune autre remise en état.

Pour rappel les déchets ont été stockés sur le bassin versant allant à Moulin Neuf (réservoir d'eau potable pour le pays bigouden).

Même si le site n'est pas inscrit dans le référentiel des sites BASIAS (Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) un doute subsiste. Une vigilance particulière semble nécessaire, avec l'obligation de faire au préalable une étude du sol en profondeur avant toute nouvelle autorisation d'exploitation.

La CCHPB explique clairement que cette modification ne vise qu'à opérer un changement de zonage pour permettre éventuellement l'implantation d'une unité de stockage en précisant bien que « la création d'un espace de stockage devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation auprès de la DREAL afin d'obtenir une autorisation préfectorale. C'est dans le cadre de cette demande d'autorisation que les points relatifs à la nature des déchets et la fréquence des déversements, et plus largement l'analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents de l'installation sur l'environnement notamment en matière de trafic routier, seront étudiés (voir article R.541-66 du Code de l'Environnement) ».

La mise en service de cet espace de stockage nécessitera une autorisation préfectorale impliquant de ce fait une étude des points soulevés dans les diverses observations. Ces observations, soulevées durant cette enquête, montrent l'intérêt et l'inquiétude des riverains sur ce sujet, ce qui devrait être pris en compte lors de la phase de demande d'exploitation, par une véritable information du public.

- Sur le point 3 de la modification : Mise en place de changements de destination sur des anciens bâtis en milieu agricole dans les hameaux de Crénial Vraz, Quélordan, Kergambae Vraz et Trégalet :

En ce qui concerne Quélordan, la demande de changement de destination pour laquelle la CDPENAF a émis un avis défavorable, la photographie aérienne montrant la présence d'un hangar pour lequel l'absence d'activité agricole n'est pas démontrée. Or, pour m'être rendue sur place, j'ai pu constater qu'il n'y avait plus de hangar dédié à l'agriculture à moins de 200 mètres et aucune activité agricole très proche, celle-ci ayant été déplacée plus loin. C'est pourquoi, Mlle VOLANT, qui doit reprendre l'exploitation familiale, fait cette demande de changement de destination, car elle a besoin d'un logement non loin de son activité pour être reconnue comme exploitante agricole.

La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable pour les changements de destination sur Quélordan et Crénial Vras, compte tenu de la proximité de bâtiments agricoles qui ont semble-t-il un usage agricole à ce jour.

La CDPENAF a émis un avis favorable pour le changement de destination sur Kergambae Vras et est défavorable aux changements de destination sur Quélordan, Crénial Vras et Trégalet. Quelque soit l'avis à l'issue de l'enquête publique, les propriétaires courent le risque de voir un refus émanant de la CDPENAF à toute demande de permis de construire.

- Sur le point 4 de la modification : L'ajout d'une prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre bourg :

La CCI approuve cette mise en place d'un linéaire de protection des rez-de-chaussée. Elle trouve cependant, que le tracé proposé comportant trop de ruptures linéaires pourrait nuire à l'efficacité du dispositif. L'avis de la CCI est pertinent car, en conseillant d'éviter la dissémination du dispositif par des mesures de protection

axées sur le périmètre de centralité, avec un linéaire non discontinu à partir de la place de la République, contribuerait à une véritable redynamisation du centre-bourg

- Sur le point 5 de la modification : Modification des règles sur les marges de recul et les clôtures et les règles de stationnement :

A la lecture des règles de stationnement proposées dans la modification, on ne trouve prescriptions concernant l'aménagement des places de stationnements, notamment pour éviter l'imperméabilisation des sols. Il est regrettable que dans le PLU approuvé en 2022 on ne trouve aucune prescription à l'encontre de l'imperméabilisation des sols. Cette modification pourrait être l'opportunité de rajouter au règlement l'obligation d'éviter pour les places de stationnement l'imperméabilisation des sols par des dispositifs adaptés.

J'invite la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden à prendre en compte les appréciations qui ont été formulées, suite à l'étude des observations individuelle, du commissaire enquêteur, et des avis des Personnes Publiques Associées.

Ainsi j'émet un **avis favorable** au projet de Modification n°1 du PLU de la commune de Plonéour-Lanvern.

Fait, à Quimper le 05 décembre 2025

Le commissaire enquêteur
Béatrice Vittoz



4 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°1 du PLU : Kériforn

L'objectif est de requalifier une zone naturelle (N) pour y permettre un développement résidentiel limité tout en préservant les qualités écologiques et paysagères.

Les modifications proposées prévoient la transformation d'environ 4600 m² de zone N en zone à urbaniser (1AUh). Une partie restera protégée en zone N. Les boisements situés en dehors de la zone 1AUh feront l'objet d'une protection au titre de l'article R151-23 du CU. Des OAP sont définies sur ce secteur pour encadrer les futurs aménagements, avec en particulier un accès principal depuis la rue de Kériforn.

Le dossier était conforme à la législation en vigueur, clair, très abordable.

L'enquête s'est déroulée sans incident, lors des 5 permanences tenues à la mairie de Plonéour Lanvern. Au total, quatre observations ont été déposées concernant la révision allégée n°1 du PLU.. Une observation déposée sur le registre mis à la disposition du public à la mairie, une observation arrivée sur le site internet de la CCHPB dédié à l'enquête, et deux courriers déposés en mairie.

L'étude du dossier soumis à l'enquête, les observations recueillies ou émanant du commissaire enquêteur, les avis des PPA et les réponses de la CCHPB ont permis de dégager les réflexions suivantes :

Cette révision apparaît comme la décision de corriger une erreur lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2022. Pour cela il a été décidé dans « un souci d'impartialité et d'équité » de modifier le zonage à la fois des parcelles de Mrs. GUENEC et SOURON de N en 1 AUhb en réalisant des OAP, avec la création d'une desserte principale passant par le terrain de M SOURON qui reliera la parcelle de M. GUENEC à la rue de Kériforn.

Ce qui pourrait ne pas résoudre le problème d'accès à la parcelle de M GUENEC, qui a aujourd'hui besoin de construire rapidement son habitation principale, si M SOURON ne décide pas parallèlement de réaliser une opération sur sa parcelle, rendant ainsi caduque cette révision.

La DDTM et le SIOCA ont donné un avis défavorable car il existe encore un potentiel de densification à exploiter en priorité et des zones AU encore non consommées. En outre, l'absence de bilan de l'évolution du bâti depuis l'approbation du PLU ne justifie pas la création de nouveaux secteurs constructibles surtout par la fragmentation d'une zone N.

J'invite la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden à prendre en compte les appréciations qui ont été formulées, suite à l'étude des observations individuelle, du commissaire enquêteur, et des avis des Personnes Publiques Associées.

Ainsi j'émet un **avis défavorable** au projet de révision allégée n°1 du PLU de Plonéour-Lanvern, secteur de Kériforn, dans la mesure où il n'y a aucune assurance que M. GUENEC pourra accéder à son terrain en passant par la propriété de M. SOURON et que les solutions précédemment envisagées ne peuvent être mises en œuvre dans le cadre de la présente révision.. Ce sujet devra être réétudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCHPB, en concertation avec la mairie de Plonéour-Lanvern et M. GUENEC.

Fait, à Quimper Le 05 décembre 2025

Le commissaire enquêteur
Béatrice Vittoz



5 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°2 du PLU de Plonéour-Lanvern : route de Tréogat

L'objectif est de permettre au propriétaire du garage Citroën de réaliser l'extension d'un bâtiment situé en zone A. La présente révision vise à réduire la zone A au bénéfice de nouveaux droits à construire par la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) qui permettra ainsi à l'activité existante de s'agrandir dans des proportions raisonnables.

Le dossier était conforme à la législation en vigueur, clair, très abordable.

L'enquête s'est déroulée sans incident, lors des 5 permanences tenues à la mairie de Plonéour-Lanvern. Au total, une observation a été déposée sur le registre, mis à la disposition du public à la mairie, concernant la révision allégée n°2 du PLU.

L'étude du dossier soumis à l'enquête, les observations recueillies ou émanant du commissaire enquêteur, les avis des PPA et les réponses de la CCHPB ont permis de dégager les réflexions suivantes :

En considérant que l'activité existe depuis plusieurs décennies sur le territoire, que le développement prévu ne concerne que la simple extension d'un bâtiment existant, que le terrain d'assise du site est considéré comme artificialisé et qu'il n'y a eu aucun avis négatif des PPA à ce sujet.

J'invite la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden à prendre en compte les appréciations qui ont été formulées, suite à l'étude des observations individuelles, du commissaire enquêteur, et des avis des Personnes Publiques Associées.

Ainsi j'émet un **avis favorable** au projet de révision allégée n°2 du PLU de Plonéour-Lanvern, secteur route de Tréogat, assorti d'une recommandation :

- Inciter le propriétaire à prendre en compte le risque reconnu de pollution liée au rejet des eaux pluviales dans le fossé en préconisant pourquoi pas, la mise en place d'un système de filtration et ce même si le Code de l'urbanisme ne l'impose pas.*

Fait, à Quimper le 05 décembre 2025

Le commissaire enquêteur
Béatrice Vittoz



6 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°3 du PLU de Plonéour-Lanvern : Kervahut

Un diagnostic culturel réalisé en 2024 à l'échelle du pays bigouden a révélé le manque d'infrastructures dédiées aux arts visuels. Les représentants du fond de dotation « Kervahut » souhaitent répondre à ce manque en proposant un espace dédié à l'art contemporain sur le territoire, au hameau de Kervahut. Cette ambition aura pour conséquence la réduction des zones A et N au bénéfice de nouveaux droits à construire. Ils seront encadrés par la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) ce qui permettra les aménagements prévus.

Le dossier était conforme à la législation en vigueur, clair, très abordable mais cependant un peu sommaire au sujet des aménagements envisagés.

L'enquête s'est déroulée sans incident, lors des 5 permanences tenues à la mairie de Plonéour Lanvern. Au total, 26 observations ont été déposées concernant la révision allégée n°3 du PLU, 6 observations déposées sur le registre mis à la disposition du public à la mairie, 19 observations arrivées sur le site internet de la CCHPB dédié à l'enquête, et un courrier déposé en mairie.

L'étude du dossier soumis à l'enquête, les observations recueillies ou émanant du commissaire enquêteur, les avis des PPA et les réponses de la CCHPB ont permis de dégager les réflexions suivantes :

- La création du Fonds d'Art Contemporain « Kervahut » a généré plusieurs observations sur les risques environnementaux engendrés par le projet que ce soit par le risque de pollution des eaux de la retenue de Moulin Neuf ou par l'impact qu'il pourrait avoir sur l'environnement faune et flore notamment.

Le sujet de la proximité du plan d'eau de la retenue de Moulin Neuf, unique ressource en eau pour le Pays Bigouden Sud et, du risque de pollution pouvant être occasionné par le projet est récurrent. L'aménagement envisagé sur le site tel que présenté dans le dossier d'enquête publique est sommaire. Les porteurs du projet « Kervahut », ont continué, parallèlement à la demande de changement de zonage, des études, affinant les différents aspects du projet. Au cours d'une visite sur site, j'ai reçu beaucoup d'informations concernant leur implication pour cet endroit, leur désir de le protéger en limitant, le plus possible, toutes interventions qui pourrait lui nuire, les documents déposés durant l'enquête en sont le témoignage :

En ce qui concerne le traitement des eaux usées, une étude a été réalisée par le bureau d'études REAGIH en septembre 2025, qui préconise la mise en place d'un assainissement individuel qui par sa conception, le suivi envisagé et sa position sur le site n'impactera pas la retenue du plan d'eau du Moulin Neuf.

L'un des principaux arguments, sur ce risque de pollution, porte sur la fréquentation du lieu. Le paragraphe du règlement concernant les destinations et sous-destinations, tel que rédigé fait polémique en citant que ne sont admises que « les salles d'art et de spectacle, hébergement et restauration... ». En étudiant certaines observations du public et des PPA on s'aperçoit que le projet est ressenti comme un espace s'apparentant à un lieu culturel destiné à recevoir un large public avec hôtellerie et restaurant. La réponse de la CCHPB à ce sujet exprime clairement la position des porteurs de projet (ce qui m'a d'ailleurs été confirmé lors de ma visite sur site), qui souhaitent limiter la fréquentation du site par la mise en place d'un système de réservation, en ne créant que 19 places de parking, et en limitant l'ouverture au public du vendredi midi au dimanche soir et de septembre à mai.

Pour ce qui est de la résidence d'artiste elle sera limitée à 3 artistes l'été.

Le service de restauration se limitera lui à une simple cafétéria proposant des boissons et des viennoiseries.

Des observations font état de la faiblesse de l'évaluation environnementale présentée dans le dossier d'enquête. Comme précisé plus haut les porteurs du projet ont continué à préciser leur démarche soucieuse de la préservation environnementale du site en faisant réaliser par des bureaux d'études des diagnostics sur le patrimoine arboré, des études approfondies des sols, de la faune et de la flore. En collaboration avec la Ligne de Protection des Oiseaux (LPO) des études ont été menées visant à protéger les espèces ornithologiques présentes sur le site par des espaces qui leur seront dédiés au sein des nouveaux aménagements. Toutes ces mesures permettront ainsi de limiter l'impact écologique du projet.

- Des avis font état de l'emprise du projet et du manque d'encadrement du règlement écrit sur la future zone At. Pour l'emprise au sol (1800 m² prévu) il conviendra de préciser l'emprise existante conservée, celle démolie et par là quel sera le potentiel pour la réalisation de nouvelles constructions. En regardant le plan masse fourni par les représentants du Fonds on peut remarquer que les bâtiments vont s'implanter sur l'emprise des bâtiments existants avec un différentiel limité.

Le règlement, sur la hauteur des bâtiments (12 mètres) ne fait pas référence aux constructions existantes ni à l'impact visuel pouvant être généré sur le grand paysage. Il conviendra de réaliser une simulation de l'intégration du projet dans le paysage. La CCHPB s'engage à revoir le règlement afférent à la zone, ce qui permettra de mieux encadrer le projet et surtout d'informer de façon efficiente les porteurs de projets sur ce qui leur est autorisé.

Suite aux avis de la DDTM et de la CEDPENAF qui estiment que la surface du STECAL est trop importante les porteurs de projet ont décidé de réduire la taille du STECAL. Lors de ma visite sur le site ils m'ont expliqué que le cheminement du public sur le site sera très encadré par des parcours soit végétalisés soit par des orientations visuelles.

- Des inquiétudes se sont exprimées quant à la pérennité du Fonds, et au risque du changement de propriété. Or, comme le rappelle les représentants du Fonds, « un fonds de dotation à l'art contemporain est une structure juridique pérenne garantissant la poursuite d'une mission d'intérêt général, non consomptible la dotation permet d'inscrire les activités du fonds dans le temps. Les statuts du fonds ne permettent pas de modifier l'objet de la mission (promouvoir l'art contemporain sur le territoire) ni de céder si ce n'est à un autre fonds de dotation comparable les biens acquis et les aménagements réalisés. »

Il faut rappeler également, en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture, que l'acquisition des terrains de Kervahut par le fonds de dotation a acté de manière irréversible la fin de l'activité agricole sur le site

- Le projet de fonds d'Art Contemporain « Kervahut » fédère de nombreux témoignages favorables et enthousiastes pour l'aubaine qu'il représente et le rayonnement qu'il va apporter à la commune de Plonéour-Lanvern et par extension à tout le pays Bigouden. Il est porteur de plusieurs atouts :

Par l'exposition des œuvres propriétés du fonds, par les expositions temporaires d'artistes invités ou en résidence il va permettre l'accès ou la découverte à l'art contemporain dont l'offre reste très limitée sur le territoire.

Par la poursuite de collaborations avec des écoles d'art et des établissements scolaires des communes environnantes leur permettant ainsi de découvrir ce domaine artistique.

Par l'ambition de porteurs du projet d'en faire un lieu qui devienne pour les habitants un lieu d'échanges et de rencontres qui favorisera la cohésion sociale.

- *La commune de Plonéour-Lanvern, la CCHPB de même que la CCPBS sont conscientes de l'intérêt que ce projet représente pour leur territoire à elles de s'entourer de toutes les garanties pour que ce projet aboutisse dans le respect de son environnement par une étroite collaboration avec les porteurs du projet « Kervahut ». Tout au long de cette enquête ils ont montré leur réel engagement pour préserver la qualité de l'environnement en le protégeant par des interventions limitées et respectueuses du lieu, en s'entourant de toutes les compétences et en limitant son accès par une régulation maîtrisée de sa fréquentation.*

J'invite la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden à prendre en compte les appréciations qui ont été formulées, suite à l'étude des observations individuelle, du commissaire enquêteur, et des avis des Personnes Publiques Associées.

Ainsi j'émet un **avis favorable** au projet de révision allégée n°3 du PLU de Plonéour-Lanvern, secteur de « Kervahut, assorti **d'une réserve** :

- *Affiner la partie du règlement concernant l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments autorisée.*

Fait, à Quimper le 5 décembre 2025

Le commissaire enquêteur
Béatrice Vittoz



7 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°4 du PLU de Plonéour-Lanvern : secteur du Hellès

L'objectif est de permettre un développement maîtrisé sur le hameau du Hellès classé en zone agricole (A) en mobilisant les dents creuses existantes au sein du tissu urbain. Ce qui se fera par la création d'un nouveau secteur Ah (STECAL de 2,34 ha).

Le dossier était conforme à la législation en vigueur, clair, très abordable.

L'enquête s'est déroulée sans incident, lors des 5 permanences tenues à la mairie de Plonéour Lanvern. Au total, neuf observations (dont une est un doublon) ont été déposées concernant la révision allégée n°4 du PLU. Deux observations déposées sur le registre mis à la disposition du public à la mairie, une observation arrivée sur le site internet de la CCHPB dédié à l'enquête, et sept courriers déposés en mairie.

L'étude du dossier soumis à l'enquête, les observations recueillies ou émanant du commissaire enquêteur, les avis des PPA et les réponses de la CCHPB ont permis de dégager les réflexions suivantes :

Le hameau du Hellès classé en zone Uhb depuis le PLU approuvé en 2008 a été déclassé en zone A dans le PLU révisé approuvé en 2022. A la suite de cela des propriétaires ont déposé une requête en annulation de la délibération validant le PLU de 2022 auprès du Tribunal Administratif de Rennes, requête qui a été rejetée. Une requête d'appel a été déposée auprès de la Cour Administrative de Nantes le 28 juillet 2025, une procédure est donc en cours.

Ils sont venus durant mes permanences au cours desquelles des courriers m'ont été remis (dont un de 11 pages) Ils étoffent leurs requêtes en faisant référence à plusieurs thématiques : Illégalité du déclassement de 2022 – La loi ZAN – La Charte Agriculture et Urbanisme du Département du Finistère – l'inadéquation d'un STECAL etc...

N'étant pas juriste, et ce n'est pas ma mission, je ne peux prendre position sur ces sujets. La lecture de leurs courriers fait ressortir cependant plusieurs demandes, le retour d'un zonage Uhb sur le hameau du Hellès, l'intégration de nouvelles parcelles qui n'étaient pas incluses dans le PLU approuvé en 2008 et le refus de la création d'un STECAL sur le secteur. Pour ce qui est de l'intégration des nouvelles parcelles, la CCHPB explique qu'étendre le bâti sur cette zone n'est pas envisageable, dans la mesure où se serait incompatible avec le PADD.

Quelques requêtes demandent le raccordement du Hellès au réseau d'assainissement collectif. Or, Le raccordement au réseau d'assainissement représenterait techniquement un investissement trop important pour la commune. La densification de l'habitat pourrait de plus poser un problème pour un assainissement individuel car en l'absence de réseau les parcelles constructibles devront prévoir les surfaces suffisantes pour l'installation d'assainissement.

La DDTM, la Chambre d'agriculture et la CDPENAF ont émis des avis défavorable à la création de ce STECAL. Selon leurs avis il n'y a pas de justification à ouvrir de nouveaux espaces dans la mesure où le potentiel de développement du bourg est pour l'instant suffisant (absence d'étude indiquant le contraire). La CDPENAF considère que le secteur ne correspond pas à la notion de STECAL qui doit présenter une taille et une capacité d'accueil limitée (ici STECAL de 2,34 hectares avec un potentiel de création de 11 logements, doublant ainsi la capacité d'accueil du hameau).

J'invite la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden à prendre en compte les appréciations qui ont été formulées, suite à l'étude des observations individuelle, du commissaire enquêteur, et des avis des Personnes Publiques Associées.

*Ainsi j'émet un **avis défavorable** au projet de révision allégée n°4 du PLU de Plonéour-Lanvern, secteur hameau du Hellès, au motif que l'opposition à la création de ce STECAL est manifeste et que rien ne justifie dans l'immédiat l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.*

Fait, à Quimper le 05 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

Béatrice Vittoz

