



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

Modification de droit commun n°1 du PLUi

Note de

Quimperlé Communauté
en réponse aux avis reçus

[www.
quimperle-communaute
.bzh](http://www.quimperle-communaute.bzh)

Synthèse de la consultation des personnes publiques associées

Par arrêté n°2024-09 du 20 juin 2024, le Président de Quimperlé Communauté a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) selon la procédure de droit commun.

Les personnes publiques associées suivantes ont été destinataires d'un courrier les consultant sur le projet de modification du PLUi :

- commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Préfecture du Finistère
- conseil régional
- conseil départemental,
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère (CCI)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- Chambre d'Agriculture (CA)
- comité régional de la conchyliculture (CRC)
- gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public (SCNF RESEAU)
- Union Départementale de l'architecture et du patrimoine du Finistère (UDAP)

Selon l'article L153-40 du code de l'urbanisme, « *avant la mise à disposition du public du projet, le président [...] notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* Le code de l'urbanisme ne précisant pas de délai maximum pour communiquer ces avis, une échéance au 15 octobre 2024 a été demandée.

Le projet de modification du PLUi a également été soumis pour avis aux 16 communes membres de Quimperlé Communauté.

Par ailleurs, dans son avis conforme 5 juillet 2024, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne mentionne qu'il n'est pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLUi de Quimperlé Communauté.

Le conseil communautaire en date du 12 septembre 2024, a pris la décision, par délibération, de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification de droit commun n°1 du PLUi de Quimperlé Communauté conformément à l'avis de la MRAe.

Les avis suivants ont été reçus :

MDC01 PLUi - Note de réponse de Quimperlé Communauté aux avis reçus

| Organisme | | Avis reçu | Observations | Date |
|-----------------------|---|-----------|---|------------|
| CR | Conseil régional | Oui | Observations ne portant pas sur le projet de modification | 05/08/2024 |
| Gestionnaires réseaux | SNCF | Oui | Observations ne portant pas sur le projet de modification | 31/08/2024 |
| CCI | Chambre de commerce et d'industrie du Finistère | Oui | Avis favorable | 02/09/2024 |
| DDTM/préfecture | Direction départemental des territoires et de la mer | Oui | Pas d'observations particulières | 03/09/2024 |
| CDPENAF | Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Oui | Avis favorable avec réserves | 26/09/2024 |
| CA | Chambre d'agriculture | Oui | Avis défavorable | 27/09/2024 |
| CD | Conseil départemental | Non | | |
| CMA | Chambre des métiers et de l'artisanat | Non | | |
| CRC | Comité régional de la conchyliculture | Non | | |
| UDAP | Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Finistère | Non | | |
| Commune membre | ARZANO | Oui | Avis favorable | 16/09/2024 |
| Commune membre | BANNALEC | Non | | |
| Commune membre | BAYE | Non | | |
| Commune membre | CLOHARS CARNOËT | Oui | Avis favorable avec plusieurs remarques | 04/10/2024 |
| Commune membre | GUILLIGOMARC'H | Non | | |
| Commune membre | LE TRÉVOUX | Non | | |
| Commune membre | LOCUNOLÉ | Non | | |
| Commune membre | MELLAC | Non | | |
| Commune membre | MOËLAN SUR MER | Oui | Avis favorable | 27/09/2024 |
| Commune membre | QUERRIEN | Non | | |
| Commune membre | QUIMPERLÉ | Non | | |
| Commune membre | RÉDÉNÉ | Oui | Avis favorable avec une observation | 11/10/2024 |
| Commune membre | RIEC SUR BÉLON | Non | | |
| Commune membre | SAINT THURIEN | Non | | |
| Commune membre | SCAËR | Oui | Avis favorable | 18/09/2024 |
| Commune membre | TRÉMÉVEN | Non | | |

Le bilan des 11 avis reçus :

- 9 avis favorables, réputés favorables ou favorables avec des observations
- 1 avis favorable avec réserves
- 1 avis défavorable

La note ci-après contient les premiers éléments d'éclairage sur ces avis, susceptibles d'être repris au moment de l'approbation du projet :

Préfecture du Finistère / Direction Départementale des Territoire et de la Mer

| Thématique | Avis donnés à l'arrêt du projet | Réponses / modification apportées |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Synthèse de l'avis | | |
| - <i>Avis réputé favorable, pas d'observations particulières</i> | | |

Chambre d'agriculture du Finistère

| Thématique | Avis donnés à l'arrêt du projet | Réponses / modification apportées |
|--|---|---|
| Chambre d'agriculture (avis défavorable) | | |
| Synthèse de l'avis | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Au travers des différentes modifications visées, il est clairement affiché une volonté de profiter des bâtiments agricoles non valorisés pour asseoir de l'habitat dispersé et des activités économiques non agricoles en zone agricole. Si ces mesures viennent répondre aux objectifs ZAN poste 2031 en limitant l'artificialisation des sols, elles s'inscrivent cependant en contradiction avec les objectifs avancés dans votre PADD de « maintien d'une agriculture vivante ».</i> - <i>Autant de questions et de contradictions sur les objectifs visés, nous invitent à prononcer un avis défavorable sur la modification présentée afin d'assurer un « maintien d'une agriculture vivante » sur votre territoire pour reprendre vos propres mots.</i> | | <p>La modification du PLUi prend en compte les impératifs de préservation des terres agricoles tout en anticipant les objectifs du ZAN. La mise en valeur des bâtiments agricoles non utilisés contribuera à limiter l'étalement urbain, tout en garantissant que les structures agricoles restent fonctionnelles et disponibles pour des activités agricoles.</p> <p>Le maintien d'une agriculture vivante reste un objectif du territoire et ce n'est pas l'éventuel changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique, dont le nombre n'a pas changé et pour lesquels les critères d'identification de la CDPENAF ont été respectés (notamment celui de n'être plus utilisé depuis plus de 5 ans pour une activité agricole), qui va compromettre cet objectif.</p> |
| Changement destination | <p><i>Concernant les possibilités de réaliser des extensions sur les bâtiments ayant fait l'objet de changements de destination, il convient de rappeler que cela est contraire aux orientations de la CDEPENAF, au principe que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le changement de destination se doit de conserver un caractère architectural. Dans le cas présent le règlement des extensions n'est</i> | <p>La préservation du caractère architectural est une préoccupation que Quimperlé Communauté partage, étant donné que le territoire possède un patrimoine bâti architectural riche et de grande qualité en témoigne le label Pays d'Art et d'Histoire. Cette inquiétude concernant « le non encadrement des extensions » n'est pas fondée vu que Quimperlé Communauté s'est donné les moyens de</p> |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | <p><i>pas encadré. Il est possible de voir des toits plats, des choix de matériaux non compatibles à cet objectif...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Au travers de la possibilité de faire une extension, cela laisse présager que nous sommes plus sur une volonté de rechercher des supports à l'urbanisation diffuse en secteur rural que d'une réelle volonté de conservation du patrimoine bâti, en vue certainement de répondre aux objectifs du ZAN.</i> | <p>préserver l'évolution de ce patrimoine de qualité à travers l'OAP thématique « Patrimoine » qui permet de concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement (extension, annexes...), de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.</p> |
| Changement destination | <p><i>La possibilité de réaliser jusqu'à 4 logements au sein d'un même bâti dans le cadre d'un changement de destination vient encore ouvrir les possibilités de développer de l'habitat au sein de l'espace rural. Sur certains anciens corps de ferme, seulement 2 bâtiments étoilés pourraient potentiellement offrir 8 logements supplémentaires. Il est donc possible de générer des hameaux nouveaux ex nihilo par ce biais</i></p> | <p>Dans le projet de modification n°1 du PLUi, il est indiqué que la création de plusieurs locaux à usage d'habitation au sein d'une construction existante à destination pourrait être admises à plusieurs conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone - La surface de plancher de chaque logement soit de minimum 60m² - Les conditions d'équipements et réseaux (voirie, accès, stationnement, conditions de desserte par les réseaux) figurant aux dispositions générales du présent règlement soient respectées. <p>Le Conseil d'État précise qu'une « maison individuelle » au sens d'un PLU peut comporter plusieurs unités d'habitation. Un document tel qu'un PLU n'a pas pour objet et ne saurait légalement avoir pour effet de limiter le nombre de logements que ces constructions peuvent comporter, quand bien même le nombre de logements que comporte une construction est au nombre des critères qui permettent de la caractériser ou non comme une maison individuelle.</p> <p>Il ressort de la jurisprudence que le document d'urbanisme ne peut pas limiter le nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment existant. Par conséquent, ces dispositions devraient être retirés du projet de modification du PLUi. Ainsi, les porteurs de projets peuvent disposer de leur bâtiment à destination d'habitation, quelque soit sa localisation, pour y aménager le nombre de logements qu'ils souhaitent sans que le maire (ou la chambre d'agriculture) puisse opposer toute restriction sur ce sujet spécifiquement.</p> |
| Changement destination | <p><i>Vous inscrivez également que le changement de destination d'un bâtiment repéré au PLUi emporte le changement de destination des bâtiments annexes. Cette lecture vient à contourner la consultation de la CDPENAF ou de la</i></p> | <p>Selon l'article R151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. La modification du PLUi permet uniquement de rappeler cette règle nationale. Il est rappelé que le</p> |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| | <p><i>CDNPS sur d'éventuels changements de destination de bâtiment annexes (non identifiés) à posteriori.</i></p> | <p>changement de destination des bâtiments annexes identifiés au PLUi ne sera pas automatique. Les procédures de consultation avec la CDPENAF et la CDNPS restent en vigueur pour tout changement de destination. Les annexes ne seront éligibles au changement de destination qu'à la condition que le bâtiment principal change lui-même de destination. Si cette règle est instaurée c'est pour éviter une prolifération des étoiles sur le document graphique. Pour plus de clarté, une autre formulation pourrait être proposée pour l'approbation du projet.</p> |
| <p>Changement destination</p> | <p><i>Aussi, nous sommes étonnés de voir la permissivité offerte pour des changements de destination visant à accueillir des activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires au sein de bâtiments agricoles.</i></p> | <p>En zone agricole (A) ou naturelle (N), la majeure partie des changements de destination concerne la transformation d'un ancien bâtiment agricole en une habitation. Ponctuellement, il peut être identifié un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers une activité économique. Cette modification du PLUi vise à soutenir une agriculture multifonctionnelle et une économie rurale diversifiée. Les activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire dans les bâtiments agricoles seront strictement encadrées pour s'assurer qu'elles ne compromettent pas l'usage agricole des terres. Cette approche permet également de valoriser le bâti agricole existant sans recourir à une nouvelle artificialisation.</p> <p>Dans le projet de modification du PLUi, le changement de destination vers destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » est limité et encadré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limité car permis uniquement pour les sous-destination « industrie » et « entrepôt » et parce que sur les 337 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N dans le PLUi, seuls 13 seraient permis vers ces sous-destinations. - Encadré car ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat existant. <p>Le maintien de ces dispositions sera examiné au moment de l'approbation du projet.</p> |

| | | |
|----------------|--|--|
| Haies et talus | <p><i>Nous regrettons que cette procédure ne soit pas l'occasion de clarifier le règlement écrit sur les modalités de gestion des haies et talus repérés au titre de la loi paysage. La notion d'entretien du bocage étant très subjective en fonction des différents acteurs du monde rural, il aurait été intéressant d'annexer un document qui précise les interventions qui relèvent d'une déclaration préalable et celle ne relevant d'aucune autorisation.</i></p> | <p>L'OAP thématique qui traite de l'insertion architecturale et paysagère des constructions pourrait être complétée de la sorte.</p> |
|----------------|--|--|

Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

| Thématique | Avis donnés à l'arrêt du projet | Réponses / modification apportées |
|---|---|---|
| CDPENAF (avis favorable avec réserves) | | |
| <p>Synthèse de l'avis</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Via les changements de destination, il y a un risque de passer de la préservation d'un patrimoine à l'urbanisation dans l'espace rural.</i> - <i>Ne souhaite pas autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés pour l'industrie ou de l'entrepôt.</i> | | |
| <p>Changement destination</p> | <p><i>Réserve sur la possibilité de créer plusieurs logements sur un même site ; cette possibilité constituant de fait une dérogation aux prescriptions de la CDPENAF. Cette ouverture présente un risque de dérive au développement de l'urbanisation dans le milieu rural avec la création de nouveaux hameaux.</i></p> | <p>Dans le projet de modification n°1 du PLUi, il est indiqué que la création de plusieurs locaux à usage d'habitation au sein d'une construction existante à destination pourrait être admises à plusieurs conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone - La surface de plancher de chaque logement soit de minimum 60m² - Les conditions d'équipements et réseaux (voirie, accès, stationnement, conditions de desserte par les réseaux) figurant aux dispositions générales du présent règlement soient respectées. <p>Le Conseil d'État précise qu'une « maison individuelle » au sens d'un PLU peut comporter plusieurs unités d'habitation. Un document tel qu'un PLU n'a pas pour objet et ne saurait légalement avoir pour effet de limiter le nombre de logements que ces constructions peuvent comporter, quand</p> |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | | <p>bien même le nombre de logements que comporte une construction est au nombre des critères qui permettent de la caractériser ou non comme une maison individuelle.</p> <p>Il ressort de la jurisprudence que le document d'urbanisme ne peut pas limiter le nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment existant. Par conséquent, ces dispositions devraient être retirés du projet de modification du PLUi. Ainsi, les porteurs de projets peuvent disposer de leur bâtiment à destination d'habitation, quelque soit sa localisation, pour y aménager le nombre de logements qu'ils souhaitent sans que le maire (ou la CDPENAF) puisse opposer toute restriction sur ce sujet spécifiquement.</p> |
| Changement destination | <i>Les possibilités d'extension d'habitations suite à un changement de destination pose question. Il est possible qu'un garage soit transformé en habitation dans un deuxième temps.</i> | Le droit d'étendre une habitation, existante ou suite à un changement de destination, n'a ni pour objet ni pour effet de créer des logements nouveaux. |
| Changement destination | <p><i>Les dispositions visant à permettre l'installation d'activités diverses en zone agricole constitue une dérive concernant l'utilisation de la zone agricole. Il y a une interrogation de déterminer des zones agricoles pour in fine y autoriser d'autres activités.</i></p> <p><i>Le développement d'une activité industrielle dans la zone A constitue un risque.</i></p> | <p>En zone agricole (A) ou naturelle (N), la majeure partie des changements de destination concerne la transformation d'un ancien bâtiment agricole en une habitation. Ponctuellement, il peut être identifié un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers une activité économique. Cette modification du PLUi vise à soutenir une agriculture multifonctionnelle et une économie rurale diversifiée. Les activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire dans les bâtiments agricoles seront strictement encadrées pour s'assurer qu'elles ne compromettent pas l'usage agricole des terres. Cette approche permet également de valoriser le bâti agricole existant sans recourir à une nouvelle artificialisation.</p> <p>Dans le projet de modification du PLUi, le changement de destination vers destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » est limité et encadré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limité car permis uniquement pour les sous-destination « industrie » et « entrepôt » et parce que sur les 337 bâtiments |

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | | <p>susceptibles de changer de destination en zone A et N dans le PLUi, seuls 13 seraient permis vers ces sous-destinations.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadré car ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat existant. <p>Le maintien de ces dispositions sera examiné au moment de l'approbation du projet.</p> |
| Changement destination | <i>Dans le cadre du ZAN, il est important de préserver les bâtiments agricoles. Il est préférable que les bâtiments restent dans le domaine agricole et servent à de la compensation pour les exploitations agricoles dans le cadre de l'application du ZAN.</i> | L'étoilage des bâtiments pouvant changer de destination se fait selon une liste de critères objectifs définis par la CDPENAF. Les demandes d'autorisation d'urbanisme de changement de destination en zone agricole sont soumises à avis conforme de la CDPENAF. |
| | <i>Des contradictions en termes de développement de l'urbanisation sur le territoire de Quimperlé Communauté ont été soulignées. Une exploitation agricole souhaitant se développer a été confrontée à des difficultés alors que dans le même temps la création d'activité est permise.</i> | Cette observation n'appelle pas de réponse. |
| Désamiantage des bâtiments agricoles. | <i>La problématique du désamiantage des bâtiments agricoles a été soulignée.</i> | Cette problématique ne concerne pas les objets de l'actuelle modification n°1 du PLUi. |

SNCF Réseau

| Thématique | Avis donnés à l'arrêt du projet | Réponses / modification apportées |
|---------------------------|---|-----------------------------------|
| Synthèse de l'avis | <i>Pas d'avis formulé. Les informations portées par SNCF Réseau visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.</i> | |

CCI du Finistère

| Thématique | Avis donnés à l'arrêt du projet | Réponses / modification apportées |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Synthèse de l'avis <i>Avis favorable</i> | | |

Conseil régional de Bretagne

| Thématique | Avis donnés à l'arrêt du projet | Réponses / modification apportées |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Synthèse de l'avis <i>Pas d'avis formulé. Les éléments adressés dans le courrier ne portent pas sur le projet de modification n°1 du PLUi.</i> | | |

Avis des communes

| Commune | Thématique | Avis donnés à l'arrêt du projet | Réponses / modification apportées |
|---------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Arzano | / | <i>Avis favorable</i> | Pas de réponses à apporter |

| | | | |
|-----------------|---------------------|--|--|
| Clohars-Carnoët | Règlement écrit | <i>Interdiction des bâches plastiques sur les talus situés en bordure de voie ou d'emprise publique, à inscrire dans le règlement du PLUi</i> | Cette problématique pourrait être examinée au moment de l'approbation. |
| Clohars-Carnoët | Règlement graphique | <i>Linéaires d'arbres à protéger dans le lotissement « Domaine Kerambellec » comme c'était le cas dans le PLU de la commune.</i> | La modification des prescriptions graphiques n'est pas à l'ordre du jour du projet de modification n°1 du PLUi. |
| Clohars-Carnoët | Règlement graphique | <i>Parcelle AH 317 – 3 rue de Porsguern : ajouter le linéaire d'arbres au sud de la parcelle qui était présent au PLU mais qui ne l'est plus au PLUi</i> | La modification des prescriptions graphiques n'est pas à l'ordre du jour du projet de modification n°1 du PLUi. |
| Clohars-Carnoët | Règlement écrit | <i>Concernant les dispositions relatives à la mobilité et plus particulièrement au stationnement, il est proposé que ne soit pas concernées par les normes en matière de stationnement, les changements de destination en zone urbaine. Nous proposons que soient précisés les types de changement de destination non concernés par les normes (uniquement les changements de destination vers habitation ?)</i> | Cette problématique pourrait être examinée au moment de l'approbation. |
| Clohars-Carnoët | Règlement écrit | <i>Concernant les dispositions relatives à la mobilité et plus particulièrement au stationnement, il est proposé que ne soit pas concernées par les normes en matière de stationnement les extensions des constructions existantes à destination habitation prévoyant une augmentation de la surface de plancher supérieure à 60 m², par logement. Nous pensons qu'il y a une coquille et qu'il s'agit plutôt d'une augmentation de la surface de plancher inférieure à 60 m².</i> | En effet, il s'agit bien d'une erreur. La formulation suivante pourrait être proposée : Les extensions des constructions existantes à destination « habitation » prévoyant une augmentation, de la surface de plancher, inférieure à 60m ² par logement. |

MDC01 PLUi - Note de réponse de Quimperlé Communauté aux avis reçus

| | | | |
|----------------|-----------------|---|---|
| Moëlan-sur-Mer | / | <i>Avis favorable</i> | Pas de réponses à apporter |
| Rédéné | Règlement écrit | <i>Clôtures en zones N/Nl : Il nous paraît difficile de n'autoriser une clôture que si posée à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.</i> | Cette réglementation est le résultat d'une évolution du cadre législatif. Le PLUi se met en conformité avec la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. |
| Scaër | / | <i>Avis favorable</i> | Pas de réponses à apporter |



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



**Plan local d'urbanisme
intercommunal**

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

[www.
quimperle-communaute
.bzh](http://www.quimperle-communaute.bzh)

